



**“15^E WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
VAN KREGTENWEG 3”**

“15^E WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, VAN KREGTENWEG 3”

GEMEENTE WIERDEN
(IDN: NL.IMRO.0189.WB2011000008-VA01)
Datum: April 2012

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	6
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	8
2.1	HISTORIE BUURTSCHAP NOTTER	8
2.2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	8
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.3	DE AANWEZIGE FUNCTIES	9
2.4	HUIDIG ERF.....	9
2.5	GEWENSTE SITUATIE	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	27
4.1	INLEIDING.....	27
4.2	MILIEU-ASPECTEN.....	27
4.3	WAARDEN.....	34
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	39
5.1	INLEIDING.....	39
5.2	UITGANGSPUNTEN	39
5.3	INRICHTING	40
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	43
6.1	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	43
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	44
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
7.2	HANDHAVING	44
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	46
8.1	INSPRAAK.....	46
8.2	VOOROVERLEG	46
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	49
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	50

BIJLAGE 5	ADVIES ERVENCONSULENT HET OVERSTICHT.....	51
------------------	--	-----------

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel van Kregtenweg 3 te Notter. Op het perceel is een groot oppervlak aan voormalige agrarische landschapontsierende bebouwing aanwezig. Middels toepassing van de Rood voor rood regeling in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de geldende bestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf” (artikel 4.7 sub g), wordt de landschapontsierende bebouwing op het perceel gesloopt. Tevens wordt de bedrijfswoning verplaatst en omgezet naar een burgerwoning. Tot slot wordt een compensatiewoning gerealiseerd en het geheel landschappelijk ingepast.

Het plan behelst ook de renovatie van een bestaande schuur. Deze specifieke ontwikkeling heeft echter geen aanpassing van de juridisch-planologische regeling en valt derhalve buiten het juridische deel van voorliggend wijzigingsplan. Volledigheidshalve wordt deze ontwikkeling, daar waar volledigheidshalve noodzakelijk geacht, wel meegenomen in voorliggende plantoelichting.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van het perceel van Kregtenweg 3 te Notter naar de bestemming “Wonen”. Deze ontwikkeling leidt tot een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden, door het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “15^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, van Kregtenweg 3” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2011000008-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

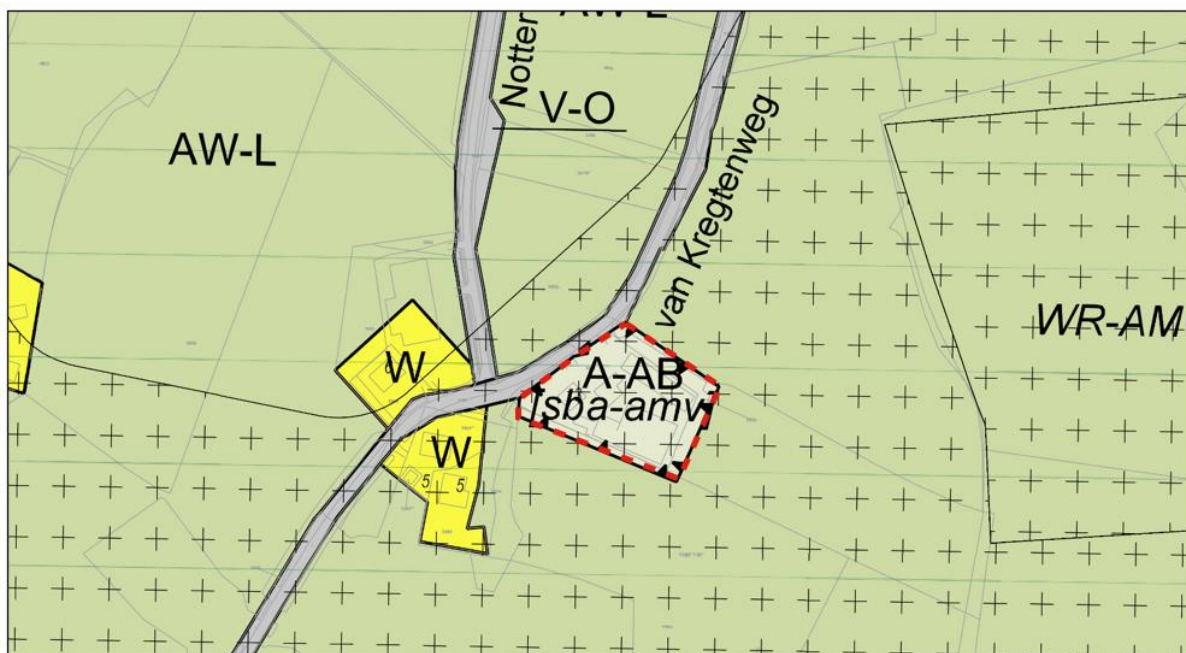
Op de verbeelding is de bestemming van het bewuste perceel aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan.

1.3 Begrenzing plangebied

Voor de begrenzing van het plangebied wordt korthedshalve verwezen naar figuur 2.2. Op deze figuur wordt de begrenzing van het plangebied aangegeven. Korthedshalve wordt op deze plek ook verwezen naar de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding, waar de begrenzing nog exacter wordt aangegeven.

1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf”, de dubbelbestemming “Waarde – archeologische verwachtingswaarde” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – verwevingsgebied”. Dit is op de volgende figuur te zien.



Figuur 1.1: Het plangebied in bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Wierden (Bron: gemeente Wierden)

Op grond van de geldende bestemming is het niet mogelijk om een reguliere burgerwoning te realiseren. Het gewenste initiatief zoals reeds verwoord in de aanleiding, kan worden gerealiseerd middels toepassing van de Rood voor rood regeling. Het geldende bestemmingsplan bevat in artikel 4.7, sub g een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het gewenste initiatief gerealiseerd kan worden:

Artikel 4.7, sub g:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" wijzigen in de bestemming "Wonen" en de aansluitende gebiedsbestemming(-en), en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 (Rood voor rood beleid gemeente Wierden);
- het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
- wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in Bijlage 2;
- de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
- per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.

In paragraaf 5.2.1.1 wordt nader ingegaan op deze bepalingen. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat toepassing van de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het ontwerp wijzigingsplan zal te zijner tijd op de landelijke website gepubliceerd worden.
- Terinzagelegging: een ontwerp wijzigingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in hoofdstuk 8 van deze plantoelichting.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het wijzigingsplan “15^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, van Kregtenweg 3” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie. De bestaande en toekomstige situatie wordt hier besproken;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 4: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: De planbeschrijving. Hier staat de planologische afweging;
- Hoofdstuk 6: De toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 7: Uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de grondexploitatie;
- Hoofdstuk 8: Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in en rondom het plangebied beschreven. Hierbij wordt gekeken naar de landschappelijke aspecten, de ruimtelijke structuur, de aanwezige functies en een beschrijving op hoofdlijnen van het gewenste plan. Het plan wordt nader uitgewerkt in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'.

2.1 Historie buurtschap Notter

Het buurtschap is gelegen tussen de kernen Wierden, Rijssen en Nijverdal in. De agrarische sector is voor het buurtschap altijd bepalend geweest. Het gebied kende dan ook lang een eigen boerenbond. Het buurtschap Notter deelt samen met het buurtschap Zuna een basisschool en een kulturhus. Het buurtschap Notter bestaat uit Notter, de Grimberg, het Grimbergerveld, de Nottermors, het Notterveld en de Eversberg.

De buurtschappen Notter en Zuna waren één gezamenlijke marke. Tot aan de opheffing in het midden van de 19e eeuw deelden voornamelijk de landheren de dienst uit. Notter bezat een groot kasteel, de Grimberg. In Zuna lag het huis te Sudena. In het noorden lag de Eversberg. Net in het noorden van het Grimbergerkwartier lag De Doorninck. Deze landheren bezaten ook een grote invloed op het gebeuren in de naastgelegen stad Rijssen. Deze historie is af te lezen uit het landschap in het gebied.



Figuur 2.1: Historie Notter op kaarten uit 1848, 1901 en 1935 (Bron: watwaswaar.nl)

2.2 Landschappelijke aspecten

Het landschap in de gemeente Wierden is tot stand gekomen door abiotische factoren als bodem, water, klimaat en reliëf. Daarnaast zijn menselijke ingrepen sterk bepalend geweest voor het huidige landschap. Door ontginningen en abiotische factoren zijn in de gemeente de volgende landschapstypen te onderscheiden:

- Kampenlandschap (oude hoevenlandschap);
- Essenlandschap;
- Ontginningenlandschap;
- Maten- en flierenlandschap.

Onderhavig plangebied is gelegen in een essenlandschap. Opvallend in het essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. De hoevenzwerm Notter ligt op de escomplexen aan noordelijke zijde van de Regge. Het gebied kent vele kleinere eenmansessen (kampen) verspreid in het gebied, landgoederen en bos- en natuurgebieden. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De

kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De ontwikkelingen in de laatste decennia worden gekenmerkt door de transformatie van agrarische erven naar particuliere erven.

De kansen voor het gebied liggen met name in de versterking identiteit en ruimtelijke structuur. De ontwikkeling van nieuwe erven kunnen worden gekoppeld aan tegenprestaties op het gebied van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van omliggend plangebied is de afgelopen eeuw weinig veranderd. Dit is goed te zien op de historische kaarten in figuur 2.1. De verkaveling in dit essenlandschap is mede gevormd door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen. De Klokkendijk is bijvoorbeeld een belangrijke structuurdrager in het gebied. De Klokkendijk is een oud lint die in noordwest-richting haar weg vervolgt richting Nijverdal. Vroeger ging de Klokkendijk rechtstreeks over in de Boomcateweg, die op haar beurt weer rechtstreeks overging in de Eversbergweg (verbinding met het vroegere landgoed Eversberg). De Regge vormt ook een belangrijke structuurdrager in het gebied. De overige structuurdragers zijn de karakteristieke houtwallen en landschapselementen. Deze houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. De ligging van het plangebied wordt hieronder weergegeven.



Figuur 2.2: Luchtfoto's huidige situatie plangebied (Bron: Bingmaps)

2.3 De aanwezige functies

De functionele structuur wordt gekarakteriseerd door verspreid liggende woningen (voornamelijk de laatste decennia getransformeerd van agrarische erven naar particuliere erven) en agrarische bedrijvigheid. Deze agrarische bedrijvigheid bevindt zich met name aan de oostzijde van het bewuste plangebied. De weg Klokkendijk doorsnijdt het gebied. Ten westen van het plangebied meandert de Regge door het landschap. Ten zuidwesten van het plangebied is een maatschappelijke functie gevestigd (Kulturhus Notter). Deze is overigens niet te zien op de bovenstaande luchtfoto.

2.4 Huidig erf

Wanneer we inzoomen op het betreffende erf aan de van Kregtenweg 3 te Notter, zien we een bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel, met ten oosten van deze woning een schuur. De nokrichting van de woning is evenwijdig aan de van Kregtenweg. De nokrichting van de overige bebouwing haaks op de van Kregtenweg. De schuur wordt verkleind en de woning zal worden gesloopt en iets naar achteren worden geplaatst. Tevens zien we de voormalige rundveestal (zuiden) en voormalige varkensstal (noorden). Het erf wordt aan de noordzijde begrensd door een houtwal (bestaande eiken). Ook aan de voorzijde van het erf (zijde

van Kregtenweg) staan enkele eiken. Ook de achterzijde van het erf wordt begrensd door enkele eiken. Ten westen van het perceel bevindt zich een schuur die gerenoveerd zal worden. Deze schuur maakt (ruimtelijk gezien) geen onderdeel uit van het erf, maar is wel in eigendom van initiatiefnemer. Het maakt geen deel uit van het plangebied van dit wijzigingsplan, omdat voor deze ontwikkeling geen aanpassing van de juridische regeling benodigd is.



Figuur 2.3: Te behouden/verplaatsen en te slopen bebouwing

Hieronder zijn foto's van het huidige erf en de te renoveren schuur te zien. De nummers corresponderen met de nummers zoals genoemd in figuur 2.3.



Figuur 2.4: Foto's huidig erf

2.5 Gewenste situatie

Middels toepassing van de Rood voor rood regeling in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de geldende bestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf” (artikel 4.7 sub g), wordt de landschapontsierende bebouwing op het perceel gesloopt, de bedrijfswoning verplaatst en omgezet naar een burgerwoning, een compensatiewoning gerealiseerd en het geheel landschappelijk ingepast. Het plan behelst ook de renovatie van een bestaande schuur. Om het geheel op een passend wijze aan te laten sluiten bij kenmerken van het omliggende landschap, is een inrichtingsplan opgesteld. Het gewenste plan wordt nader uitgewerkt in het hoofdstuk ‘Planbeschrijving’.

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. Het beleid wordt in het wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald naar de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft ook gevolgen voor de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid. Per 1 juli 2008 zijn structuurvisies (anders dan voorheen pkb's) alleen nog bindend voor het Rijk zelf en niet meer voor andere overheden.

In verband daarmee zijn de nationale ruimtelijke belangen opgenomen en uitgewerkt in de 'Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid'. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de kaders die het Rijk stelt aan het handelen van medeoverheden. De Realisatieparagraaf is in juni 2008 door het kabinet vastgesteld en heeft de status van structuurvisie. De uitgangspunten uit de Realisatieparagraaf zijn overgenomen in de AMvB Ruimte.

3.1.2 Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief en gaat het in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit wordt de rijksvisie geformuleerd. In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het Rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de twintig Nationale Landschappen. De gemeente Wierden ligt niet binnen een Nationaal Landschap. Integratie en uitvoering van het beleid dienen op gebiedsniveau plaats te vinden. De overheid wil ruimte scheppen voor investeringen in groen en groene diensten door vermindering van regelgeving.

Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap. Het blijft de taak van de rijksoverheid om de Ecologische Hoofdstructuur te versterken.

Met gelden uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) wil het Rijk ervoor zorgen dat er meer samenhang komt in het plattelandsbeleid omdat gelden van diverse regelingen er in opgaan.

3.1.3 Conclusie toetsing aan nationaal beleid

Met toepassing van de Rood voor rood regeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verbeterd. Door de sloop van een groot oppervlak aan landschapontsierende bebouwing, alsmede het verkrijgen van een compensatiekavel die op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap, vindt in zijn algemeenheid een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van de Agenda Vitaal Platteland en de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood- voor-rood', 'Rood-voor-groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor rood regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige)

bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkael.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor rood regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

Voorliggend wijzigingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood voor rood regeling: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

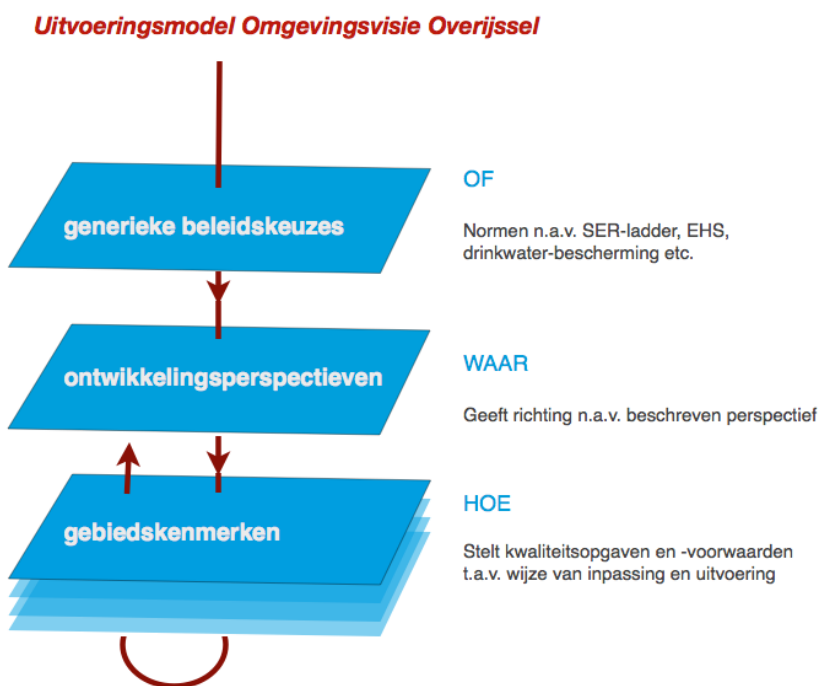
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) 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.

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

3.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn zowel de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 3.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'.

'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het 'ontwikkelperspectief'

Dit ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de sloop van landschapontsierende bebouwing, het toevoegen van een compensatiewoning en de wijziging naar de bestemming "Wonen" op de bewuste locatie. Onderhavig initiatief voorziet in substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid ter plaatse door een goede ruimtelijke inpassing van het geheel die aansluit bij de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren. Ook worden geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt.

3.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De natuurlijke laag

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 3.3 is dat aangegeven.



Figuur 3.3: De natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

Kenmerken

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

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Richting

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

Conclusie toetsing aan de Natuurlijke laag

In het inrichtingsplan is te zien hoe het erf landschappelijk wordt ingepast. Hiermee sluit het toekomstige woonperceel goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en past het initiatief in het landschap.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Essenlandschap”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4: Cultuur-agrarische laag: gebiedstype 'Essenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Kenmerken

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es en op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet.

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hier tussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de "Cultuur-agrarische laag"

Ook voor de cultuur-agrarische laag geldt dat de nieuwe bebouwing op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. Om de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in te passen in het waardevolle cultuurlandschap is een inrichtingsplan opgesteld. In de planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. De materialisering zal afgestemd worden op bebouwingskenmerken ten aanzien van omliggend landschap. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Belangrijke zichtlijnen blijven hierbij behouden.

3. De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De 'lust- en leisurelaag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Hierbij wordt het toekomstige woonperceel op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap, waarbij de geldende gebiedskenmerken leidend zijn geweest bij het opstellen van het inrichtingsplan. Hiermee wordt goed aangesloten bij de uitgangspunten zoals verwoord in de regeling 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal 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. Bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

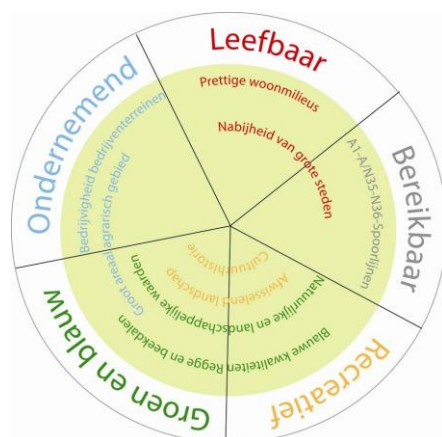
Centrale waarden

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

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

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.

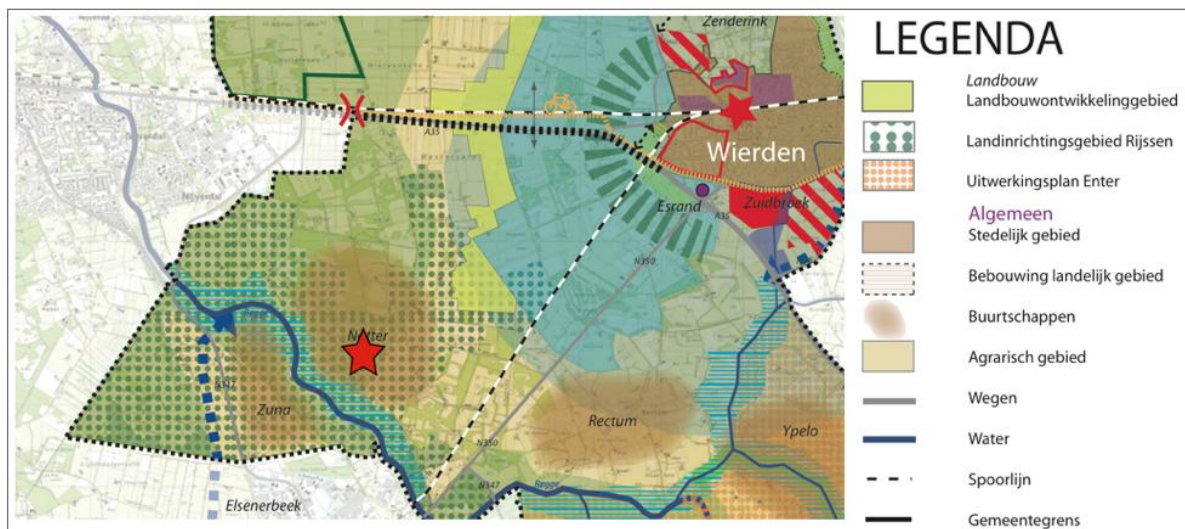
3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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 valt onder het deelgebied "Landelijk gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen". Voor dit deelgebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur 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. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven. Hieronder wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 3.4: Uitsnede structuurvisiekaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Wierden)

3.3.1.5 Toetsing

Onderhavig initiatief zorgt in zijn algemeenheid voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de sloop van een groot oppervlak aan landschapontsierende schuren en de inpassing van een compensatiekavel op de slooplocatie in samenhang met een inrichtingsplan, vindt een algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, waarbij goed wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken. Tevens wordt er ruimte geboden voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal blijft.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

3.3.2.1 Inleiding

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is op 10 februari 2009 door de gemeenteraad is 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.

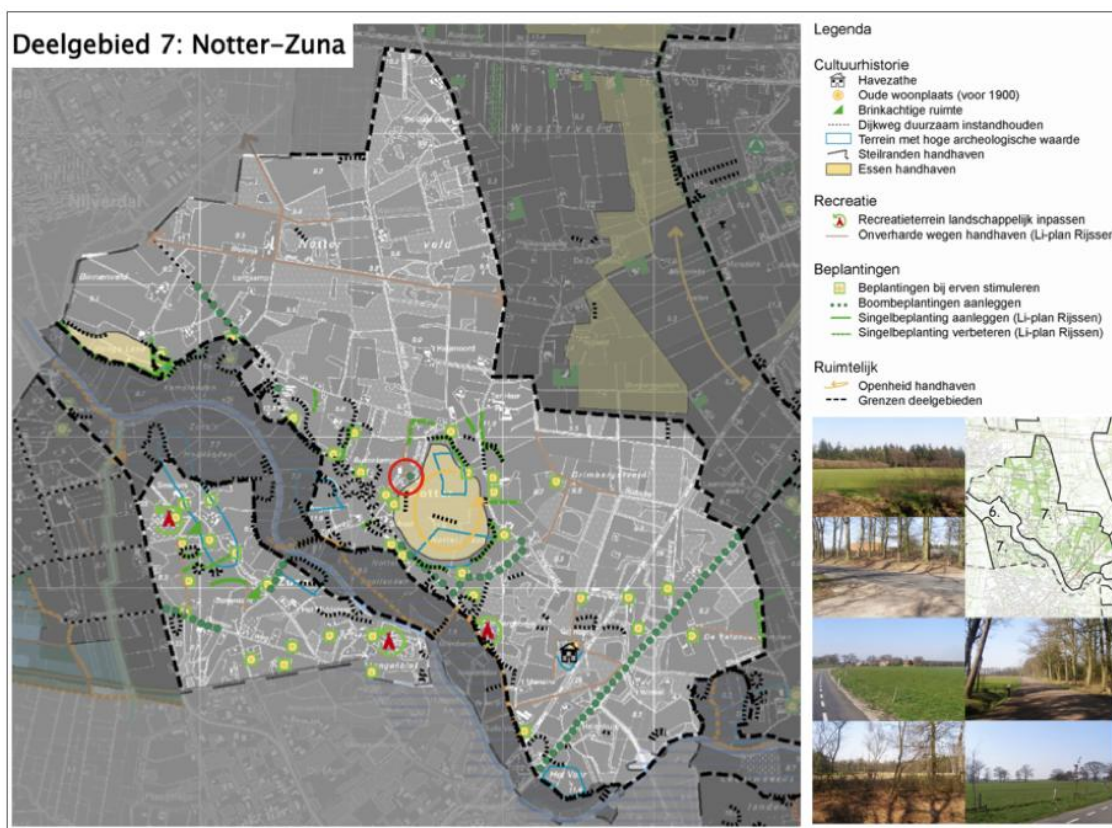
3.3.2.2 Deelgebied 7: 'Notter-Zuna'

De visie in dit deelgebied is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft er naar om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen.

Om deze doelen te bereiken is het belangrijk dat de waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen, oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwvestigingen en uitbreidingen passen binnen een landschappelijk kader. Er moet aandacht worden besteed aan positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, en dan met name bij historische erven.

In het kader van het Landinrichtingsplan Rijssen zijn recent beekdalrandbeplantingen aangelegd en zijn de randbeplantingen rond de Notteres hersteld. Ook zijn nieuwe recreatieve paden voorgesteld en behoud van onverharde wegen. De visie sluit hier bij aan. Daarnaast wordt voorgesteld om langs enkele wegen de boombeplantingen verder te versterken. Niet in de vorm van een strakke laan, maar in gedeelten dan weer links en dan weer rechts van de weg. Op deze manier wordt het kleinschalige en historische karakter van het gebied versterkt. Extra aandacht voor de historische erven en streekeigen beplantingen wordt belangrijk geacht. Toe te passen beplantingssoorten zijn: Haagbeuk, Hazelaar, Zomereik (hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).

Ten behoeve van instandhouding van de landschappelijke kleinschalige variatie, is het belangrijk dat de grondgebonden landbouw als beheerder van het gebied behouden blijft. Gestreefd wordt naar een slimme combinatie van landgebruik waarbij zaken als landbouw, waterwinning, water vasthouden, (genieten van) natuur en landschap, recreatief gebruik (o.a. routes, knooppunten) en behoud van landschaps- en cultuurwaarden worden gecombineerd. Hieronder is een uitsnede van de visiekaart deelgebied 7 (Notter-Zuna) te zien.



Figuur 3.5: Uitsnede visiekaart LOP (Bron: gemeente Wierden)

3.3.2.3 Toetsing

Het initiatief past binnen de kaders van LOP die voor dit gebied gelden. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld, waaruit de aandacht voor de landschappelijke inpassing is aangetoond. Het erfinrichtingsplan voorziet in het toevoegen van streekeigen beplanting, waardoor het kleinschalige en historische karakter van het gebied versterkt wordt. Kortheidshalve wordt hier voor verwezen naar de bijlage waarin het erfinrichtingsplan is opgenomen.

3.3.3 Beleidsnota Archeologie

3.3.3.1 Inleiding

Het gemeentelijke archeologiebeleid staat beschreven in de Beleidsnota Archeologie die door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 is vastgesteld. Voor de hele gemeente is onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden én in de kans dat archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn.

3.3.3.2 Verwachtingenkaart

Op basis van het archeologisch onderzoek is een verwachtingskaart opgesteld. Aan de op kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De verwachtingskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de verwachtingenkaart is deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen. De juridische bescherming wordt geregeld in de bestemmingsplanregels. Er zijn drie verschillende categorieën:

I. Beschermd archeologisch monument

Deze terreinen zijn op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument. Het beschermingsregime voor deze terreinen staat geheel los van het bestemmingsplan. Wel moeten deze terreinen opgenomen worden op de verbeelding. De gemeente Wierden heeft zes terreinen van zeer hoge archeologische waarde, beschermd.

II. Archeologisch waardevol gebied

Dit zijn terreinen die staan op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Overijssel. In deze terreinen zijn archeologische waarden vastgesteld. Voor deze terreinen geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Binnen de gemeente Wierden zijn 23 van dergelijke terreinen aanwezig. Deze terreinen hebben allemaal een hoge archeologische waarde.

III. Archeologisch onderzoeksgebied

Voor deze gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Ontheffing voor ontwikkelingen in het buitengebied ligt voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 10 ha, voor gebieden met een middelhoge en hoge verwachting op 5.000 m², respectievelijk 2.500 m². Bij plannen binnen de bebouwde kom geldt een ontheffing voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 5 ha, voor gebieden met een middelhoge verwachting kleiner dan 250 m² en gebieden met hoge verwachting kleiner dan 100 m². Deze ontheffingen gelden niet wanneer een plangebied binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein of archeologische waarneming ligt.

3.3.3.3 Toetsing

In het volgende hoofdstuk zal een toetsing aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart uitgevoerd worden. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen.

3.3.4 Welstandsnota 2010 Wierden

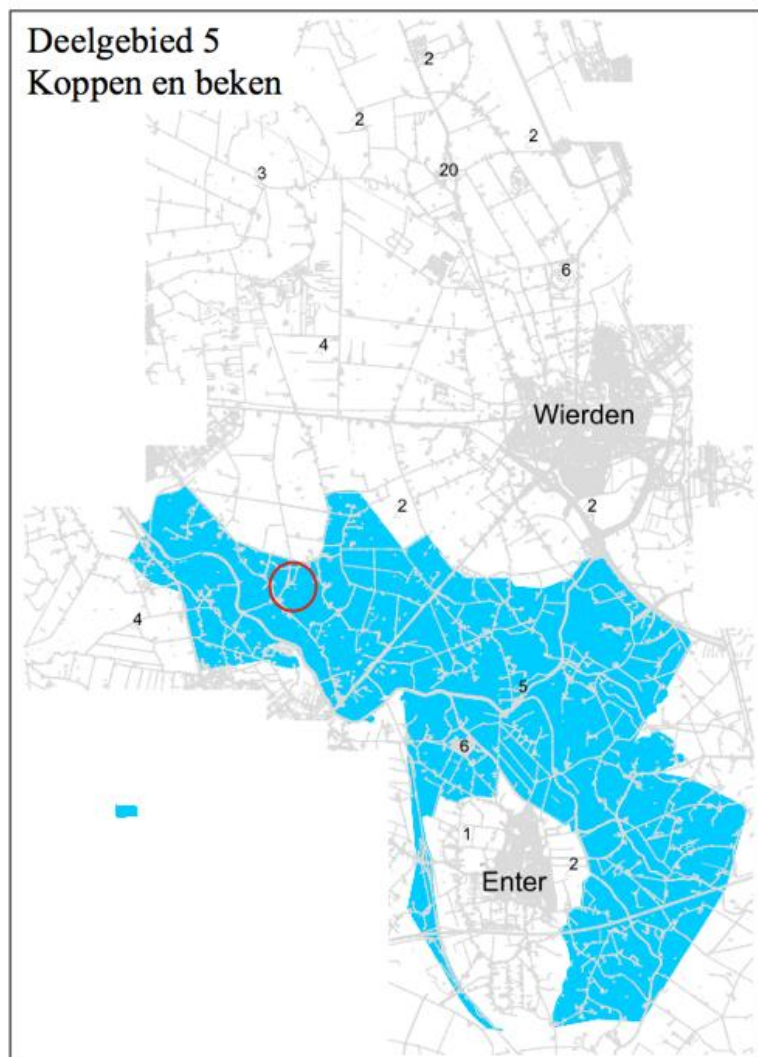
3.3.4.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht gebeurt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. In oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

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

3.4.3.2 Deelgebied 'Koppen en beken'

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebied waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt in het deelgebied "Koppen en beken". Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de welstandskaart weer.



Figuur 3.6: Uitsnede gebiedenkaart Welstandsnota (Bron: gemeente Wierden)

Gebouwen in het landelijk gebied dienen ook de karakteristiek uitstraling van gebouwen in dit deel van Twente te hebben. De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken. In geval van plannen voor nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van (grote) agrarische bedrijven gelden naast de criteria uit de welstandsnota de criteria uit het beeldkwaliteitplan voor landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's).

3.4.3.3 Toetsing

Bij het opstellen van het concrete bouwplan zal rekening worden gehouden met de redelijke eisen van welstand die gelden voor het gebied. De welstandscommissie zal te zijner tijd beoordelen of het bouwplan in overeenstemming is met de geldende welstandseisen.

3.3.5 Beleidskader Rood voor rood

3.3.5.1 Algemeen

Op 16 maart 2005 hebben Provinciale Staten van Overijssel het rvr-beleid vastgesteld door middel van de partiële herziening van het streekplan Overijssel 2000+ "Rood voor rood met gesloten beurs". De verdere uitwerking ervan heeft zijn beslag gekregen in het door Gedeputeerde Staten opgestelde uitvoeringskader. Het is aan de gemeenten om een eigen beleidskader te ontwikkelen voor toepassing van Rood voor rood. Dit is vertaald in het 'Beleidskader Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden'. Onderhavig beleidsdocument bevat de spelregels waar aan voldaan moet worden als het gaat om het indienen van een aanvraag, het beoordelen van een aanvraag en als het gaat om het afhandelen van een aanvraag.

3.3.5.2 Toetsing

Het gewenste plan is getoetst aan de criteria van betreffend Rood voor rood document. Geconcludeerd is dat het plan voldoet aan deze criteria. Het college van B&W heeft toestemming gegeven om het plan verder uit te werken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het gewenste initiatief.

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 Milieu-aspecten

4.2.1 Geur

4.2.1.1 *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- 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.

4.2.1.2 *Onderzoeksresultaten geur*

Het perceel aan de van Kregtenweg 3 te Notter bevindt zich in een gebied met enkele agrarische bedrijven. Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van 275 meter ten noordoosten van het onderhavige plangebied. Aangezien dit een agrarisch bedrijf betreft met enkel melkkoeien en jongvee, dient een afstand van 50 m te worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het aspect geur vormt hiermee geen belemmering.

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 *Inleiding*

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, kan een bodemonderzoek nodig zijn. Hiertoe is door Kruse Milieu B.V. uit Geesteren een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de bewuste planlocatie. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting. Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 6 boringen verricht, waarvan één tot 3.1 meter diepte. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof, zwak grindig zand. Zintuiglijk zijn sporen puin aangetroffen. In boring 4 is een matig puinhoudende laag aangetroffen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.25 meter onder het maaiveld.

4.2.2.2 Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is niet verontreinigd.

4.2.2.3 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" kan worden aangenomen, aangezien geen overschrijdingen zijn aangetoond.

4.2.2.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

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 (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

4.2.2.5 Slotconclusie

Uit oogpunt van bodemkwaliteit is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien er geen verontreiniging is vastgesteld. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Inleiding

In beginsel heeft iedere (spoor)weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Daarnaast geldt een zonering rondom de zgn. grote lawaaimakers.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is (in geval van zonering) de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen geluidsgevoelige objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een (spoor)weg of grote lawaaimaker. Om te onderzoeken of het gewenste plan in het kader van het aspect geluid aanvaardbaar is, is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2 van deze plantoelichting.

4.2.3.2 Onderzoeksresultaten en conclusie

De geplande woning ligt in "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Van Kregtenweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

De op de geplande woning invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden methode I toegepast. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de

rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (woninggevel).

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2020). De weg- en verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Wierden zoals in tabel I weergegeven (zie ook gegevens in de bijlage). Uit een overzicht met intensiteitmetingen op de Van Kregtenweg blijkt dat de uitdraai van Promil de intensiteiten hoger inschat als dat de laatste jaren gemeten wordt (in 2011 weekdag 659 mtvgn/etmaal). Het telpunt ligt op de Van Kregtenweg t.h.v. de Klokkendijk. Al het gemotoriseerde verkeer van/naar het Kulturhus Notter/Zuna wordt dus meegeteld.

Voor de prognose van 2021 wordt gerekend met de hogere intensiteit volgens de Promiluitdraai (worse case).

TABEL I: overzicht weg- en verkeersgegevens	
omschrijving	Van Kregtenweg
- etmaalintensiteit jaar 2020 (prognose)	1240
- dag/avond/nachtuurintensiteit %	6.58/3.72/0.77
- lichte motorvoertuigen D/A/N %	99.9/99.9/99.9
- middelzware vrachtwagens D/A/N %	0
- zware vrachtwagens D/A/N %	0
- rijsnelheid km/uur en wegdek	60; glad asfalt

Omdat de positie van de woning nog niet bekend was ten tijde van het opstellen van het akoestisch onderzoek, is de afstand berekend waarop de geluidbelasting L_{DEN} gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze afstand ligt op 15 m uit de wegas van de Van Kregtenweg uitgaande van de maatgevende hoogte op 4.5 m (1^e verdieping). De bestaande woning ligt ook op 15 m uit de wegas. Aangezien de nieuwe geluidsgevoelige objecten op meer dan 15 meter uit de wegas worden gerealiseerd, voldoet de geluidsbelasting op de gevels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het gewenste initiatief is in overeenstemming met het aspect geluid.

4.2.4 Verkeer

Het plangebied blijft ontsloten via de van Kregtenweg. De van Kregtenweg is een relatief rustige weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling brengt geen onevenredige verkeersdruk met zich mee.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting

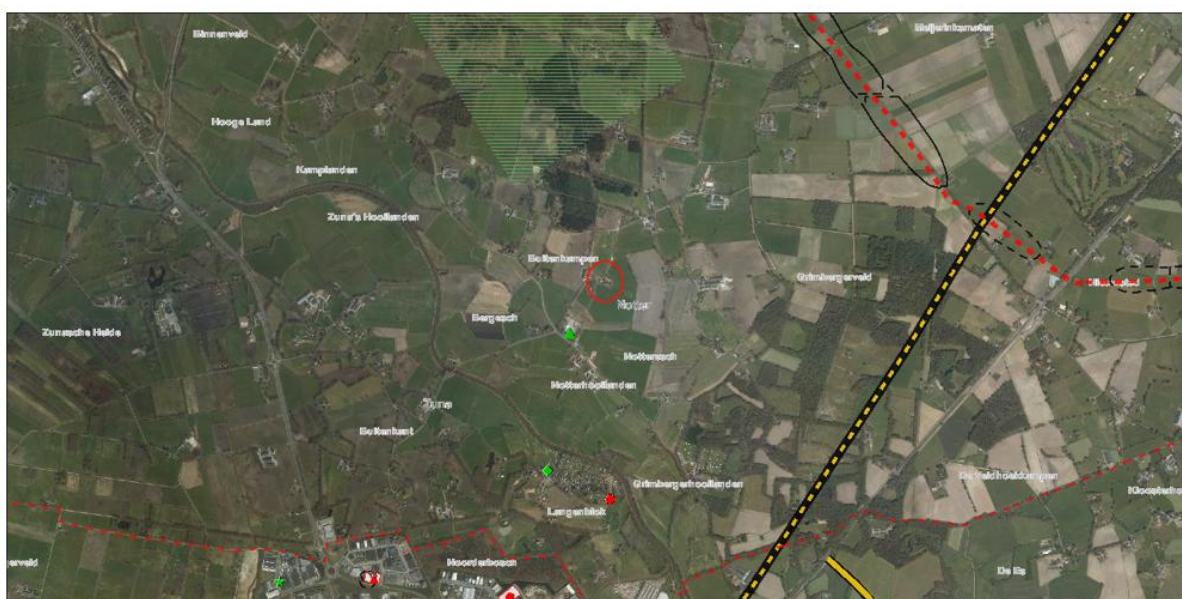
waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De wettelijke norm is een kans van eens per miljoen jaar.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Daarnaast geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen voor transportleidingen en geldt de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen voor het (spoor)wegtransport van gevaarlijke stoffen.

4.2.5.2 Situatie in plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel 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.

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.2.6.2 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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.

4.2.6.3 *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.

4.2.6.4 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

4.2.6.5 *Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit*

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van een rood voor rood project, waarbij in de toekomstige situatie een tweetal woningen met bijgebouwen op het perceel aanwezig is. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.2.7 Voortoets m.e.r.-beoordeling

4.2.7.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.2.7.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de sloop van voormalige agrarische landschapontsierende bebouwing, de realisatie van een compensatiewoning, de sloop en herbouw van een bestaande woning, het landschappelijke inpassen, waarbij het perceel een woonbestemming toegekend krijgt. Een dergelijke ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst. In het kader van de voorbereiding van dit wijzigingsplan is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De onderzoekslocatie ligt op grote afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Door de grote afstand en de invulling van het tussenliggende gebied heeft de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2.7.3 Conclusie

De met dit plan beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.2.8 Milieuzonering

4.2.8.1 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:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in dit wijzigingsplan besloten plangebied geldt 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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.2.8.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de sloop van landschapontsierende bebouwing, het wegbestemmen van een agrarisch bedrijfsterrein naar een bestemming waarbinnen burgerwoningen mogelijk zijn, alsmede het landschappelijk inpassen van het geheel. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de miliehinder van inrichtingen.

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

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

Ad 1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Het bestemmen van het plangebied met o.a. de bestemming "Wonen" om hiermee burgerwoningen mogelijk te maken, levert geen belemmeringen op voor de omgeving. De functie 'wonen' betreft niet een milieubelastende functie voor de omgeving.

Ad 2

In de directe c.q. nabije omgeving zijn enkel verspreid liggende woningen gelegen, met ten noordoosten (op 275 meter afstand) van het perceel een agrarisch bedrijf. De invloed van de nieuwe woonbestemming op agrarische bedrijvigheid is reeds in paragraaf 4.2.1 behandeld. Ten zuidwesten van het perceel op een afstand van circa 230 meter is een maatschappelijke functie in de vorm van een school gevestigd. Gezien de grote afstand tot deze functie zal geen nadere toetsing in het kader van milieuzonering plaatsvinden. Geconcludeerd wordt dat nabijgelegen functie niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering door de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.3 Waarden**4.3.1 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 Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.3.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment 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 EL&I.

Natura 2000

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Toetsing

Er is geen sprake van Natura 2000-gebieden ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied bedraagt meer dan 3 kilometer. Gezien de afstand en functieverandering die de ontwikkeling met zich meebrengt, is toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 hier niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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

Toetsing

Het projectgebied ligt op een afstand van ongeveer 250 meter van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS. Met de functieverandering worden geen negatieve effecten of aantasting van de

wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3.1.2 Flora & fauna

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet 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. De quickscan flora en fauna is bijgevoegd in bijlage 3.

In het plangebied zijn geen sporen gevonden die duiden op de aanwezigheid van een vaste verblijf- of voortplantingsplaats van Steenmarter, Boomarter en Kerkuil. In het plangebied hangt een Steenuilennestkast. Vooropgesteld dat de houtsingel waarin deze kast hangt niet verwijderd wordt, is de mogelijke aanwezigheid van Steenuilen in deze kast geen belemmering voor het uitvoeren van voorgenomen activiteit. Om verstoring van een mogelijk legsel in de kast te voorkomen wordt geadviseerd om de gebouwen te slopen buiten de kwetsbare periode waarin Steenuilen broeden. Gelet op de aanwezigheid van oude nesten, is het aannemelijk dat de gebouwen gebruikt worden door andere vogels om in te nestelen, zoals Houtduiven en Merels. Bezette nesten zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd. De gebouwen dienen daarom gesloopt te worden buiten de broedtijd. Geadviseerd wordt om de gebouwen te slopen in de periode oktober-februari.

Het lijkt uitgesloten dat de gebouwen in het plangebied fungeren als winterverblijf, kraamkamer of zomerverblijf voor groepen vleermuizen. De functionaliteit van de gebouwen als paarplaats van één of enkele vleermuizen kan niet uitgesloten worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, maar dit lijkt niet aannemelijk op basis van de staat van onderhoud, bouwstijl en de gebruikte bouwmaterialen van de gebouwen.

Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er hoeven geen compenserende en/of mitigerende maatregelen genomen worden en er hoeft geen ontheffing Flora- & faunawet aangevraagd te worden.

4.3.1.3 Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling. Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

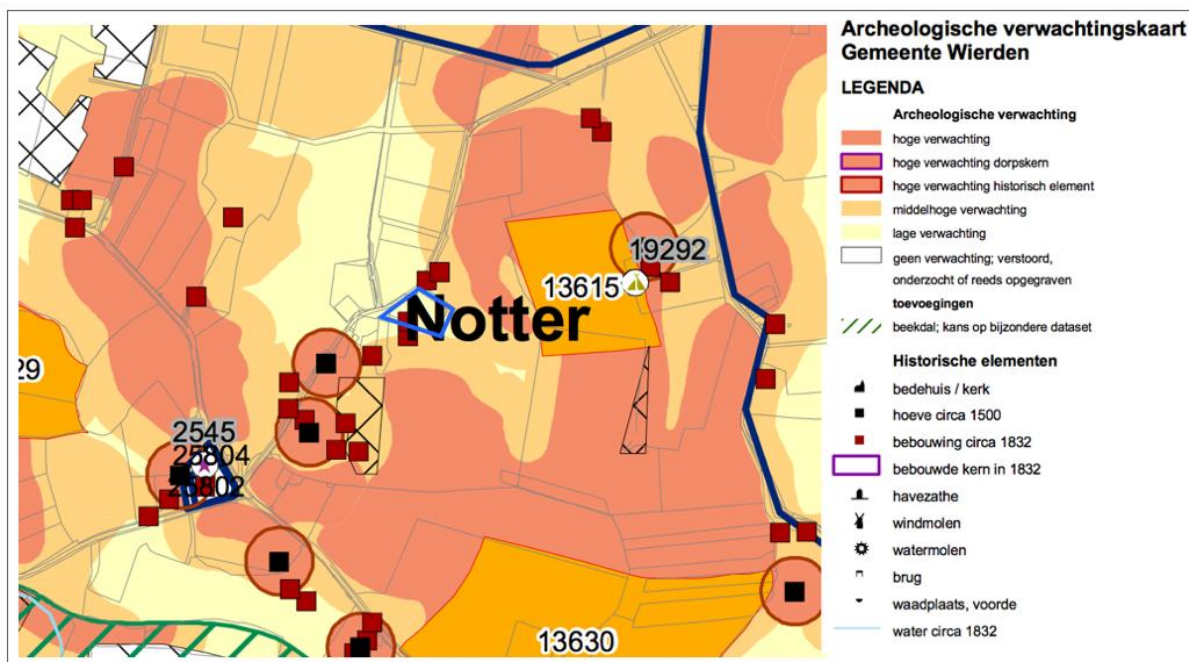
4.3.2 Archeologie

4.3.2.1 Inleiding

De Monumentenwet 1988 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

4.3.2.2 Archeologische verwachting

Zoals in paragraaf 3.3.3 reeds is aangegeven heeft Bureau Baac voor het grondgebied van de gemeente Wierden een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Gebleken is dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Wel blijkt uit de archeologische verwachtingskaart dat er aangrenzend aan het bewuste perceel rond 1832 reeds bebouwing aanwezig was. Een uitsnede van de waarop dit te zien is, is opgenomen in figuur 4.2.



Figuur 4.2: Uitsnede Archeologische Verwachtingskaart gemeente Wierden (Bron: gemeente Wierden)

4.3.2.3 Toetsing

Voor plangebieden in het buitengebied met een lage verwachting geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 10 ha. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling blijft hier ruimschoots onder. Nader archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.3.3 Water

4.3.3.1 Vigerend beleid

Europees- en rijksbeleid

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.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te

verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie ‘vasthouden, bergen, afvoeren’ in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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.

Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

4.3.3.2 Waterparagraaf

Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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).

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 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het door de gemeente voorgestane ruimtelijk beleid centraal. De uitgangspunten voor dit beleid worden in de volgende paragraaf beschreven.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Beleidsuitgangspunten

5.2.1.1 Wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7 sub g

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” wijzigen in de bestemming “Wonen” en de aansluitende gebiedsbestemming(-en), en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a) voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- b) voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 (Rood voor rood beleid gemeente Wierden);
- c) het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- d) de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
- e) wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in Bijlage 2;
- f) de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
- g) per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.

Toetsing

- a) in voorliggend geval wordt voldaan aan de sloopeis ter grootte van 850 m² vanuit de regeling Rood voor rood;
- b) er wordt slechts 1 compensatiewoning gerealiseerd;
- c) een bestaande schuur ten zuidwesten wordt gerenoveerd. Tevens blijft een bestaande schuur enigszins verkleind en behouden en hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB);
- d) voor dit plan is een inrichtingsplan opgesteld, welke voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel, conform de geldende gebiedskenmerken. Deze ontwikkeling leidt tot een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden, door het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Tevens wordt in voorliggend geval een bestaande karakteristieke schuur gerenoveerd, waardoor ‘cultuurhistorie’ behouden en versterkt wordt;
- e) Het gewenste plan is getoetst aan de criteria van betreffend Rood voor rood document. Geconcludeerd is dat het plan voldoet aan deze criteria;
- f) Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3;
- g) Op het perceel is nog niet eerder de Rood voor rood regeling toegepast.

Resumerend wordt gesteld dat het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals genoemd in artikel 4.7 sub g en dat Burgemeester en wethouders de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” kunnen wijzigen in de bestemming “Wonen” en de aansluitende gebiedsbestemming(-en), en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd.

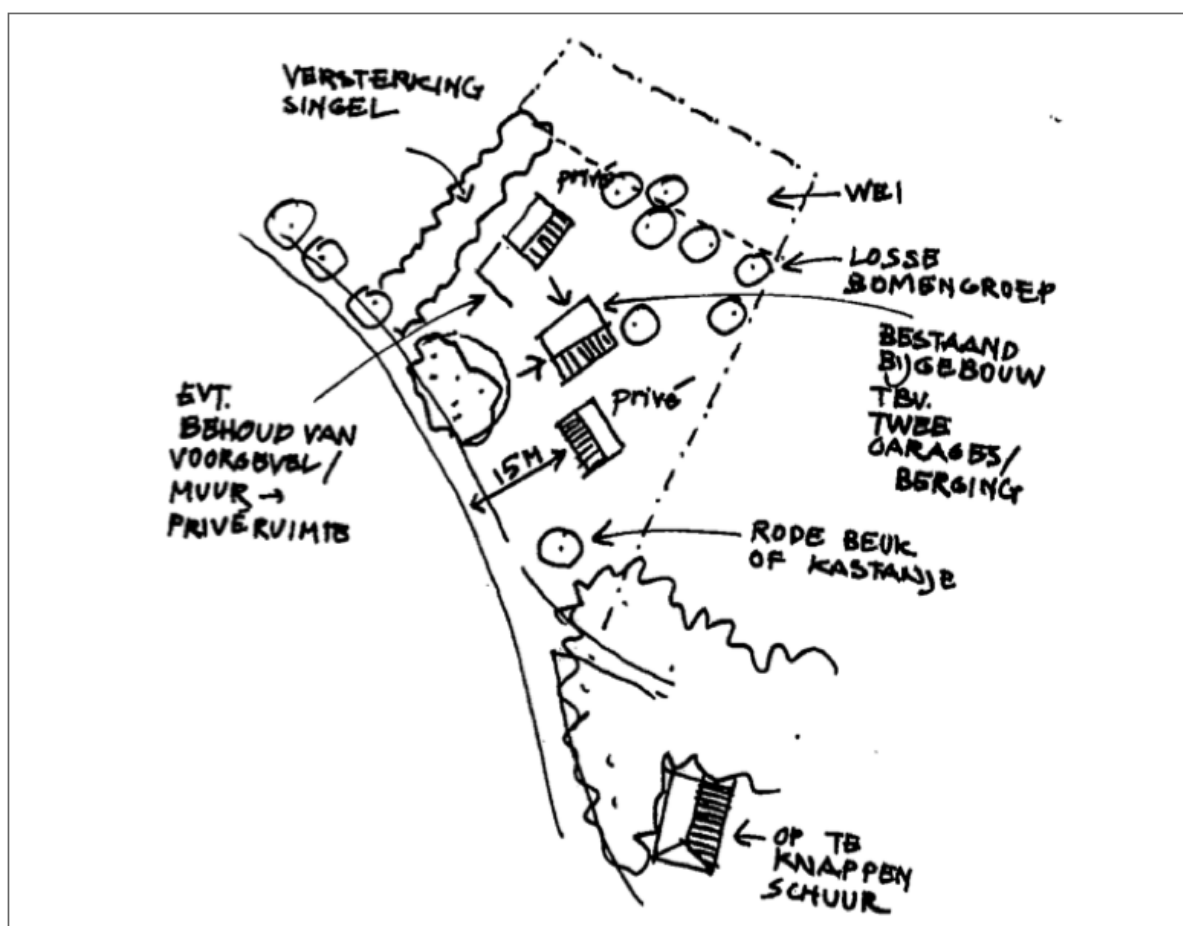
5.2.2 Randvoorwaarden en onderzoeken

Uit Hoofdstuk 4 en de daarin behandelde onderzoeken is gebleken dat het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden ten aanzien van milieu en overige waarden. Daarnaast wordt in het inrichtingsplan aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing conform de geldende gebiedskenmerken. Hier wordt in paragraaf 5.3 nader op ingegaan.

5.3 Inrichting

5.3.1 Advies ervenconsulent

Voorafgaand aan het opstellen van het inrichtingsplan is advies ingewonnen bij de ervenconsulent van het Oversticht. Het erfbezoek heeft op 14 januari 2010 plaatsgevonden. Bij het advies is gekeken naar de onderdelen 'landschap en erf', beplanting en gebouwen. Korte tijdshalve wordt voor een volledige weergave verwezen naar bijlage 5, waarin het volledige advies van Het Oversticht is opgenomen. De ervenconsulent heeft een uiteindelijke schets opgesteld, die als uitgangspunt kan dienen bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Een weergave van deze schets wordt hieronder weergegeven.

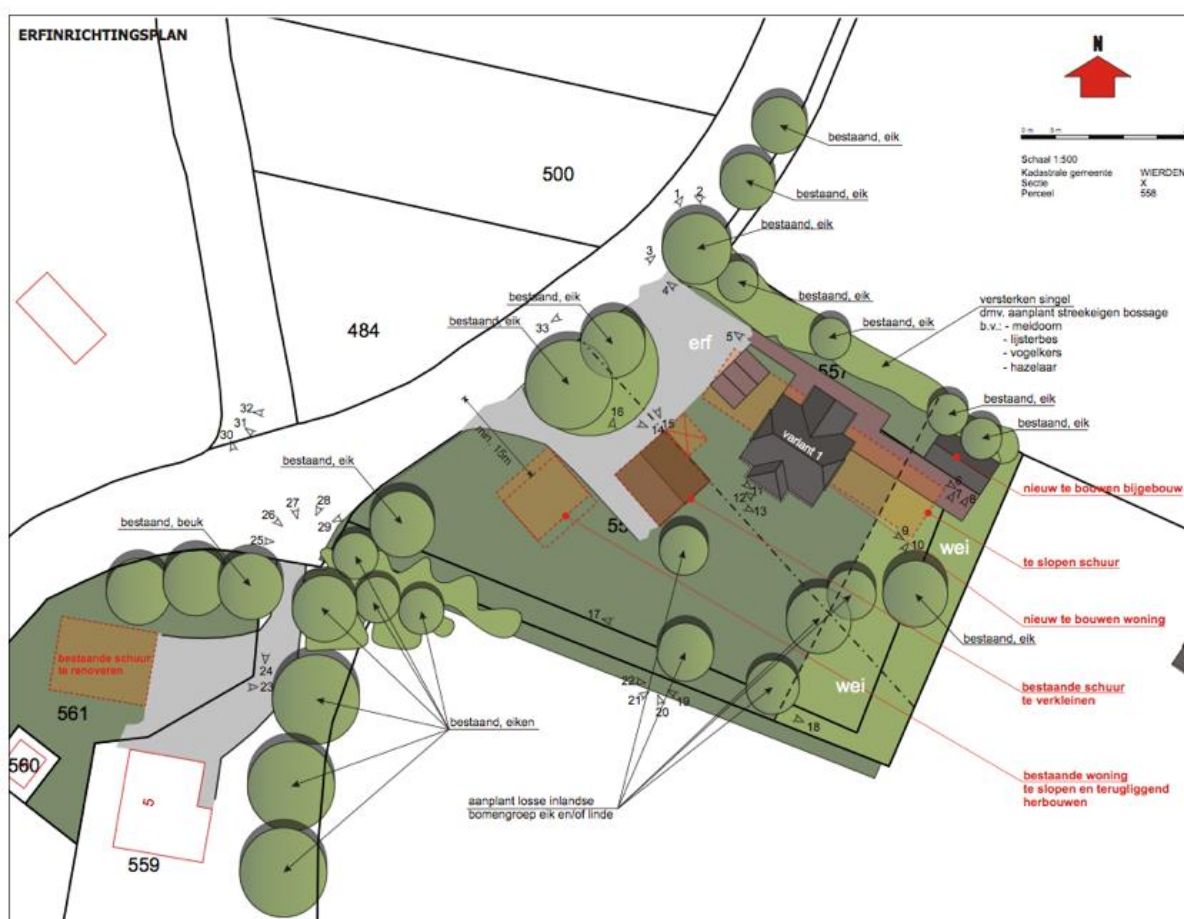


Figuur 5.1: Weergave schets advies ervenconsulent Het Oversticht (Bron: gemeente Wierden)

De conclusie van het advies luidt als volgt: “de toepassing van de Rood voor Rood zal leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en naast het erf, als daarbij het erf blijvend als samenhangend geheel wordt beschouwd”. Hierna wordt nader ingegaan op het inrichtingsplan en het ontwerp van de nieuwe bebouwing.

5.3.2 Erfinrichtingsplan

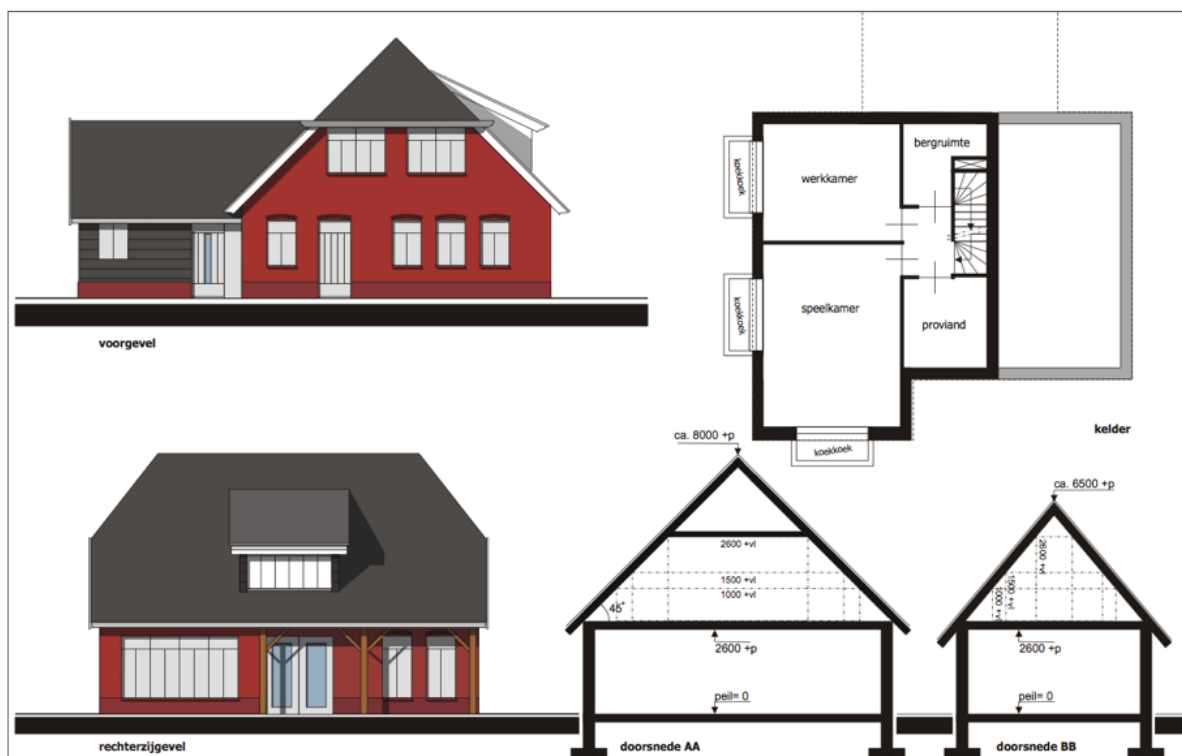
Wanneer we kijken naar de toekomstige situatie, zien we dat het voormalige agrarisch erf is getransformeerd tot een woonerf met een tweetal woningen. De bestaande woning wordt daarbij gesloopt en terugliggend herbouwd. De huidige schuur ten oosten van de te hebouwen woning blijft behouden en wordt enigszins verkleind. De compensatiewoning wordt op de slooplocatie teruggebouwd. Bestaande bomen (voornamelijk eiken die typerend zijn voor dit essenlandschap) blijven behouden. Aan de zuidzijde van het perceel worden enkele losse inlandse eiken en/of lindes aangeplant. Aan de noordzijde van het perceel wordt de singel versterkt middels de aanplant van streekeigen beplanting in de vorm van bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes, vogelkers en hazelaar.



Figuur 5.2: Inrichtingsplan van Kregtenweg 3 te Notter (Bron: VAB Rijssen)

5.3.3 Ontwerp bebouwing

Het ontwerp brengt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. In de huidige situatie is er sprake van een verpauperd voormalig agrarisch erf. In de toekomstige situatie is er sprake van een erf dat goed aansluit bij de kenmerken van het omliggende essenlandschap qua inpassing, waarbij de aanwezige bebouwing ook goed aansluit bij het essenlandschap. Hieronder zijn tekeningen van het ontwerp te zien.



Figuur 5.3: Gevelaanzichten, doorsnedes en plattegrond van de compensatiewoning (Bron: VAB Rijssen)

Om de nieuwe bebouwing goed te laten opgaan in het bestaande bebouwingsbeeld, is het van belang dat de schaal en maat van de nieuwe bebouwing aansluit bij de maat van omliggende bebouwing. Geconstateerd wordt dat de bouwmassa in de nieuwe situatie goed aansluit bij de bebouwingsmassa van omliggende bebouwing. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de oorspronkelijke streekeigen architectonische kenmerken behouden en hersteld worden. De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekige plattegrond en een forse kap. Het bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Er worden natuurlijke, ingetogen en streekeigen materialen en kleuren gebruikt. Er worden oorspronkelijke bescheiden detaillering toegepast. De toekomstige situatie betekent een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Nadere toelichting op 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 wijzigingsplan 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 / wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan / wijzigingsplan 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

“Wonen”

Bij de regels is aansluiting gezocht met het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Wierden. Het perceel wordt bestemd als 'Wonen' (burgerwoningen). Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van maximale inhoud, namelijk 750 m³. Ten aanzien van het toegestane aantal woningen is in de regels en op de verbeelding bepaald dat per bestemmingsvlak 2 woningen zijn toegestaan. Bij recht mag 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. In de specifieke gebruiksregels is tevens een zgn. voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak "Linderveld" - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving verzekerd zijn. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst die is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

“Waarde - Archeologische verwachtingswaarde”

De dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachtingswaarde” regelt juridisch-planologisch het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden binnen het plangebied. Ter bescherming van de archeologische waarden is een regeling ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen bij de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Grondexploitatie

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 project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een Rood voor rood overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

In de overeenkomst is afgesproken aan welke voorwaarden de ontwikkelingen moeten voldoen en wie welke kosten en welk risico draagt. De gemeente zal, om deze bouw te kunnen realiseren, zich inspannen de bouw planologisch mogelijk te maken door herziening van het bestemmingsplan (in dit geval toepassen van een wijzigingsbevoegdheid) en de noodzakelijke vergunningen te verlenen. Tevens is overeengekomen dat de exploitant volledig voor eigen rekening en risico het perceel bouw- en woonrijp maakt. De exploitant ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Voordat met de ontwikkeling kan worden begonnen, dient de gemeente het definitieve ontwerp eerst schriftelijk goed te keuren. Verder is geregeld dat de exploitant verplicht is het exploitatiegebied landschappelijk in te passen conform het inrichtingsplan dat is opgesteld. Tot slot zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over vergoeding van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) en overige vormen van schade, de bijdrage voor gemaakte en te maken kosten, tussentijdse beëindiging/ontbinding van de overeenkomst en geschillen.

7.2 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. Hieronder wordt telkens gesproken van een bestemmingsplan. In voorliggend geval is sprake van een wijzigingsplan. De strekking voor een wijzigingsplan is hetzelfde. Toch zal in zijn algemeenheid hieronder worden gesproken over een bestemmingsplan.

Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

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

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering

van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

HOOFDSTUK 8 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 **Inspraak**

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening wordt, via het plaatsen van een advertentie in de Driehoek bekendgemaakt dat het (voor-)ontwerpbestemmingsplan (danwel wijzigingsplan) ter inzage ligt. Deze advertentie vermeldt op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

Gelet op het ondergeschikte karakter van het voorliggende wijzigingsplan is ten aanzien van dit plan geen inspraakprocedure gevolgd.

8.2 **Vooroverleg**

8.2.1 *Rijk*

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid wordt geoordeeld dat dit wijzigingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het rijk.

8.2.2 *Provincie Overijssel*

Het plan is voorbesproken met de provincie. De provincie is akkoord met de planvorming.

8.2.3 *Waterschap Regge en Dinkel*

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

8.3 **Zienswijzen**

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 8 maart t/m 18 april 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF

BIJLAGE 5 ADVIES ERVENCONSULENT HET OVERSTICHT