

**19^e WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
VAN KREGTENWEG 4**

19^e WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED 2009, VAN KREGTENWEG 4

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.WB2013000003-VA01
Datum: Oktober 2014
Status: Vastgesteld (d.d. 27 oktober 2014)



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	NOTTER EN PLANGEBIED	9
2.1	HISTORIE BUURTSCHAP NOTTER	9
2.2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.3	DE AANWEZIGE FUNCTIES	10
2.4	HUIDIGE SITUATIE	10
2.5	GEWENSTE SITUATIE	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	28
4.1	INLEIDING.....	28
4.2	MILIEU-ASPECTEN.....	28
4.3	WAARDEN.....	34
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	40
5.1	INLEIDING.....	40
5.2	UITGANGSPUNTEN	40
5.3	INRICHTING	41
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	46
6.1	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	46
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	47
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.2	HANDHAVING	47
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	49
8.1	INSPRAAK.....	49
8.2	VOOROVERLEG	49
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	52

BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	53
BIJLAGE 5:	INRICHTINGSPLAN.....	54
BIJLAGE 6	ADVIES ERVENCONSULENT HET OVERSTICHT.....	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het voormalig agrarisch erf aan de Van Kregtenweg 4 te Notter bevindt zich een voormalige bedrijfswoning en voormalige, landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben geen (bedrijfsmatige) vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de Rood voor Rood-regeling. Door deelname aan de regeling kan er, mits 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen.

Op het erf wordt 1455 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Van deze oppervlakte wordt circa 902 m² ingezet voor een compensatiekavel. De overige sloopoppervlakte ter grootte van 553,5 m² wordt ingezet ten behoeve van de bijgebouwenregeling. Hiermee wordt voldaan aan de minimale sloopvereiste van 850 m². Daarnaast wordt het geheel op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Ter compensatie van de sloop en de investering in de ruimtelijke kwaliteit mag er één compensatiewoning worden gebouwd. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet gewenst de compensatiekavel op de slooplocatie te projecteren. Hiermee zou een nieuw geurgevoelig object binnen de aan te houden vaste afstand van 50 meter vanuit de Wgv gerealiseerd worden. Hiermee zou het agrarische bedrijf aan de Van Kregtenweg 1 belemmerd worden, hetgeen in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. Ook is een compensatiekavel op de slooplocatie vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst. Daarom is gekozen voor een compensatiekavel 50 meter ten oosten van de voormalige bedrijfswoning, op voldoende afstand van het agrarische bedrijf Van Kregtenweg 1. Gebleken is dat deze locatie ruimtelijk en landschappelijk gezien goed in te passen is en op basis van het Rood voor rood beleid aanvaardbaar is.

Op basis van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.8 onder g van het geldende bestemmingsplan kan de Rood voor rood woning gerealiseerd worden. In paragraaf 1.4 wordt nader ingegaan op de voorwaarden gesteld aan de bevoegdheid. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat toepassing van de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

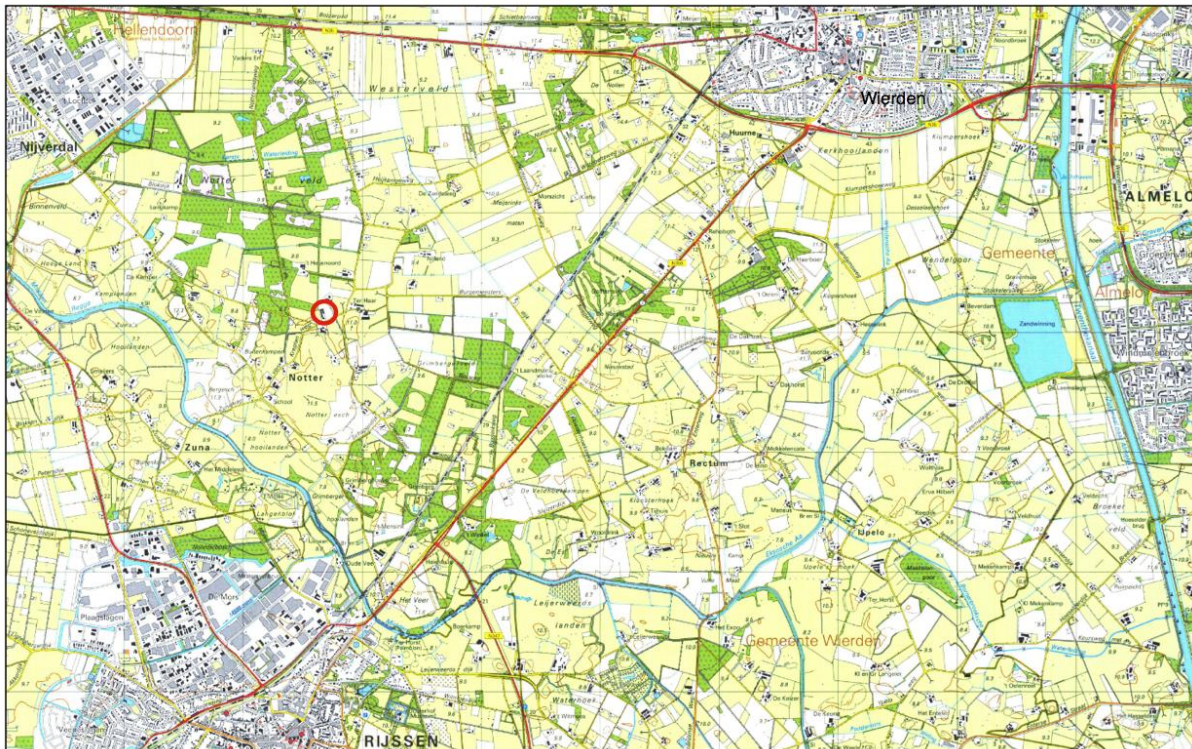
Het wijzigingsplan “19^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Van Kregtenweg 4” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2013000003-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden 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 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Van Kregtenweg 4 in het buurtschap Notter, in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het buurtschap is gelegen tussen de kernen Wierden, Rijssen en Nijverdal in. De ligging van het plangebied wordt hierna weergegeven op een topografische kaart. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)

Voor de begrenzing van het plangebied wordt 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 de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010. Tevens zijn de regels van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden’ (vastgesteld op 4 oktober 2011) en ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)’ (vastgesteld op 2 juli 2013) van toepassing. In dit bestemmingsplan “Buitengebied 2009” heeft het plangebied de enkelbestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ en ‘Wonen’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Op figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Het plangebied in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het voormalige agrarische erf is niet meer agrarisch in gebruik en in het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. De beoogde locatie voor de compensatiewoning heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is het niet mogelijk om een burgerwoning te bouwen. Om de bouw van de compensatiewoning in het kader van de Rood voor rood regeling mogelijk te maken, zal de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' gewijzigd worden de bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee Rood voor Rood projecten mogelijk kunnen worden gemaakt. Deze bevoegdheid is overigens aangepast met de vaststelling van het veegplan "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)" en luidt als volgt:

Artikel 7.8, sub g:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien en voor zover toepassing wordt gegeven aan de in Bijlage 2 opgenomen regeling Rood voor Rood met gesloten beurs en indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Detailhandel – Tuincentrum', 'Horeca', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', 'Sport – Manege' en 'Wonen' 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 worden de gestelde voorwaarden puntsgewijs getoetst. 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 “19^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Van Kregtenweg 4” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover relevant;
- 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 gebiedsaanduiding 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 NOTTER EN PLANGEBIED

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 beschreven in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'.

2.1 Historie buurtschap Notter

Het buurtschap is gelegen tussen de kernen Wierden, Rijssen en Nijverdal in. Dit is goed te zien op figuur 2.2. 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. 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 19^e 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 historische 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 de omgeving. 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. Dit betreft vooral grondgebonden landbouw. Ten noordwesten van het plangebied komt een groot bosperceel (functie 'natuur') voor.

2.4 Huidige situatie

Het erf is functioneel ingericht ten behoeve van de voormalige agrarische bedrijfsfunctie. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is haaks op de Van Kregtenweg gesitueerd. De bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1600 m² op het achtererf. De voormalige stallen zijn met elkaar verbonden en afgedekt met golfplaten. Het grasland wordt gebruikt voor de verbouw van snijgras voor de melkveehouderij. Het grasland bestaat uit een soortenarme

grazige vegetatie met hoofdzakelijk (engels)raaigras. Open water en opgaande beplanting ontbreken in het plangebied. Rondom het plangebied komen op de perceelsgrenzen enkele solitaire bomen voor. Een en ander wordt weergegeven op figuur 2.3 en figuur 2.4.



Figuur 2.3: Huidige situatie plangebied (Bron: provincie Overijssel)



Figuur 2.4: Huidige situatie plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

2.5 Gewenste situatie

Middels toepassing van de Rood voor rood regeling wordt de voormalige landschapontsierende bebouwing (1400 m²) op het perceel gesloopt, een compensatiewoning gerealiseerd en het geheel landschappelijk ingepast. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de kenmerken van het omliggende landschap. 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is 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. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 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

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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.4.1 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), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

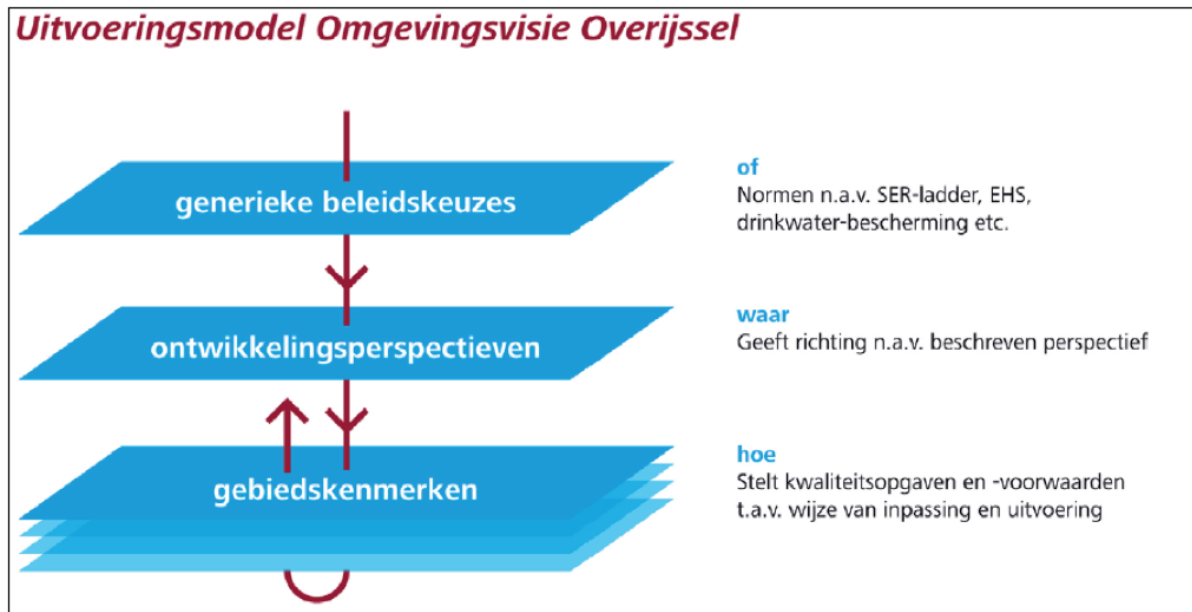
3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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 ontwikkelingsperspectieven 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 ontwikkelingsperspectieven 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.

3.2.4.3 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 (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.5 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

In voorliggend geval dient er aan dit artikel te worden getoetst aangezien er deel wordt genomen aan de Rood voor Rood regeling. Ontwikkelingen die op basis van deze regeling worden gerealiseerd moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de groene omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuze 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van de landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af.
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het erf, en het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing wordt de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied van Wierden versterkt.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn 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 ontwikkelingsperspectievenkaart 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 'ontwikkelingsperspectief'

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders voor toepassing van de Rood voor Rood regeling, waarbij de landschapsontsierende opstallen, welke niet meer agrarisch in gebruik zijn, gesloopt worden. In ruil hiervoor kan men, mits het erf landschappelijk wordt ingepast, 1 compensatiekavel verkrijgen. Door de ontwikkeling vindt er een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De ontwikkeling brengt overigens geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar het volgende hoofdstuk, waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de toepassing van de Rood voor Rood-regeling.

Gebiedskenmerken

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

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. 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 (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief 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 agrarisch 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". Voor een heel klein deel ligt het plangebied binnen het "Jonge heide- en broekontginningslandschap". Dit gebied vertoont echter ook de kenmerken van het essenlandschap. In figuur 3.4. is een en ander aangegeven.



Figuur 3.4: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: gebiedstype "Essenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Essenlandschap"

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen

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

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

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 lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (figuur 3.5).



Figuur 3.5: Uitsnede plankaart reconstructieplan "Verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering "Verwevingsgebied"

Voorliggend plan betreft de bouw van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood. De gebiedszonering verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd.

3.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het van toepassing zijnde provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

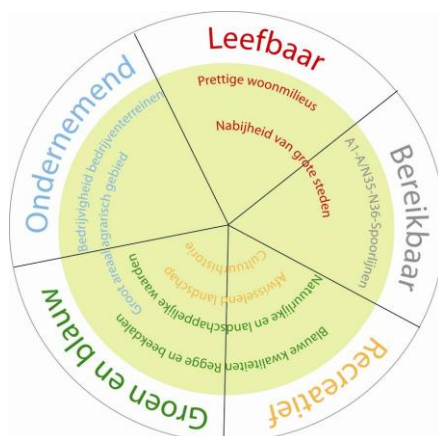
Centrale waarden

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

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

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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

Figuur 3.6: 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, de inpassing van een compensatiekavel in de omgeving en het treffen van landschappelijke inpassingen conform het 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.

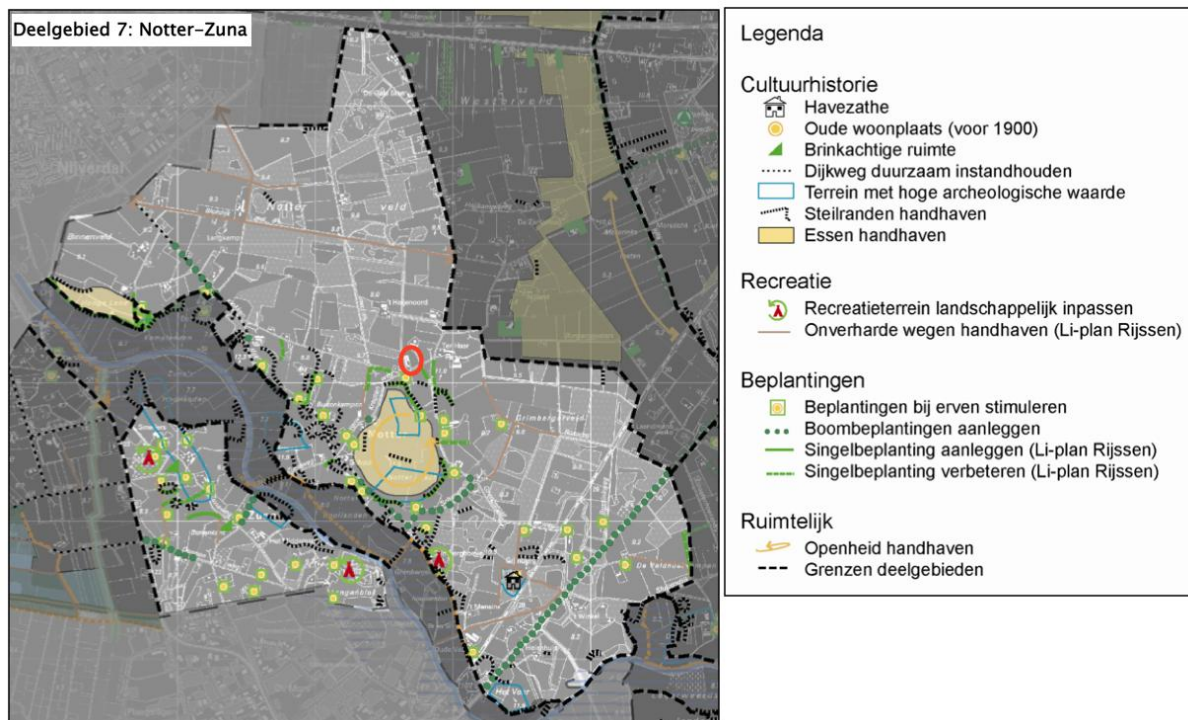
3.3.2.2 Deelgebied 7: 'Notter-Zuna'

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 inrichtingsplan opgesteld, waaruit de aandacht voor de landschappelijke inpassing is aangetoond. Het inrichtingsplan voorziet in het toevoegen van streekeigen beplanting, waardoor het kleinschalige en historische karakter van het gebied versterkt wordt. Korthedshalve wordt hier voor verwezen naar de bijlage waarin het inrichtingsplan 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 wordt er getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

3.3.4 Welstandsnota 2010 Wierden

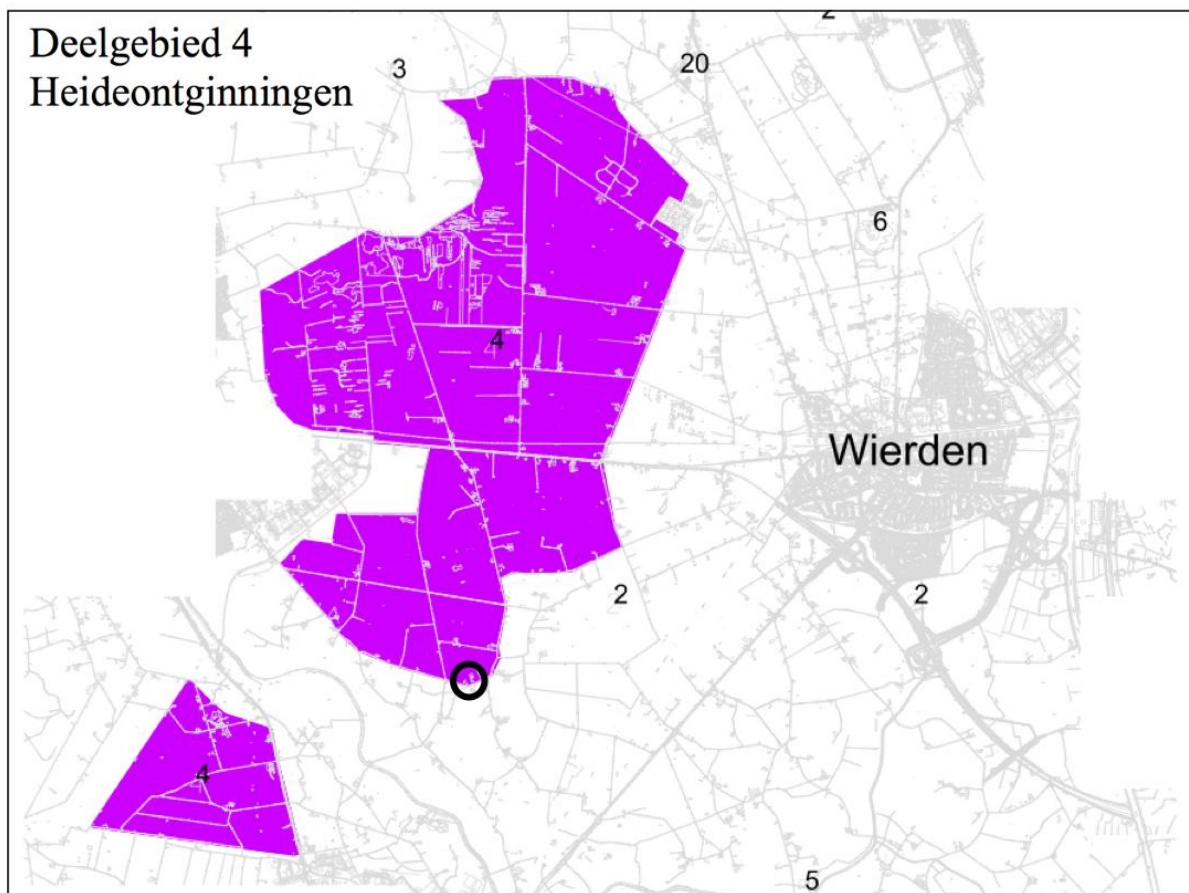
3.3.4.1 Algemeen

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 'Heideontginning'

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebied waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt in het deelgebied "Heideontginning". Figuur 3.6 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 plangebied bevindt zich in een gebied met enkele agrarische bedrijven. Het huidige woonperceel Van Kregtenweg 4 heeft reeds een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning wordt reeds aangemerkt als burgerwoning. Voorliggend wijzigingsplan brengt hier geen verandering in en kan derhalve bij deze toetsing achterwege blijven. Met de projectering van de compensatiekavel wordt een nieuw geurgevoelig object gerealiseerd.

De meest nabijgelegen agrarische bedrijven betreffen:

- Van Kregtenweg 1 op een afstand van 50 meter;
- Van Kregtenweg 2/2a op een afstand van 70 meter;
- Schapendijk 27 op een afstand van 125 meter;

4.2.1.3 *Conclusie*

Voor de bovengenoemde grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat een afstand van 50 m dient te worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Aan deze afstand wordt 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 locatie van de compensatiekavel. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting.

4.2.2.2 Resultaten chemische analyses

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper.

4.2.2.3 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

4.2.2.4 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

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

4.2.2.5 Slotconclusie

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

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Inleiding

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

Dit wijzigingsplan voorziet in de kaders voor de realisatie van een compensatiewoning. Op basis van de Wgh worden woningen beschouwd als geluidsgevoelige objecten. In de nabijheid van het plangebied is echter geen sprake van spoorrails of industriële inrichtingen of geluidsproducerende bedrijvigheid waardoor deze aspecten buiten beschouwing kunnen blijven.

Om te onderzoeken of het gewenste plan in het kader van het aspect wegverkeerslawaaï aanvaardbaar is, is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2 van deze plandoelichting.

4.2.3.2 Resultaten

In 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).

4.2.3.3 Conclusie

De woning ligt op een afstand van meer dan 15 m uit de wegas, zodat voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.4 Verkeer

Het plangebied blijft ontsloten via de Van Kregtenweg. Ten behoeve van de compensatiewoning wordt een nieuw in- en uitrit aangelegd. 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.

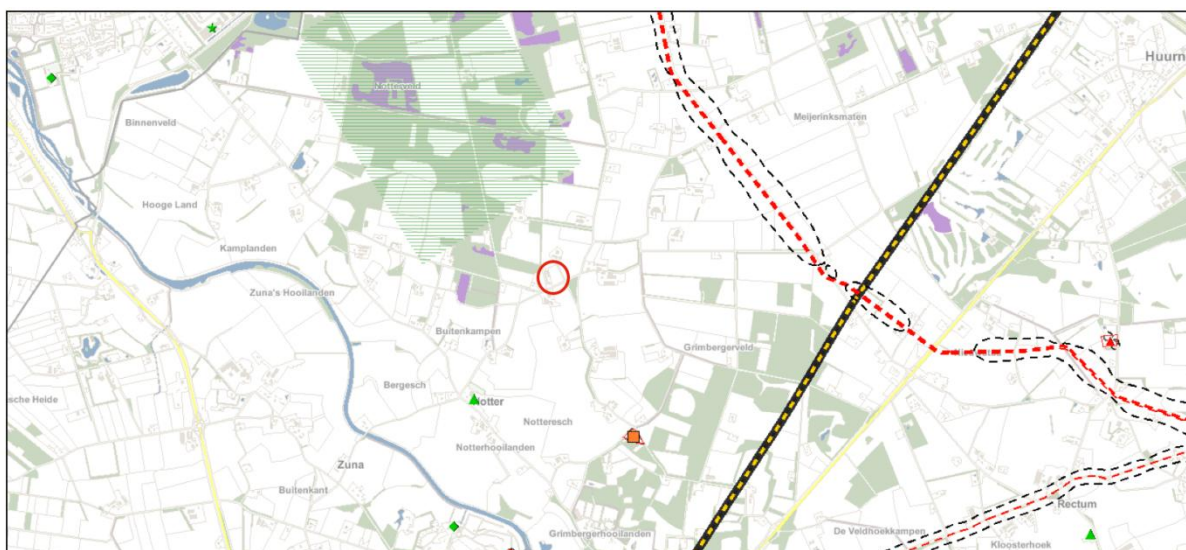
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De wettelijke norm is een kans van eens 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);

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 *Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit*

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van een rood voor rood project. 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 **Milieuzonering**

4.2.7.1 *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 in verband met de rustige ligging in het buitengebied.

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

4.2.7.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een compensatiewoning in het kader van de Rood voor rood regeling. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder 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 een rol:

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

Externe werking

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

De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de nieuwe gevoelige bestemming c.q. compensatiewoning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal (agrarische) bedrijven aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Bij dergelijke agrarische bedrijven (te onderscheiden als 'Fokken en houden van rundvee') geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier is in paragraaf 4.2.1 reeds op ingegaan.

Voor deze bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. De onderlinge afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de rand van het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' bedraagt aanzienlijk meer dan 30 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstand voor wat betreft deze agrarisch bedrijven.

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.

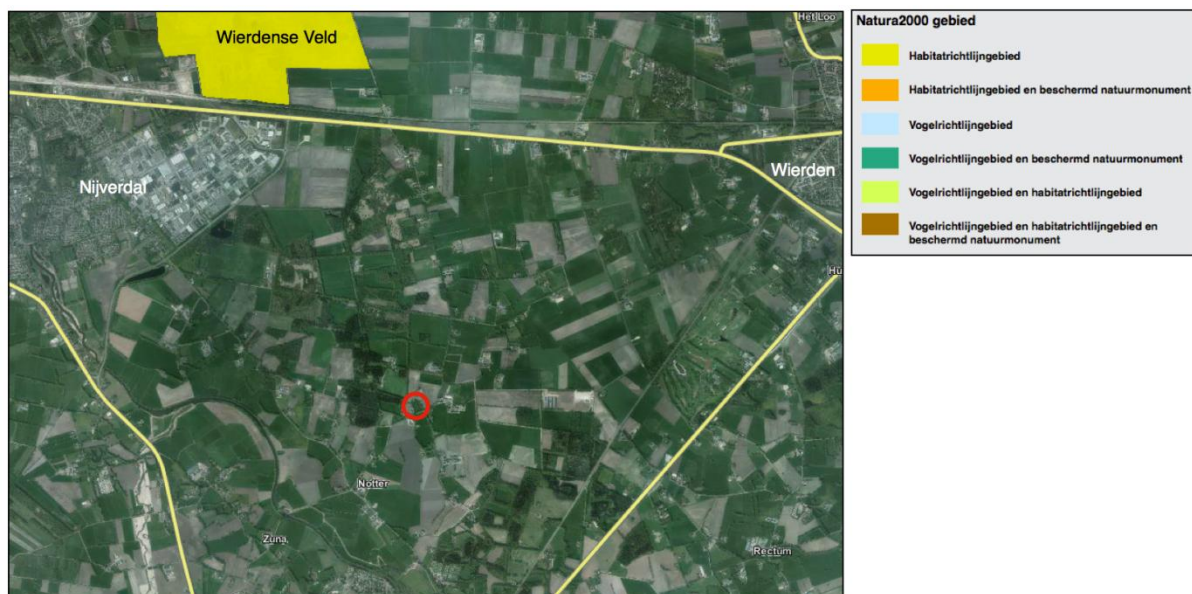
4.3.1.1 Gebiedsbescherming

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 vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van 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. De ligging van het plangebied ten opzichte van het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied "Wierdense Veld" is hierna weergegeven.



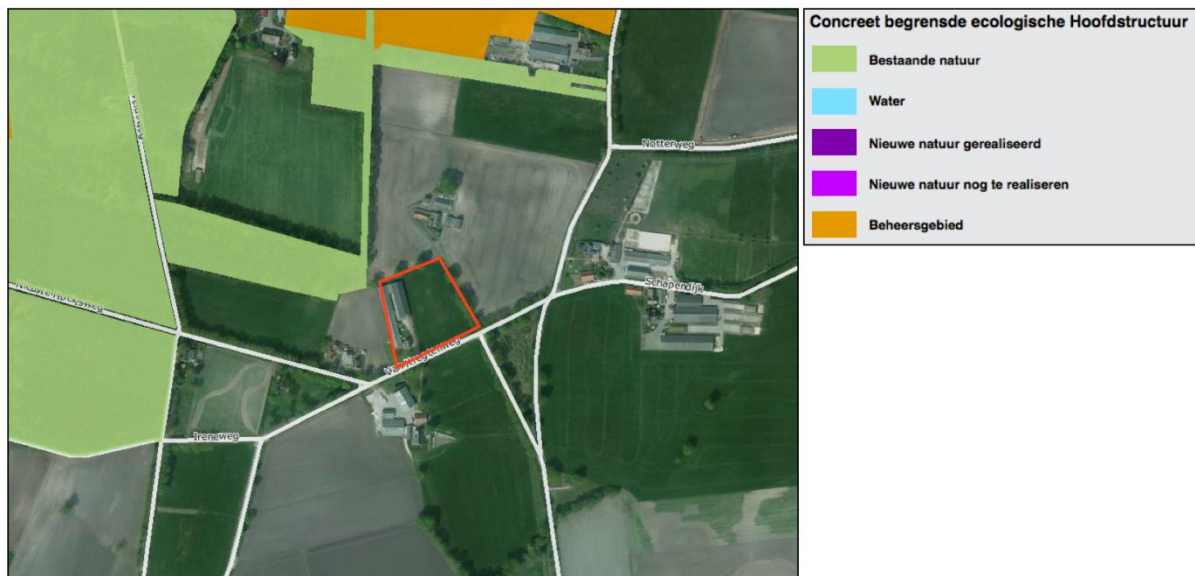
Figuur 4.2: Ligging plangebied t.o.v. het Natura 2000 gebied 'Wierdense Veld' (Bron: Provincie Overijssel)

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 “Wierdense Veld” bedraagt circa 2,7 kilometer. Gezien de afstand en aard en omvang van de ontwikkeling, 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. De ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur wordt hierna weergegeven.



Figuur 4.3: Ligging plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 10 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 Soortenbescherming

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.

De nieuwbouw van de woning past binnen de Flora- en faunawet. Hiervoor hoeft geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Bij het slopen van de stallen zijn aandachtspunten in het kader van de Ff-wet van belang. In de te slopen stal broeden Spreeuwen. Bezette

nesten van deze (en alle andere vogel)soort(en) zijn strikt beschermd. Om de stal te slopen in overeenstemming met de ff-wet dient deze buiten de broedtijd gesloopt te worden. De westelijke stal wordt zeer waarschijnlijk als verblijf- of voortplantingsplaats gebruikt door een steen- /boomarter of een Steenuil. Nader onderzoek dient duidelijk te maken welke diersoort gebruik maakt van de stal. Ook is niet duidelijk of de stal gebruikt wordt door vleermuizen als verblijfplaats. Specifiek onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen en de functie van de stal voor vleermuizen is noodzakelijk om de juiste vervolgstappen te kunnen nemen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd.

Daarom heeft Natuurbank Overijssel vier aanvullende bezoeken gebracht aan het onderzoeksgebied in de zomer en nazomer van 2013 om de functie van het plangebied voor vleermuizen, Steenuilen en marters in beeld te krijgen. De resultaten worden hierna weergegeven. Het aanvullend onderzoek maakt onderdeel uit van bijlage 3.

Vleermuizen

Aanwezigheid verblijfplaatsen

Door uitvoering van de voorgenomen activiteit gaan geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Aanwezigheid foerageergebied

Het onderzoeksgebied wordt niet door vleermuizen benut om te foerageren. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Betekenis plangebied in vliegroutes

Het plangebied heeft geen betekenis in functionele vliegroutes van vleermuizen. De voorgenomen activiteit is niet in strijd met de Ff-wet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C aangevraagd te worden.

Steenuil

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van Steenuilen. In het onderzoeksgebied zijn geen vaste rust- of nestplaatsen aanwezig. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Steen-/boomarter

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van Steen-/ of boomarters. In het onderzoeksgebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet 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.

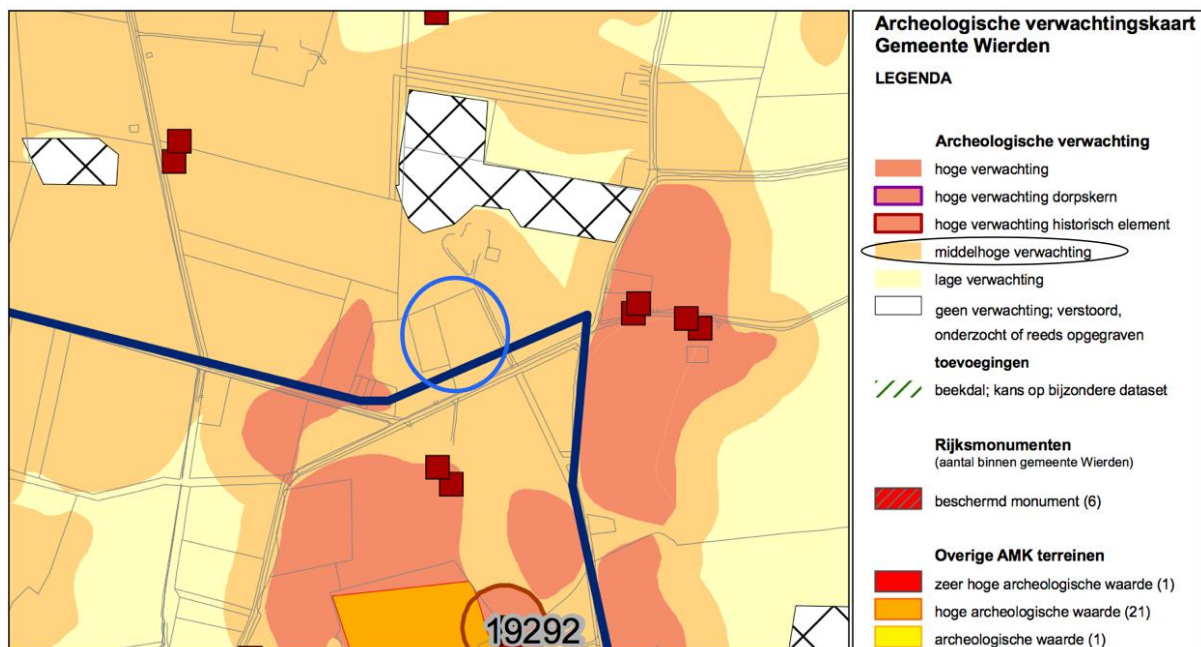
4.3.2 Archeologie

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 relictten 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 middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Een uitsnede van de waarop dit te zien is, is opgenomen in figuur 4.4.



Figuur 4.4: Uitsnede Archeologische Verwachtingskaart gemeente Wierden (Bron: gemeente Wierden)

4.3.2.3 Toetsing

Voor plangebieden in het buitengebied met een middelhoge verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 5000 m². 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 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er 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. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.3.3.2 *Beleid waterschap Vechtstromen*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en 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 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 Vechtstromen hanteert de bestaande waterbeheerplannen van voor de fusie. Deze plannen gaan over het waterbeheer in het hele stroomgebied 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.

4.3.3.3 *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 Vechtstromen (voorheen Regge en Dinkel) geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

Oppervlaktewater

In gebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig.

Grondwater

Het plan gebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering

Er wordt aangesloten op nabijgelegen riolering.

Hemelwater

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de

waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging.

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 7.8 sub g

Artikel 7.8, sub g:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien en voor zover toepassing wordt gegeven aan de in Bijlage 2 opgenomen regeling Rood voor Rood met gesloten beurs en indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Detailhandel – Tuincentrum', 'Horeca', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', 'Sport – Manege' en 'Wonen' 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

Het plangebied grenst aan de bestemming 'Wonen'.

- a) in voorliggend geval wordt ruimschoots voldaan aan de sloopeis ter grootte van 850 m² vanuit de regeling Rood voor rood;
- b) er wordt slechts 1 compensatiewoning gerealiseerd;
- c) een voormalige bedrijfswoning (nu al bestemd tot burgerwoning) blijft behouden. Tevens blijft een deel van de stallen ter grootte van circa 150 m² staan welke worden hergebruikt. Het overige wordt gesloopt. Een sloopoppervlakte ter grootte van circa 900 m² (de schuur achter de inwoning, het tussenlidje en de garagebox) wordt aangewend voor de nieuwe woning. De rechter schuur (circa 538 m²) wordt aangewend voor de bijgebouwen regeling. Hiervoor mag één derde deel van de m² worden verplaatst naar andere erven in het buitengebied;
- d) Er is geen sprake van karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- e) 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;

- f) Het gewenste plan is getoetst aan de criteria van betreffend Rood voor rood document. Geconcludeerd is dat het plan voldoet aan deze criteria;
- g) Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3;
- h) Op het perceel is nog niet eerder de Rood voor rood regeling toegepast.

5.2.1.2 Overig

Het doel van dit Rood voor rood project is een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag te maken door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. Landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden daarbij gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingericht. Ter compensatie van de te slopen schuren en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, wordt een compensatiekavel verkregen. Uitgangspunt is de realisatie van de compensatiekavel op de slooplocatie. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet gewenst de compensatiekavel op de slooplocatie te projecteren. Hiermee zou een nieuw geurgevoelig object binnen de aan te houden vaste afstand van 50 meter vanuit de Wgv gerealiseerd worden. Hiermee zou het agrarische bedrijf aan de Van Kregtenweg 1 belemmerd worden, hetgeen in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. Ook is een compensatiekavel op de slooplocatie vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst. Daarom is gekozen voor een compensatiekavel 50 meter ten oosten van de voormalige bedrijfswoning, op voldoende afstand van het agrarische bedrijf Van Kregtenweg 1. Om het perceel op een landschappelijk verantwoorde manier in te passen, is een inrichtingsplan opgesteld. Belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van het inrichtingsplan betreft het advies van het Oversticht. Ook is voorafgaand aan het opstellen van dit inrichtingsplan een analyse van het landschap gemaakt. Vanuit het landschap en het beleid zijn uitgangspunten en randvoorwaarden voor de inrichting van het plangebied opgesteld. Deze zijn uiteindelijk vertaald naar een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 5.

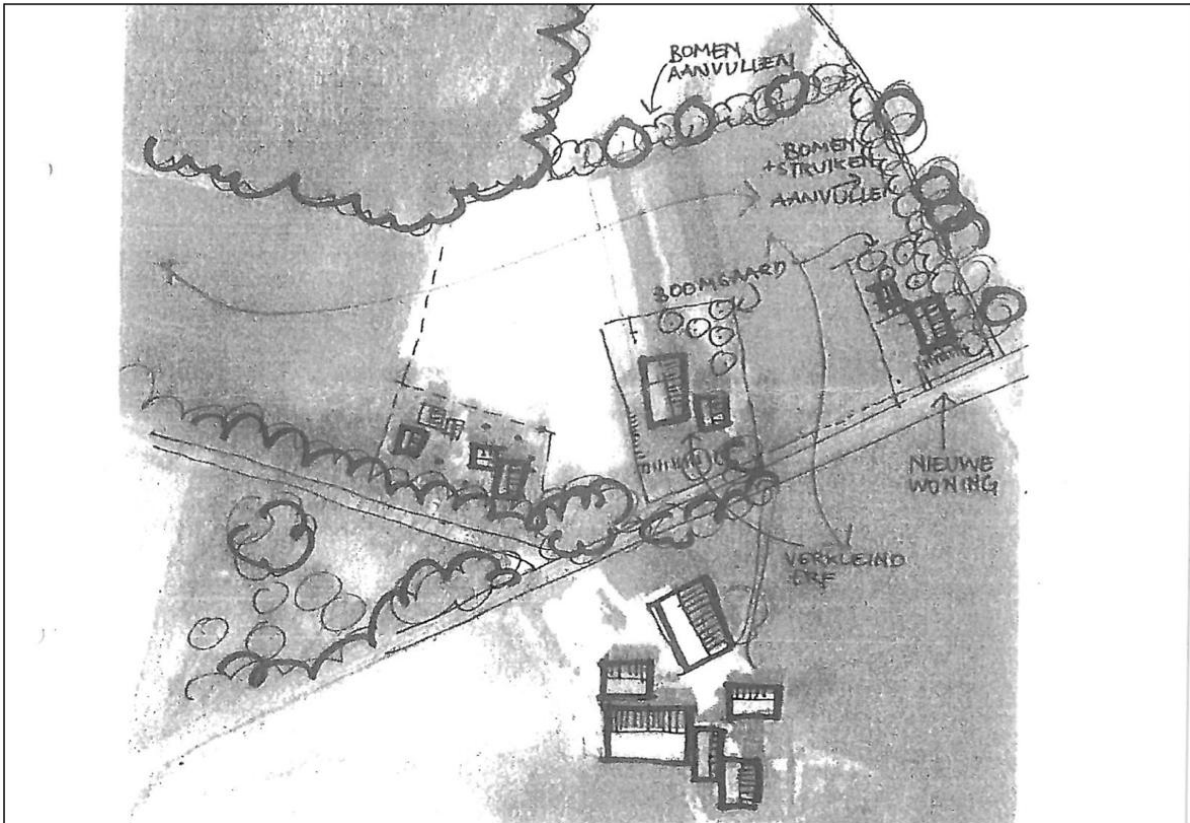
5.2.2 Randvoorwaarden en onderzoeken

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. Bij het advies is gekeken naar de onderdelen 'landschap en erf', beplanting en gebouwen. Korthedshalve wordt voor een volledige weergave verwezen naar bijlage 6, 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 sloop van de lange stallen betekent een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het compensatie-erf zal zich met bebouwing en beplanting moeten voegen in de omgeving”*. Hierna wordt nader ingegaan op het inrichtingsplan en het ontwerp van de nieuwe bebouwing.

5.3.2 Erfinrichtingsplan

Om het erf op een landschappelijk verantwoorde wijze in te passen in het landschap is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is bijgevoegd in bijlage 5. De bomenrij aan de noordkant wordt weer aangevuld (met eiken), aan de oostkant wordt de bomenrij versterkt door de aanleg van een strook eiken en streekeigen struiken, afwisselend in opbouw en niet overal even dicht. Het achterste deel van het te slopen erf zal weer worden teruggebracht tot weiland. Aan de achterzijde van het erf zelf is ruimte voor een kleine boomgaard en een moestuin. Door aanleg van een haag voor de woonbebouwing wordt deze bij elkaar gehouden. Ook een gemengde haag aan de oostzijde zal daar aan bij dragen. Ook ter plaatse van het compensatie erf zal eenvoudig het uitgangspunt zijn: een haag voor het huis langs die de siertuin en een eventueel terras omsluit, een boomgaard aan de achterkant van het erf en een moestuin of een paar losse bomen aan de zijkant. Een weergave van de erfinrichting wordt weergegeven op figuur 5.2.



5.3.3 Ontwerp bebouwing

De nokrichting van de compensatiewoning is evenwijdig aan de Van Kregtenweg. Het ontwerp en de situering c.q. oriëntatie van de woning is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Door Het Oversticht is geadviseerd een dwarskap te realiseren in plaats van een langskap. Initiatiefnemer is voornemens van dit advies af te wijken. Dit wordt hierna nader onderbouwd. De wisseling van dwarskap naar langskap zal maar een verbreding van de woning van 2 meter opleveren. Dit is op landschappelijk niveau verwaarloosbaar. Zeker als gekeken wordt naar de sloop van de 2-ledige lange stallen achter de bestaande woning, waardoor er een enorme ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand komt. Er komt weer ruimte tussen het bos en het erf. De rand van het bos, de overgang naar de singel en de bomenrijen noorden van het erf worden weer zichtbaar. Hier zal de richting van de nok van de compensatie woning geen afbreuk aan doen.

In het advies wordt gesproken over streekeigen bebouwing. De uitstraling van de bestaande woning is al verbeterd. Het stukje berging in het verlengde van de inwoning zal met hout worden bekleed als verwijzing naar de grote zwarte houten schuren in de omgeving. Wat betreft de compensatiewoning wordt er al aangegeven dat er grote variatie is in de bouwvormen in de directe omgeving. In de directe omgeving van het

plangebied bevinden zich meerdere woningen met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Het betreft hier enkele oudere woningen, maar ook enkele recente ontwikkelingen.

Tot slot is het woningtype zoals voorgesteld in het schetsontwerp een langgekoesterde wens van de initiatiefnemer. Dit in verband met visueel contact met de boomgaard en bosrand aan de noordzijde en de weg en het weidse landschap aan de zuidzijde. Ook met het oog op privacy wil men het visueel contact met de burens tot een minimum beperken. Het logische gevolg is dat de langsgevels gericht zijn op deze noord- en zuidzijde en dus leiden tot een nokrichting evenwijdig aan de weg. Gevelaanzichten van de beoogde woning zijn weergegeven op figuur 5.3.



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

5.3.4 Financiële onderbouwing

Hierna wordt een financieel overzicht op hoofdlijnen weergegeven. Het uitgangspunt bij de Rood voor rood regeling is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkaavel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

ALLE KOSTEN EXCL. BTW , IN EURO'S.

Bepaling investering ruimtelijke kwaliteit:		waarde bouwkafeel	waarde agrarisch	
* Waardevermeerdering huiskavel tbv Rood voor Rood		€ 155.000,00	€ 6.750,00	€ 148.250,00
* 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde gebouwen, conform taxatierapport Berends/Naafs		€ 68.464,00	x 30%	€ 20.539,20-
* Totale investering in ruimtelijke kwaliteit				€ 127.710,80
Te verwachten Kosten:		Offerte's:	Kosten excl. BTW	
* Sloop panden, incl. verwijderen zichtbaar asbest, incl. erfverharding (beton en asfalt) mits niet teerhoudend	RGS Rijssen	€ 39.250,00		
	Kruse Geesteren:	€ 29.000,00	€	29.000,00
* Verwijderen puin onder bestrating en in kelder (deelloc. A en B) en asfalt bestrating;	RGS Rijssen	€ 68.700,00		
	Kruse Geesteren:	€ 65.940,00	€	65.940,00
* Post onvoorzien asbestsanering			€	15.000,00
* Ontgraven vijver, gebruik zand/grond tpv sloop			€	4.500,00
* Extra aanvoer zwarte grond	ca. 1000 m3		€	10.000,00
* Advies/onderzoekskosten:			€	15.392,00
* Leges en overige gemeentelijke kosten			€	3.871,00
* Verbeteren/herstelkosten bestaande inwoonsituatie			€	13.700,00
* Aanleg nieuw oprit ivm sanering asbesthoudend bestaand oprit			€	9.625,00
* Aanplant groen, landschappelijke afrastering ed			€	5.000,00
Totaal verwachte kosten:				€ 172.028,00
Totaal te kort mbt investering in ruimtelijke kwaliteit				€ -44.317,20

Figuur 5.4: Financieel overzicht Rood voor rood ontwikkeling (Bron: VAB Rijssen)

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.

De regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', 'Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)' en 'Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden' zijn van toepassing op het perceel en worden in de regels van dit wijzigingsplan dan ook onverkort van toepassing verklaard.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Agrarisch met waarden – Landschap'

De gronden die buiten de woonpercelen vallen zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze gronden zijn nu ook al voor een groot deel als zodanig bestemd. Binnen deze gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (afrastering en dergelijke) tot een hoogte van 2 meter worden opgericht. Bij deze bestemming is een artikel met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) opgenomen.

'Wonen'

De toekomstige woonpercelen zijn bestemd tot 'Wonen'. Evenals in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zijn de gronden met de bestemming 'Wonen' hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Tevens zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed&breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw.

Zoals gezegd zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', 'Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)' en 'Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden' van toepassing op het plangebied en worden in de regels van dit wijzigingsplan dan ook onverkort van toepassing verklaard.

Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van maximale inhoud, namelijk 750 m³, danwel de bestaande inhoud. Ten aanzien van het toegestane aantal woningen is in de regels bepaald dat per bestemmingsvlak 1 woning is toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m². Daarnaast gelden ten aanzien van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwregels ten aanzien van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen, etc. In de specifieke gebruiksregel is tevens een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels).

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*

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

8.2.2 *Provincie Overijssel*

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling past in de "vooroverleglijst artikel 3.1.1.2. Bro van de provincie Overijssel van 15 maart 2011". Derhalve is geen vooroverleg vereist.

8.2.3 *Waterschap Vechtstromen*

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies. 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 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF

BIJLAGE 5: INRICHTINGSPLAN

BIJLAGE 6 ADVIES ERVENCONSULENT HET OVERSTICHT