

**24^e WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
WITTEBELTSWEG 5 /
BURGEMEESTERSDIJK 12**

24^e WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, WITTEBELTSWEG 5 / BURGEMEESTERSDIJK 12

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.WB2013000009-VA01

Datum: Mei 2014

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.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	7
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	8
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.3	FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
2.4	HUIDIGE SITUATIE	9
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.....	36
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	41
5.1	INLEIDING.....	41
5.2	UITGANGSPUNTEN	41
5.3	INRICHTING	42
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	45
6.1	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	45
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	46
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
7.2	HANDHAVING	46
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	47
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	48
8.1	INSPRAAK.....	48
8.2	VOOROVERLEG	48
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK SPOORWEGLAWAAL	50

BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA- & FAUNAWET EN PRÉ-TOETS NATUURBESCHERMINGSWET.....	51
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	52
BIJLAGE 5:	INRICHTINGSPLAN.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de voormalige agrarisch erven aan de Wittebeltsweg 5 en Burgemeestersdijk 12 te Wierden bevindt zich voormalige, landschapsontsierende bedrijfsbebouwing. 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.

De heer Alkema 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 beide locaties wordt gezamenlijk in totaal 1.139 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het betreft een tweetal schuren en een kippenhok (ter grootte van 800 m²) aan de Wittebeltsweg 5 en één schuur met een oppervlakte van 339 m² aan de Burgemeestersdijk 12. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale sloopvereiste van 850 m². Ter compensatie van de sloop en de investering in de ruimtelijke kwaliteit mag er één compensatiewoning worden gebouwd. De compensatiekavel wordt, conform het gemeentelijk beleid, gerealiseerd op de grootste slooplocatie het perceel aan de Wittebeltsweg 5. Beide locaties worden landschappelijk ingepast.

Op basis van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 onder g van het geldende bestemmingsplan kan het gewenste plan gerealiseerd worden. 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 '24^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Wittebeltsweg 5 / Burgemeestersdijk 12' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2013000009-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 bestaat uit een tweetal locaties, te weten het perceel Wittebeltsweg 5 te Wierden en de Burgemeestersdijk 12 te Wierden. Beide locaties zijn gelegen ten zuidwesten van de kern Wierden. De ligging van het plangebied wordt hierna weergegeven op een topografische kaart. Hierbij is de locatie aan de Wittebeltsweg 5 aangegeven met een rode cirkel en is de locatie Burgemeestersdijk 12 aangegeven met een blauwe cirkel.



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

Voor de indicatieve begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar figuur 1.2. De exacte begrenzing van het plangebied is opgenomen op de verbeelding.

1.4 Huidig planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Wierden. 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. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010. In dit bestemmingsplan hebben beide locaties de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een aanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden. Op figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is het niet mogelijk om een compensatiewoning in het kader van de Rood voor rood regeling te realiseren. Om de bouw van de compensatiewoning mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 onder g. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Artikel 4.7, sub g:

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

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

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

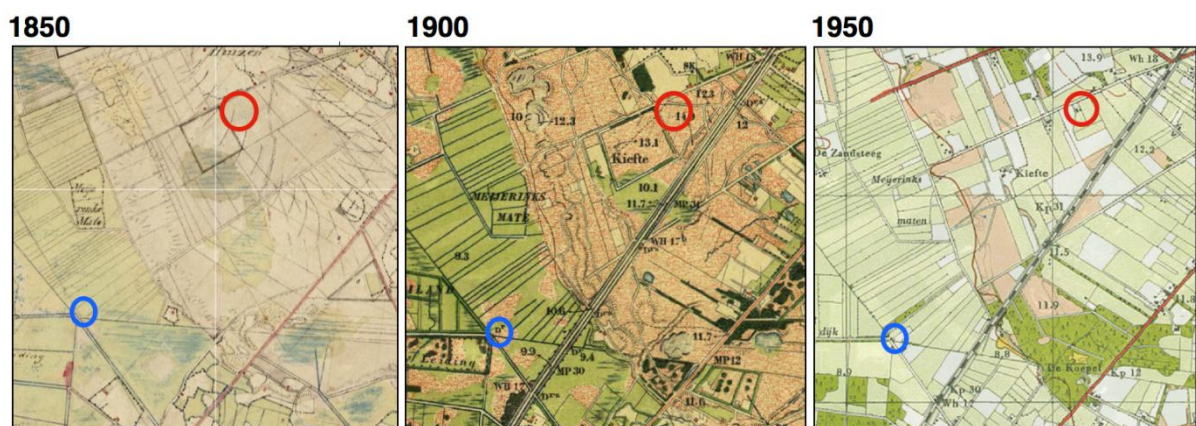
De toelichting van het wijzigingsplan '24^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Wittebeltsweg 5/ Burgemeestersdijk 12' is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- 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 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke aspecten

Onderhavig plangebied is gelegen in het (jonge) ontginningslandschap. Het grootste deel van de jongere ontginningen dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Tot ongeveer 1900 werden de heidegronden namelijk gebruikt voor het weiden van vee en het steken van plaggen voor in de potstal. Na de uitvinding van kunstmest ging de functie van de heidegronden verloren en werden deze gronden in cultuur gebracht. Eerst gebeurde dit op kleine schaal, later is de ontginning van de heidegronden planmatig en grootschalig aangepakt. De ontginning ging door tot in de jaren '60 van de twintigste eeuw. Percelen die niet geschikt waren voor akkerbouw zijn bebost. Zodoende is een variatie ontstaan aan groot en klein agrarisch landschap en boscomplexen. De historische ontwikkeling van het jonge ontginningslandschap rondom het plangebied is duidelijk herkenbaar op onderstaande historische kaarten.



Figuur 2.1: Historische ontwikkeling jong ontginningslandschap (Bron: www.watwaswaar.nl en provincie Overijssel)

Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De jonge ontginningen zijn herkenbaar aan het grootschalig agrarisch landschap met relatief grote open ruimtes. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit rechtlijnige ontginningsstructuren, bestaande uit: rechte wegen, bomenlanen, regelmatige blokverkavelingen en rechte waterlopen. Erven zijn relatief groot, vaak met een stevig raamwerk van erfbeplanting en liggen als blokken aan de weg geschakeld.

2.2 Ruimtelijke structuur

Een belangrijke ruimtelijke structuurdrager in de omgeving van het plangebied is de spoorlijn Deventer – Enschede nabij het plangebied. Voor het overige volgt de ruimtelijke structuur voornamelijk uit de ontginningsgeschiedenis van het gebied, zoals nader beschreven in de vorige paragraaf. Door de ontginning is de meeste heide verdwenen en is een rechte c.q. lineaire verkaveling ontstaan, met de Wittebeltsweg als een van de ontginningsassen, waar diverse boerenerven als blokken aan de weg liggen. Luchtfoto's van het plangebied zijn weergegeven op figuur 2.2. De rechtlijnige, lineaire structuren zijn duidelijk waarneembaar.



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

2.3 Functionele structuur

De functionele structuur wordt hoofdzakelijk bepaald door verspreid liggende burgerwoningen, een enkel agrarisch bedrijf, agrarische cultuurgronden, enkele bospercelen en de spoorlijn. Langs de spoorlijn is een zone ingericht als waterwingebied, met nieuwe natuur.

2.4 Huidige situatie

2.4.1 Wittebeltsweg 5

Het erf aan de Wittebeltsweg 5 wordt begrensd door de Wittebeltsweg aan de noordzijde en agrarische cultuurgronden aan de overige zijden. Binnen de begrenzing van deze locatie is diverse voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De voormalige bedrijfswoning bevindt zich op enige afstand (circa 30 meter) van de weg. Achter de woning bevinden zich een tweetal schuren. In de uiterste noordwestzijde van het woonperceel bevindt zich een kippenhok. De noordoostzijde van het perceel is onbebouwd. Aan de noordwestzijde staat een hygiënesluis. Beelden van de huidige situatie ter plaatse van het perceel Wittebeltsweg 5 zijn weergegeven op figuur 2.3.



Figuur 2.3: Huidige situatie Wittebeltsweg 5 te Wierden (Bron: Bing maps)

2.4.2 Burgemeestersdijk 12

Het erf aan de Burgemeestersdijk 12 wordt begrensd door de Nottermorsweg aan de noordzijde, de Burgemeestersdijk aan de westzijde en agrarische cultuurgronden (grasland) aan de overige zijden. De bebouwing is georiënteerd op de Burgemeestersdijk. Naast een voormalige bedrijfswoning bevinden zich ook een tweetal schuren op het perceel.



Figuur 2.3: Huidige situatie Burgemeestersdijk 12 te Wierden (Bron: Bing maps)

2.5 Gewenste situatie

Middels toepassing van de Rood voor rood regeling wordt op een tweetal locaties in het buitengebied van de gemeente Wierden voormalige landschapontsierende bebouwing (1.139 m^2) gesloopt, een compensatiewoning op het perceel Wittebeltsweg 5 gerealiseerd en het geheel landschappelijk ingepast. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de kenmerken behorend bij het ontginningslandschap. Het gewenste plan wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 '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 hoofdenergienetwerk (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. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid

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 bouwkafeel.

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'.

3.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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

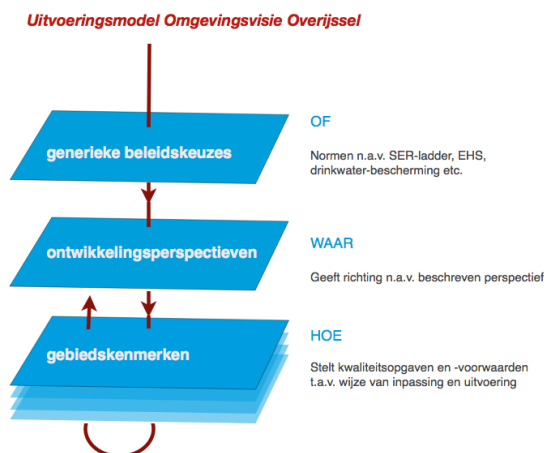
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling in het kader van de regeling Rood voor rood. Zoals in 3.2.3 geschetst bestaan regelingen zoals Rood voor niet meer als zelfstandige regelingen maar zijn deze regelingen gebundeld in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Dit betekent dat bij de afweging in de eerste fase, de 'generieke beleidskeuzes', onder andere artikel 2.1.6, lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang is.

Naast artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel is tevens artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Voor sociaal-economische ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt immers ruimte geboden indien deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is.

Daarnaast is artikel 2.13.3 van belang, in verband met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.

Op de hiervoor genoemde artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.6, lid 1: 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.

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

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 en het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van beide locaties wordt de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied van Wierden versterkt.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De realisatie van de compensatiewoning vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de grenzen van het voormalige agrarische bouwvlak. In het voorliggende geval vindt dan ook geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3. van de Omgevingsverordening Overijssel

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval is sprake van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de huidige agrarische bouwpercelen worden omgezet naar woonpercelen. Met toepassing van de Rood voor rood regeling wordt op de locatie Wittebeltsweg 5 een compensatiewoning gerealiseerd. Gesteld wordt dat de compensatiewoning geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich meebrengt.

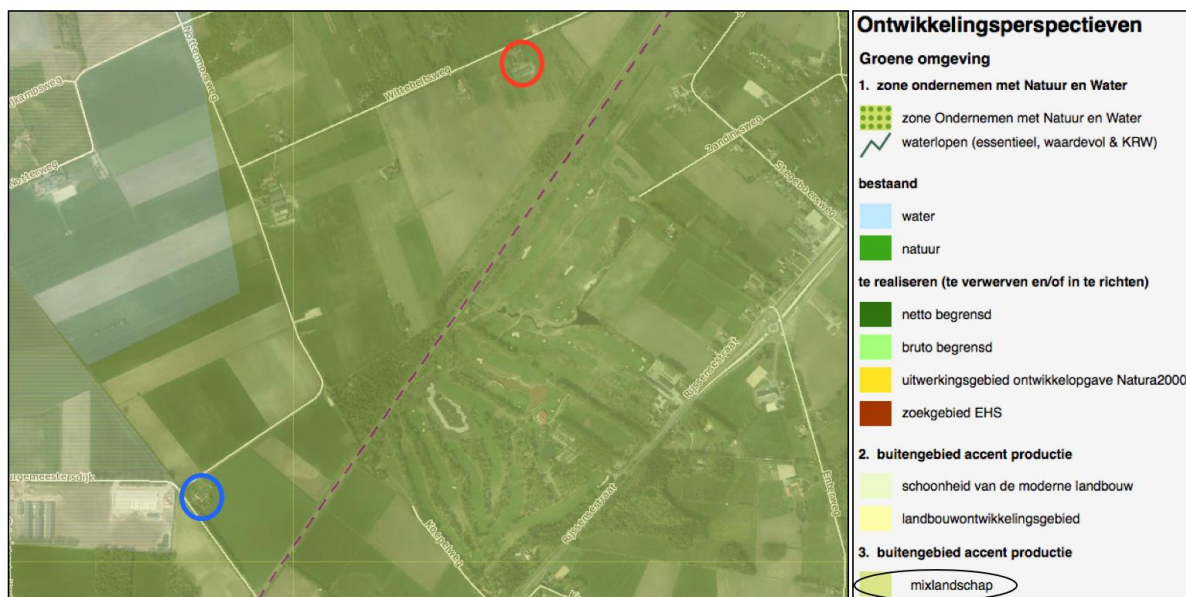
Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied in relatie tot de Omgevingsverordening. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een bescherming van dit grondwaterbeschermingsgebied middels de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

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. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”.



Figuur 3.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“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, één 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 4, 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

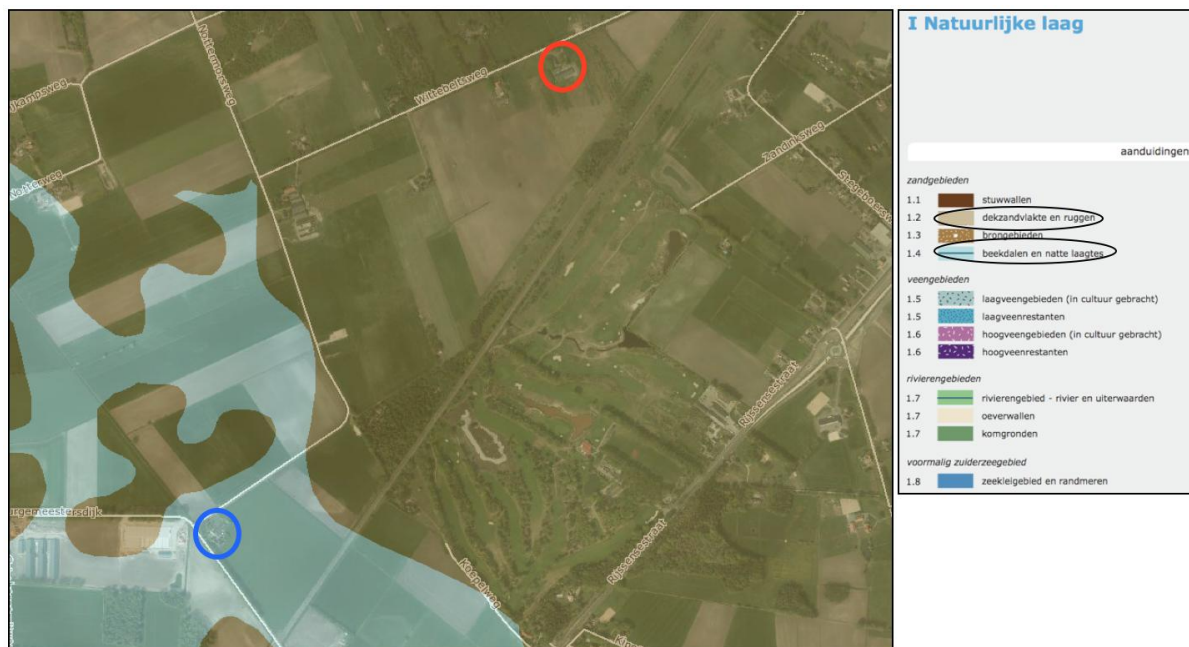
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend

worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes”. In figuur 3.3 is dat aangegeven.



Figuur 3.3: De natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes” (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 (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

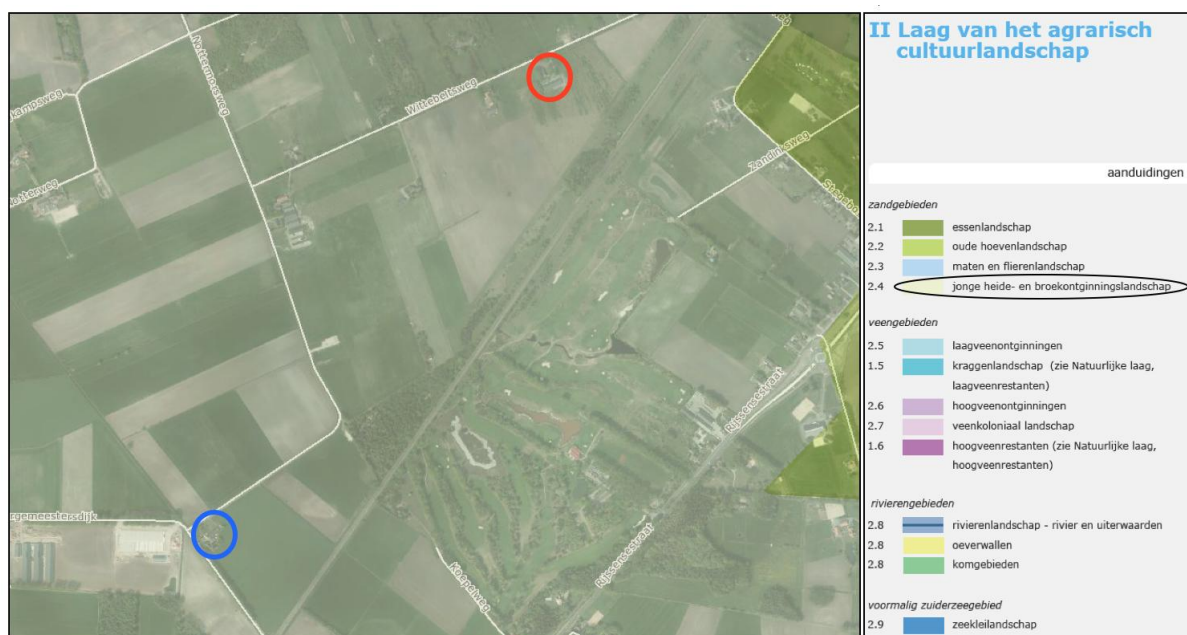
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

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 “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 3.4. is een en ander aangegeven.



Figuur 3.4: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Jonge heide- en broekontginningslandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Om de toekomstige erven 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 kenmerkend jonge ontginningslandschap. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

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.

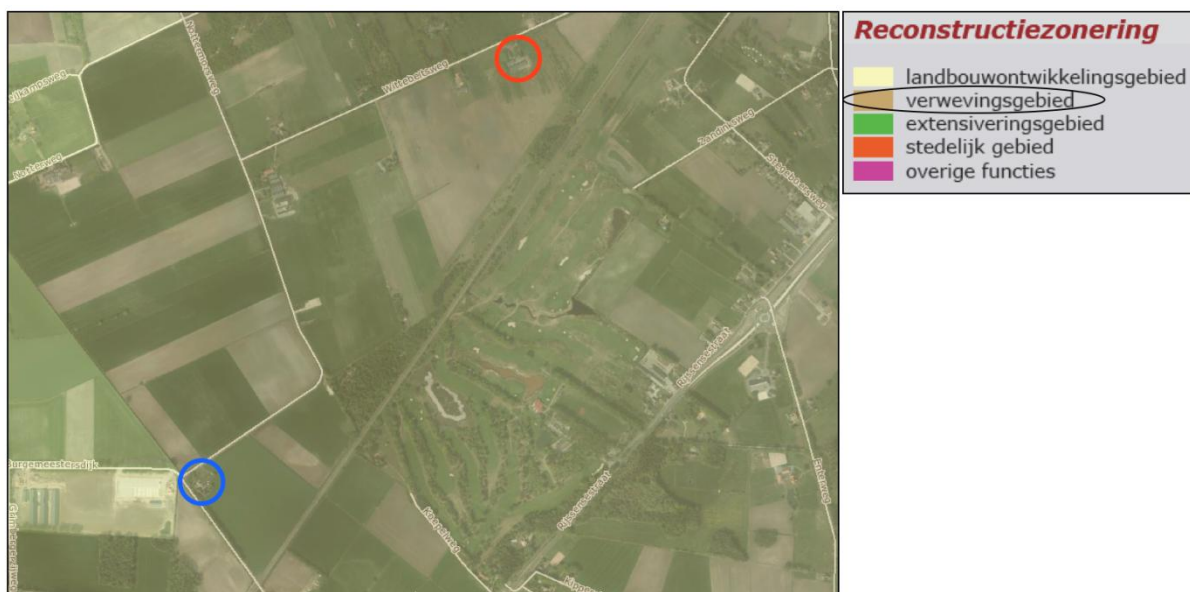
4. De lust- en leisurelaag

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 landbouwonwikkelingsgebied, 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"

De gebiedszonering verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.1.

3.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt 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.

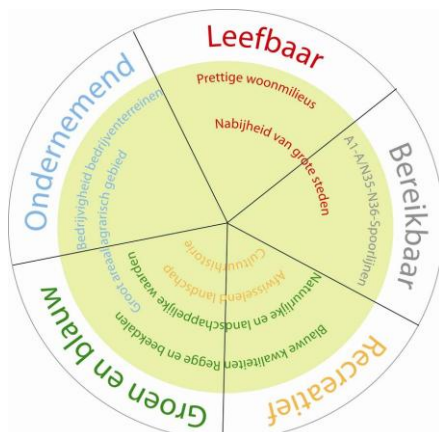
Centrale waarden

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.

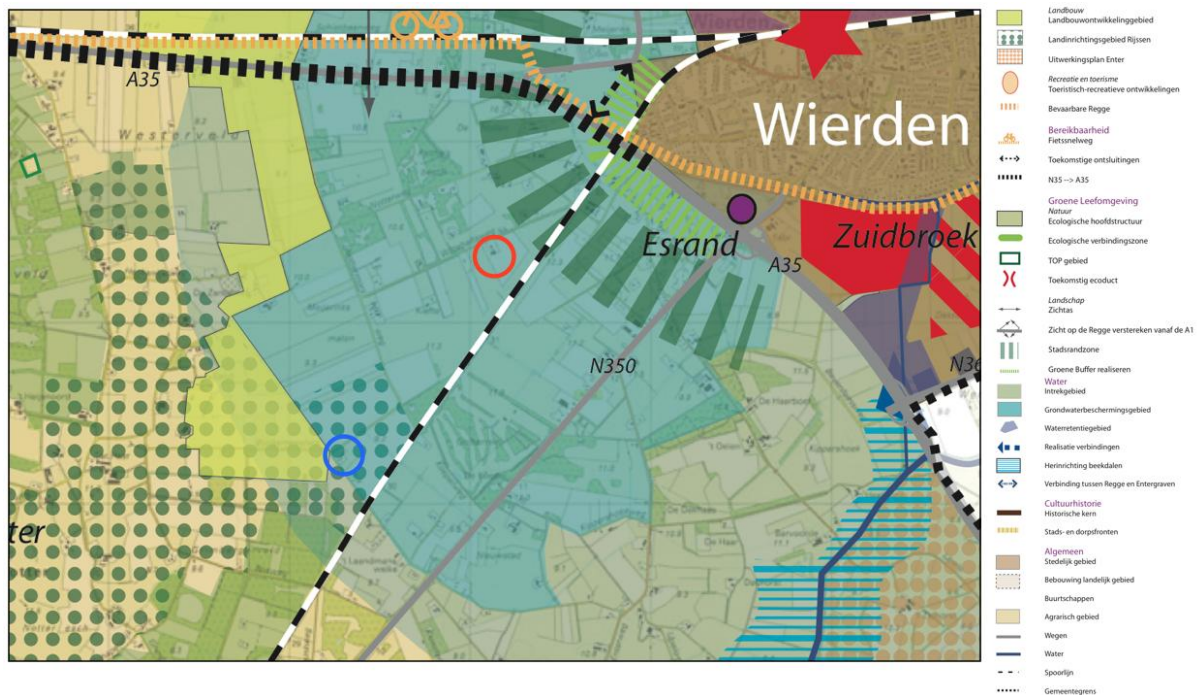
3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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 vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van Wierden en aanknopingspunten voor de uitwerking in projecten en beleidsthema's.

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied "Landelijk gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen". Voor dit deelgebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven. Hieronder wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 3.6: Uitsnede structuurvisiekaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Wierden)

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Wierden”

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. De structuurvisie biedt ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal blijft. Daarnaast levert het initiatief geen belemmeringen op ten aanzien van de ligging in grondwaterbeschermingsgebied.

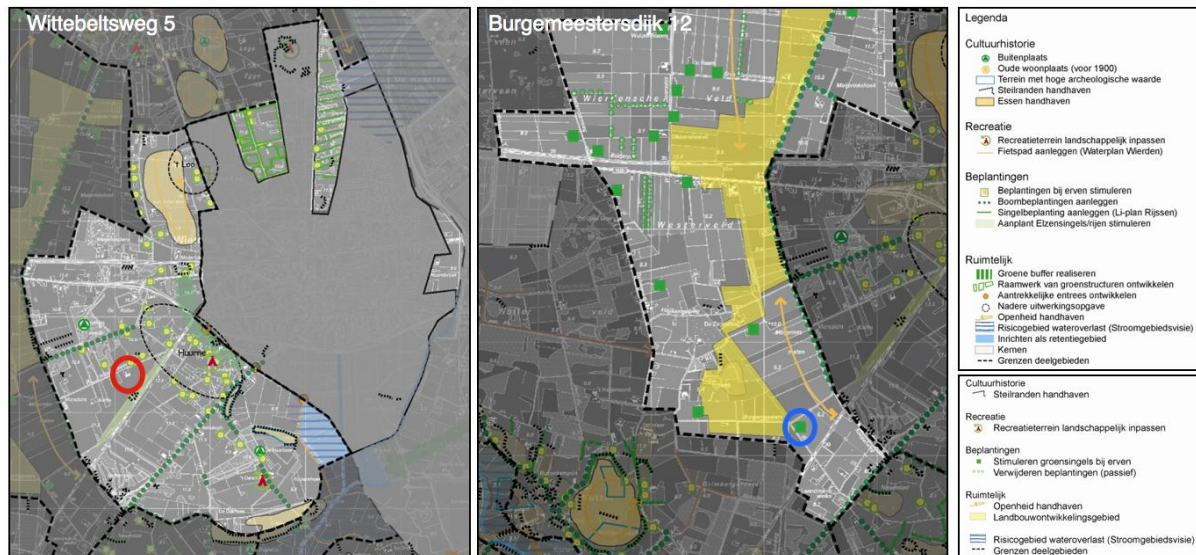
3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

3.3.2.1 Inleiding

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

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

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. Onderhavig plangebied bestaat uit een tweetal locaties, waarbij de locatie aan de Wittebeltsweg 5 is gelegen in het deelgebied 2: Omgeving kern Wierden. De locatie Burgemeestersdijk is gelegen in deelgebied 5: De open velden (Huurnerveld, Wierdensche veld, Westerveld). Dit is op figuur 3.7. te zien.



Figuur 3.7: Uitsnede visiekaart LOP (Bron: gemeente Wierden)

3.3.2.2 Deelgebied 2: Omgeving kern Wierden

In dit deelgebied wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijke overgang van de kern van Wierden naar het buitengebied. Het gebied moet een aantrekkelijk uitloop-, woon- en werkgebied gaan vormen, waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven en functieveranderingen (nieuwe ontwikkelingen).

3.3.2.3 Deelgebied 5: De open velden (Huurnerveld, Wierdensche veld, Westerveld)

Het deelgebied vormt één van de weinige grote open gebieden in de gemeente Wierden. Om gelijkvormigheid en verdichting van alle landschappen in Wierden te voorkomen is het belangrijk dat dit deelgebied zijn openheid blijft behouden.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het LOP

Het initiatief past binnen de kaders van LOP die voor deze gebieden gelden. Er is een inrichtingsplan opgesteld, waaruit de aandacht voor de landschappelijke inpassing is aangetoond. Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn de gebiedskenmerken van het huidige landschap leidend geweest. Kortheidshalve 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 van initiatief aan de "Beleidsnota Archeologie"

In het volgende hoofdstuk wordt er getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Korteidshalve wordt hier naar verwezen.

3.3.4 Welstandsnota 2010 Wierden

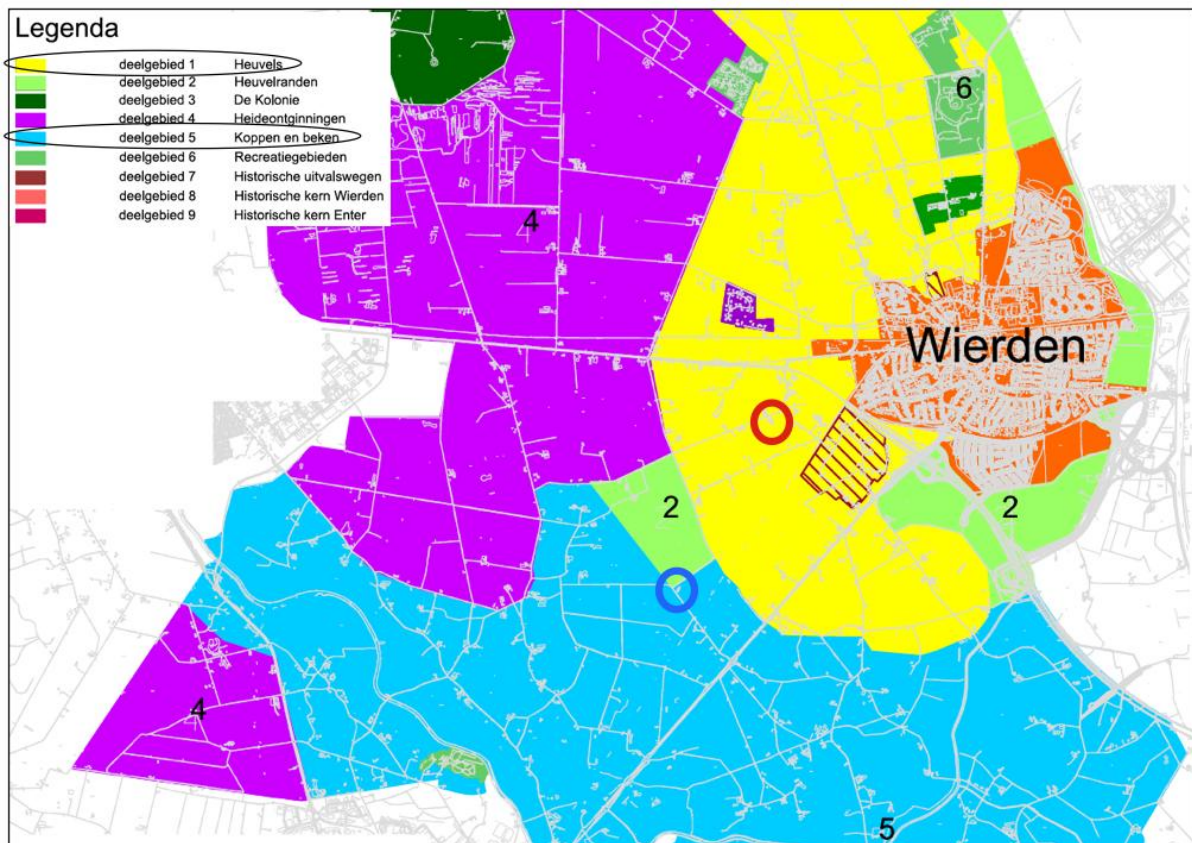
3.3.4.1 Algemeen

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.

3.4.4.2 Deelgebied 'Heuvels' en 'Koppen en beken'

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebied waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. De locatie aan de Wittebeltsweg 5 ligt in het deelgebied "Heuvels". De locatie aan de Burgemeestersdijk 12 ligt in het deelgebied "Koppen en beken". Figuur 3.8 geeft een uitsnede van de welstandskaart weer.



Figuur 3.8: Uitsnede gebiedskaart 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. De huidige situatie van de monumentale panden wordt geconsolideerd. 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).

3.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de "Welstandsnota 2010 Wierden"

Er is op dit moment nog geen concreet bouwplan bekend. Bij het opstellen van het concrete bouwplan voor wat betreft de compensatiewoning 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. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de locatie Burgemeestersdijk geen nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden en derhalve een nadere toetsing aan de welstandsnota achterwege kan blijven.

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 van het initiatief aan het "Beleidskader Rood voor rood"

Het gewenste plan is getoetst aan de criteria van betreffend Rood voor rood document. Dit beleid is tevens doorvertaald in de wijzigingsbevoegdheid waaraan in voorliggend geval toepassing wordt gegeven. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.1. Geconcludeerd is dat het plan voldoet aan de criteria van het Rood voor rood beleid.

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.

4.2.1.2 *Onderzoeksresultaten geur*

In de nabijheid van beide locaties zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij worden compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood gelijk gesteld aan een bedrijfswoning. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. Het enige agrarische bedrijf in een straal van 250 meter rondom de compensatiewoning betreft het perceel Wittebeltsweg 7, die in het geldende bestemmingsplan is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en is voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De afstand tussen de rand van het agrarische bouwvlak en het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt circa 65 meter. Gezien het feit dat op basis van de Wet geurhinder en veehouderij compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood gelijk worden gesteld aan een bedrijfswoning en rekening gehouden moet worden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter, wordt voldaan aan deze aan te houden (vaste) afstand van 50 meter.

Voor wat betreft de locatie Burgemeestersdijk 12 bevindt zich ten westen van de ze locatie een agrarisch bouwvlak aan de overzijde van de Burgemeestersdijk, op een afstand van 50 meter uit de gevel van de woning. Ook geldt dat in dit geval wordt voldaan aan de aan te houden (vaste) afstand van 50 meter.

4.2.1.3 *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

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. Hierna worden de resultaten van het onderzoek behandeld. Voor het volledige onderzoeksrapport verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting..

4.2.2.2 Onderzoeksresultaten bodem

De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Het grondwater is niet aangetroffen tot een diepte van 5.0 m-mv, waardoor grondwateronderzoek achterwege is gebleven. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenenen nieuwbouwplannen, aangezien er geen verontreinigingen zijn aangetoond. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.2.2.5 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan.

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een 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 geluidgevoelige objecten.

4.2.3.2 Wegverkeerslawaaai

De te realiseren compensatiewoning is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Wittebeltsweg. Echter, gezien de rustige ligging van deze weg, de beperkte verkeersintensiteit en de afstand tot de weg (meer dan 20 meter) bedraagt de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de compensatiewoning minder dan 48 dB. Het uitvoeren van nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.3.3 Spoorweglawaaai

4.2.3.3.1 Inleiding

De woning ligt op een afstand van minimaal 238 meter uit de rand van de spoorlijn Almelo- Rijssen, binnen de geluidszone van voorgenomde spoorlijn. Als gevolg van de ligging van het nieuwe geluidgevoelige object

binnen de geluidszone van deze spoorlijn is een akoestisch onderzoek spoorweglawaai uitgevoerd. Voor een weergave van het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze plantoelichting.

4.2.3.3.2 Gevelbelasting

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} , dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlage van het akoestisch onderzoek. De belasting L_{DEN} bedraagt maximaal 57 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 55 dB met 2 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

4.2.3.3.3 Ontheffingscriteria hogere grenswaarde

In art 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend indien:

Toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de weg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard.

In hoofdstuk 4 van de nota geluidbeleid van de gemeente Wierden is vastgelegd wat de gemeente hieronder verstaat. Naast de hoofdcriteria toetst de gemeente Wierden een verzoek om een hogere grenswaarde ook aan de ontheffingscriteria zoals deze op 31-12-2006 (oude Wet geluidhinder) geldig waren. Voor de nieuwe woning geldt het volgende locatiespecifieke kenmerk: ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing vanwege Vrijkomende Agrarische Bebouwing of in het kader van Rood voor Rood.

Bronmaatregelen en afstandsvergroting zijn niet mogelijk. De woning heeft tenminste één geluidluwe gevel. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB (Bouwbesluit art 3.1).

4.2.3.3 Conclusie

Voor het aspect spoorweglawaai wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Voor het overige zijn er in het kader van het aspect 'geluid' geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Verkeer

De bestaande erven blijven overeenkomstig de huidige situatie ontsloten via de Wittebeltsweg en Burgemeestersdijk. Ten behoeve van de compensatiewoning wordt een nieuw in- en uitrit op de Wittebeltsweg aangelegd, die aansluit op de reeds bestaande in- en uitrit voor het perceel Wittebeltsweg 5. Voor wat betreft de locatie aan de Burgemeestersdijk verandert de verkeerssituatie niet. De Wittebeltsweg is een relatief rustige weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling brengt geen onevenredige verkeersdruk met zich mee. Door het beëindigen de agrarische bedrijvigheid neemt het aantal vervoersbewegingen naar verwachting juist af.

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.

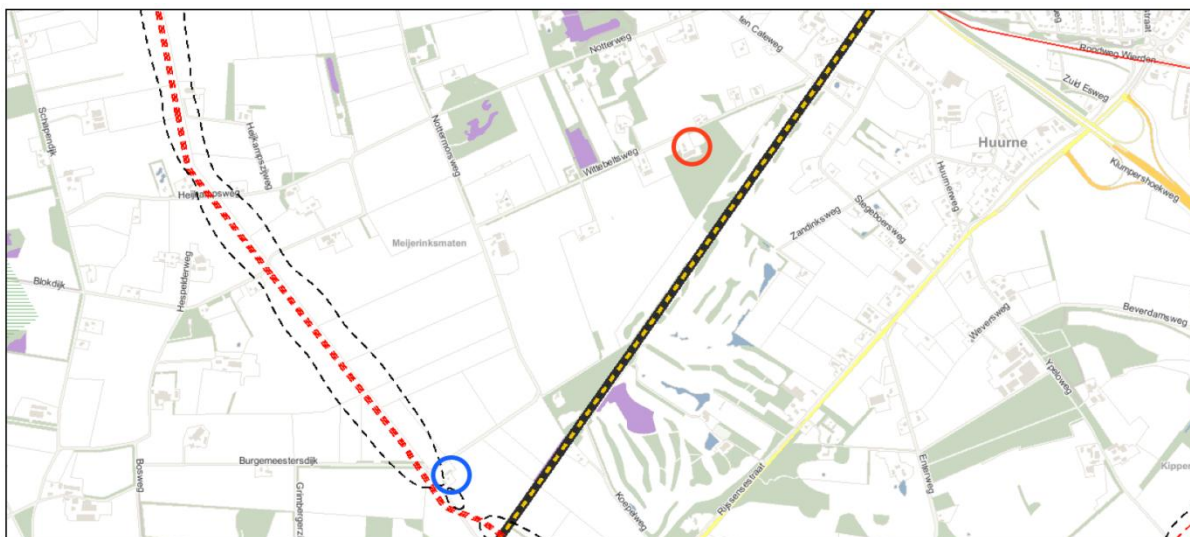
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De wettelijke norm is een kans van eens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

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 bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- gelegen is binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- gelegen is binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoorlijn, Deventer-Enschede

Algemeen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de spoorlijnverbinding tussen Deventer en Enschede. De spoorlijn bevindt zich op circa 220 meter en 260 meter afstand tot aan respectievelijk de locatie Wittebeltsweg 5 en Burgemeestersdijk 12. Deze spoorlijn wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De spoorlijn kent geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}), waardoor nadere verantwoording van het plaatsgebonden risico niet noodzakelijk is. Met betrekking tot het groepsrisico en de verantwoording daarvan is de zone van 200 meter (groepsrisico aandachtsgebied) vanaf het spoor een belangrijke afstand. Dit gebied omvat het 100% letaliteitpercentage (op circa 150 meter) van een BLEVE. Vanaf 200 meter is er sprake van een significant lager letaliteitpercentage. Vanaf die afstand zijn mensen (binnenshuis) in principe voldoende veilig.

De afstand van 200 meter vanaf het spoor staat ook centraal in het eerder besproken Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV). Bij ruimtelijke plannen die geheel of deels binnen de 200 meter van de transportbron zijn gelegen dient aandacht gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht groepsrisico. Bij ruimtelijke plannen die geheel buiten deze 200 meter (invloedsgebied groepsrisico) zijn gelegen behoeft alleen aandacht geschonken te worden aan de beheersbaarheid van een ongeval.

In voorliggend geval bedraagt de afstand voor beide locaties meer dan 200 meter. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige wijziging van de personendichtheid. Tot slot kent de omgeving van het plangebied een lage personendichtheid. De voorgenomen ontwikkeling brengt hier geen verandering in. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling ten aanzien van de nabijgelegen spoorlijn geen onevenredige toename van het groepsrisico met zich mee brengt.

Buisleidingen

In de nabijheid van de locatie Wittebeltsweg 5 bevinden zich geen buisleidingen. Voor deze locatie kan een verantwoording achterwege blijven. Op circa 35 tot 45 meter afstand tot aan de locatie Burgemeestersdijk 12 bevinden zich buisleidingen (N-508-KR-040, N-528-KR-029 en N-648-KR-040) van de Nederlandse Gasunie. Voor een klein deel ligt deze locatie binnen een plaatsgebonden risicocontour. De ontwikkeling op deze locatie betreft enkel de sloop van bebouwing en de omzetting van het voormalige agrarische bouwperceel naar een woonbestemming. Ter plaatse worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen toename van de personendichtheid met zich meebrengt. Daarnaast is er sprake van de aanwezigheid van personen die aangemerkt worden als zelfredzaam. Zowel het plaatsgebonden risico als groepsgebonden risico vormen geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5.3 Conclusie

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 **Besluit milieueffectrapportage**

4.2.7.1 *Kader*

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-

regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.2.7.2 Beoordeling

In het plangebied is sprake van de realisatie van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood. Deze activiteit komt niet voor in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage waardoor het voorliggende wijzigingsplan ook niet m.e.r.-plichtig is. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

Het plangebied ligt op circa 3,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Wierdense Veld". Gezien de aard en omvang van de beoogde ingreep alsmede de invulling van het tussengelegen gebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de natuurwaarden of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 1700 en 300 meter ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het natuur onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling en overige omgevingsaspecten in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2.7.3 Conclusie

De ontwikkeling wordt niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage en is derhalve niet m.e.r.-plichtig.

4.2.8 Milieuzonering

4.2.8.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden

uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.2.8.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied en is derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

4.2.8.3 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

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 in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' wordt niet als milieubelastend beschouwd. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling is dan ook geen sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Voor zowel de locatie Wittebeltsweg als Burgemeestersdijk geldt dat de enige milieubelastende functies in de

nabijheid agrarische bedrijven betreffen. Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier is in paragraaf 4.2.1 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter (in geval van intensieve veehouderij) en 30 meter (in geval van het fokken en houden van rundvee en overige graasdieren) voor het aspect geluid. Aan deze afstanden wordt voldaan.

4.2.8.4 Conclusie

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

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. 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 natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet is bijgevoegd in bijlage 3.

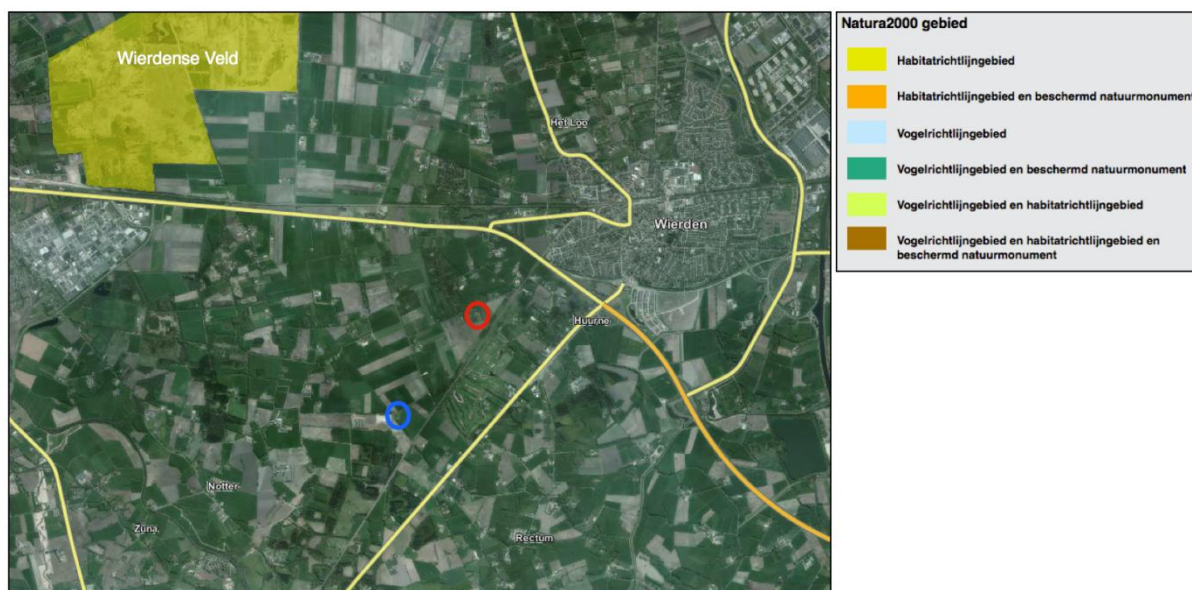
4.3.1.1 Gebiedsbescherming

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.



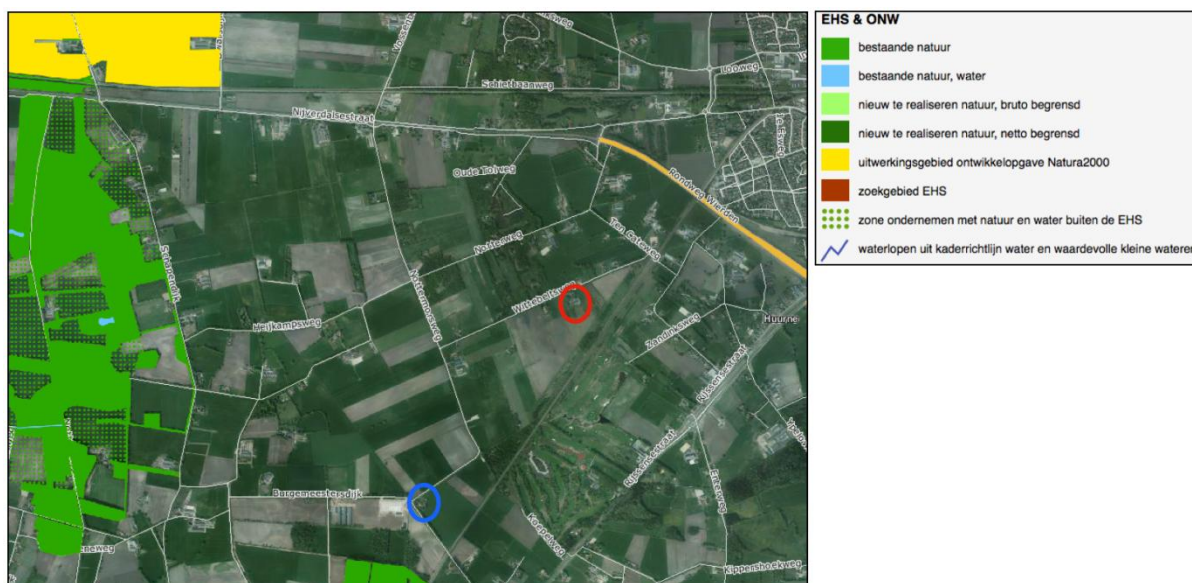
Figuur 4.2: Ligging plangebied t.o.v. het Natura 2000 gebied 'Wierdense Veld' (Bron: Provincie Overijssel)

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 3,2 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 1700 meter en 300 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. Het onderzoeksgebied is eenmaal onderzocht op 2 oktober 2013 om vast te stellen of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn in het onderzoeksgebied en of er beschermde nesten, holen of vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Voorliggend rapport beschrijft het onderzoeksgebied, de onderzoekopzet en de resultaten van het onderzoek. Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector' zijn. Deze is opgesteld door de Bouwend Nederland en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Er broeden waarschijnlijk ieder voorjaar vogels in de gebouwen. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Activiteiten die leiden tot het verstoren van bezette nesten of het verwonden of doden van (jonge) vogels dienen buiten de broedtijd uitgevoerd te worden.

Er zijn in het gebied enkele algemene flora- en faunasoorten vastgesteld. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geldt voor het beschadigen, vernielen, verwonden en/of doden van deze soorten een algemene vrijstelling. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan een vaste verblijfplaats van de steenmarter in de stal in deelgebied Wittebeltsweg niet uitgesloten worden. De holle ruimte tussen golfplaat en dakisolatie is een veel voorkomende verblijfplaats van deze soort. De steenmarter staat vermeld in tabel 2 van de Ff-wet. Mits de voorgenomen werkzaamheden worden uitgevoerd conform bovengenoemde gedragscode, dan geldt voor het verstoren en vernielen van vaste verblijfplaatsen een vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing ex. Art. 75c van de Ff-wet. Op basis van de algemene zorgplicht moet de verblijfplaats met rust gelaten worden gedurende de zoogtijd. De gebouwen vormen een ongeschikte verblijfplaats voor grote aantallen vleermuizen zoals een kraamkolonie of winterverblijf. De aanwezigheid van één of enkele dwergvleermuizen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten worden. Omdat op beide erven bebouwing behouden blijft welke in potentie geschikt lijkt als verblijfplaats voor vleermuizen, is er geen sprake van het aantasten van het functionele leefgebied van deze vleermuizen. Omdat niet kan worden uitgesloten dat een individuele vleermuis de bebouwing gebruikt als winterverblijf, dienen de gebouwen gesloopt te worden buiten de periode waarin vleermuizen overwinteren. Het aanvragen van een ontheffing of het uitvoeren van vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, mits aan voorgenoemde voorwaarde wordt voldaan. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen.

4.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

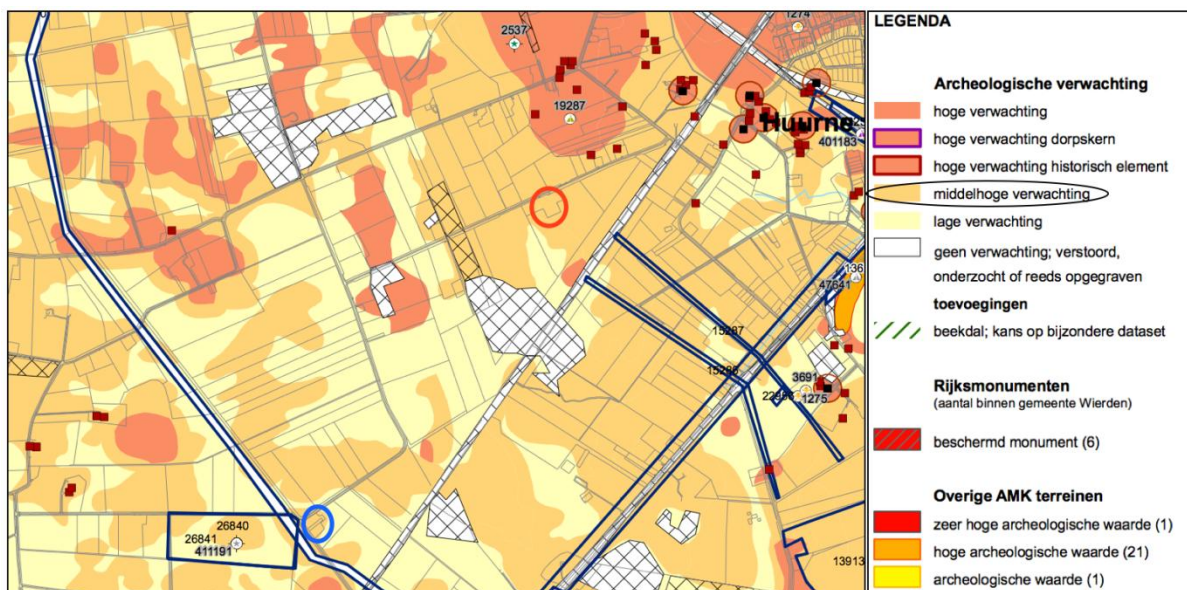
4.3.2.1 Inleiding

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 21e 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 Regge en Dinkel*

Het waterschap Regge en Dinkel heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Groot Salland, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Het nieuwe WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld.

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).

4.3.3.3 *Watertoetsproces*

BJZ.nu heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. 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 in een grondwaterbeschermingsgebied. Juridisch-planologisch is ter bescherming van de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied in het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan een gebiedsaanduiding opgenomen.

Riolering

Er wordt voor wat betreft de compensatiewoning aangesloten op nabijgelegen riolering.

Hemelwater

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidprincipes 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. In voorliggend geval is sprake van een afname van verharding. Extra waterberging is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Beleidsuitgangspunten

5.2.1.1 Wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7 sub g

Artikel 4.7, sub g:

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

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

Toetsing

- a) in voorliggend geval wordt ruimschoots voldaan aan de sloopeis ter grootte van 850 m² vanuit de regeling Rood voor rood. Er wordt in totaal 1.139 m² gesloopt op een tweetal locaties;
- b) er wordt slechts 1 compensatiewoning gerealiseerd. Deze wordt gerealiseerd op de locatie Wittebeltsweg 5, binnen de begrenzing van het voormalige agrarische bouwvlak;
- c) een tweetal voormalige bedrijfswoningen met bijgebouwen blijven behouden. Overige bebouwing wordt gesloopt. Er is geen sprake van karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d) voor dit plan is een inrichtingsplan opgesteld, welke voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel, conform de geldende gebiedskenmerken. Deze ontwikkeling leidt tot een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden, door het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten;
- e) Het gewenste plan is getoetst aan de criteria van betreffend Rood voor rood document. Geconcludeerd is dat het plan voldoet aan deze criteria;
- f) Aan de voorkeursgrenswaarde zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder wordt voldaan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3;
- g) 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. In dit geval wordt de compensatiewoning op de locatie Wittebeltsweg 5 gerealiseerd. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien de compensatiewoning binnen de begrenzing van het bouwperceel van het voormalige agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd. 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. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Ga uit van eenheid van het erf: de nieuwe woning gaat deel uitmaken van het erfensemble
- De oprit aan de zijkant kan blijven
- De brede oprit versmallen tot een oprit voor de bestaande woning, met een afslag, een paar meter van de weg af, naar de nieuwe woning
- De houtwal/singel voor de nu nog onbebouwde kavel behouden en waar mogelijk versterken met streekeigen soorten, de singel doortrekken voor de woning langs, dat wil zeggen coniferen vervangen door streekeigen soorten: onder andere hazelaar, meidoorn, lijsterbes.
- De coniferenbeplanting op het erf en de schutting vervangen door een streekeigen en groene erfafscheiding waar nodig. Een gemengde heg is goed mogelijk.
- Aan de oostkant van de woning schutting verwijderen, vanuit het bos singel doortrekken richting weg, deels openhouden zodat er zicht is op de wei. Gebouwtje aan de weg wordt verwijderd.

Hierna wordt nader ingegaan op het inrichtingsplan en het ontwerp van de nieuwe bebouwing.

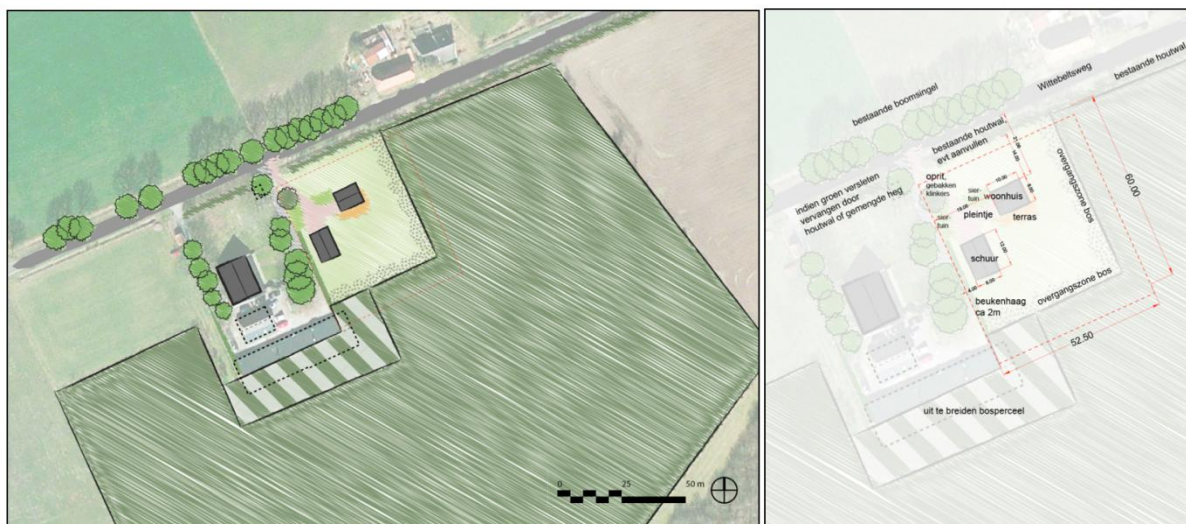
5.3.2 Erfinrichtingsplan en ontwerp nieuwe bebouwing

In het kader van de regeling 'Rood voor Rood' wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verplicht. Met de typologie en positioneringen van de nieuwe bebouwing (woonhuis en schuur) wordt zoveel mogelijk aangesloten op de aanwezige typologie in de nabije omgeving. Om die reden zal de bebouwing haaks op of evenwijdig aan de Wittebeltsweg gesitueerd worden. De basisvorm van bebouwing is rechthoekig met een zadeldak, in overeenstemming met de overheersende typologie in de omgeving.

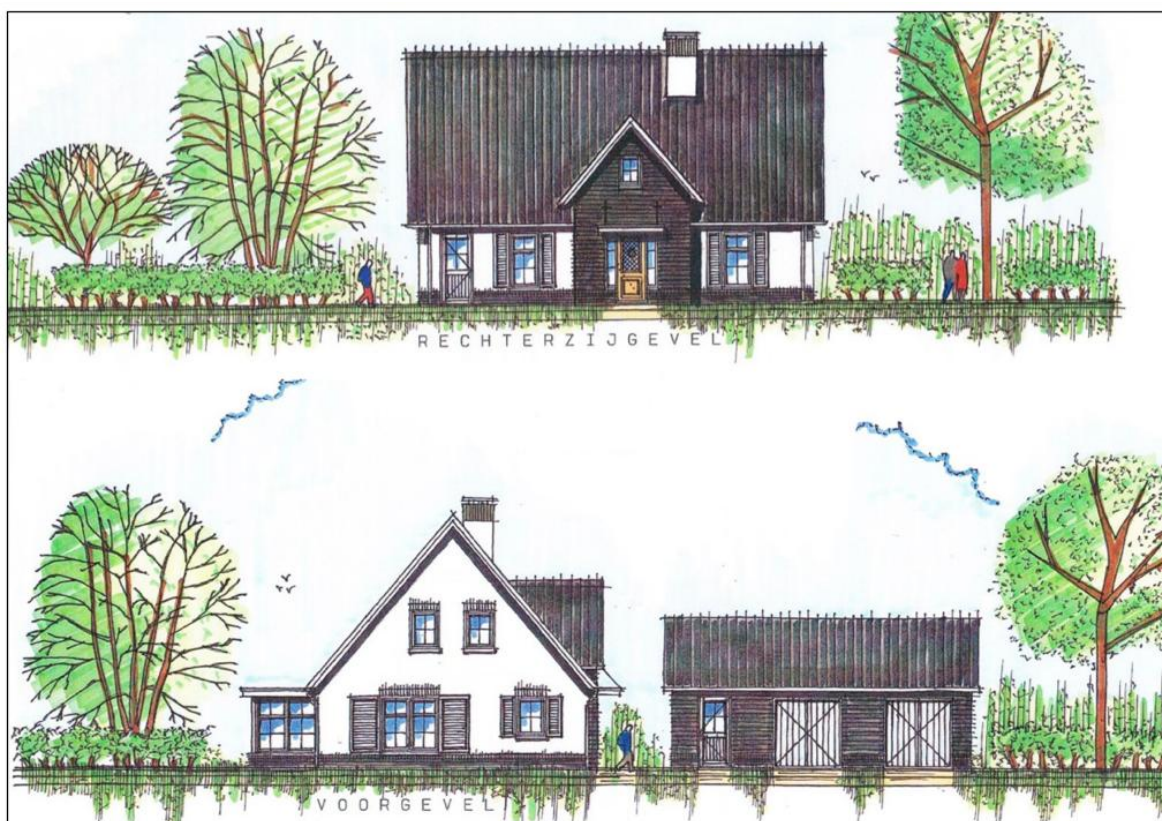
De voorgevel van de achterste bebouwing (schuur) is uitgelijnd met de bestaande woonboerderij. De bestaande en nieuwe bebouwing gaat zo samen een eenheid vormen ('erf').

Daarnaast zal getracht worden om de ecologische kwaliteit van het landschap te versterken. Als toevoeging op het nieuwe bosperceel direct naast de kavel zal door op de eigen kavel een overgangszone (boszoom) worden gemaakt, bestaande uit een struweelbeplanting van streekeigen soorten, zoals krenteboompje, zoete kers, meidoorn, sleedoorn etc.

Op de buurkavel zal aan de eigenaar worden voorgesteld om de coniferenhaag aan de voorzijde te vervangen door een houtwal of gemengde haag. Ook wordt voorgesteld om de schutting aan de zuidwestzijde te vervangen door een beukenhaag. Op de andere slooplocatie zal een nieuwe houtwal aangeplant worden.



Figuur 5.1: Inrichting locatie Wittebeltsweg 5 te Wierden (Bron: B en L Landschap)



Figuur 5.2: Gevelaanzichten compensatiewoning (Bron: B en L Landschap)

Op de kavel van de Burgemeestersdijk nummer 5 wordt een schuur gesloopt; op de locatie van de schuur zal grasland terug gebracht worden. Evenwijdig aan de te slopen schuur wordt een houtwal van ca 3 meter aangelegd. Deze houtwal zal bestaan uit streekeigen soorten, zoals krenteboompje, zoete kers, meidoorn, sleedoorn etcetera. Met daartussen enkele boomvormers, zoals eiken. Een weergave van de erfinrichting wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.3: Inrichting locatie Burgemeestersdijk 12 te Wierden (Bron: B en L Landschap)

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 het voorliggende geval is met name het artikel 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van belang.

Agrarisch (Artikel 3)

Aangezien de wijzigingsbevoegdheid er in voorziet dat Burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de aansluitende gebiedsbestemming(-en), zijn ook gronden bestemd tot 'Agrarisch' in voorliggend geval. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten, het hobbymatig houden van vee, kwekerijen, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde. In het plangebied is geen bouwvlak opgenomen, zodat geen gebouwen zijn toegestaan. Enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelimiteerd zijn tot een nader genoemde bouwhoogte.

Wonen (Artikel 4)

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.

In dit geval zijn drie woningen toegestaan met een inhoud van 750 m³, waarbij bestaande afwijkingen (ten tijde van de ter inzage van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2009') in het geval van herbouw gehandhaafd mogen worden. De (her)bouw van een woning, mag niet leiden tot onevenredige belemmering en aantasting van de omgeving en de functies die zich in de omgeving bevinden.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven oppervlakte. Daarnaast gelden ten aanzien van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwregels ten aanzien van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen, etc.

Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden 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.

7.3 Retrospectieve toets

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.

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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

Het voorliggend wijzigingsplan voorziet in toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij realisatie van één extra woning mogelijk wordt gemaakt op basis van de Rood voor rood-regeling. Gebleken is dat deze wijziging past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend wijzigingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

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 Regge en Dinkel*

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 Regge en Dinkel 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 SPOORWEGLAWAAI

**BIJLAGE 3 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA- & FAUNAWET EN PRÉ-
TOETS NATUURBESCHERMINGSWET**

BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF

BIJLAGE 5: INRICHTINGSPLAN