

**25^E WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
LAGE EGGEWEG 5A EN 7**

25^E WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED 2009, LAGE EGGEWEG 5A EN 7

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.WB2014000002-VA01
Datum: September 2014
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	7
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	10
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	ONTWIKKELING	12
3.3	ERF EN LANDSCHAP	13
3.4	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	31
5.1	INLEIDING.....	31
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	42
6.1	VIGEREND BELEID.....	42
6.2	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	44
7.1	INLEIDING.....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	45
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING.....	47
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.2	HANDHAVING	47
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	49
9.1	VOOROVERLEG.....	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		50
BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	50
BIJLAGE 2	ADVIES HET OVERSTICHT.....	50
BIJLAGE 3	FINANCIEEL OVERZICHT	50
BIJLAGE 4	MEMO BODEMKWALITEIT.....	50

BIJLAGE 5	MEMO GELUIDBELASTING VERKEERSLAWAAI	50
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	50
BIJLAGE 7	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATER	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Lage Eggeweg 5a en 7 in het buitengebied van Wierden was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De gemeente Wierden heeft het erf en de aanpalende gronden in het verleden aangekocht voor realisatie van de nieuwe woonwijk 'Zenderink'. Echter krijgt de woonwijk een kleinere omvang dan destijds werd verwacht, met name vanwege prestatieafspraken met de provincie. Dit betekent dat de gronden van het agrarisch bedrijf niet langer benodigd zijn voor de ontwikkeling naar woningbouw. Het erf wordt nog altijd bewoond door de voormalig agrariër. Op het perceel wordt momenteel melkvee gehouden en worden paarden gestald.

Vanwege de voorziene uitleglocatie voor woningbouw wordt al jaren niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing. Hierdoor is de staat van onderhoud van de bebouwing verslechterd en dit zal op termijn, aangezien geen sprake meer is van een functionerend agrarisch bedrijf, verder verslechteren. Daarom is het wenselijk de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en een mestsilosilo, met een totale oppervlakte van 1.334 m², op basis van de regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden', te slopen. In ruil voor de sloop wordt een bouwrecht voor één compensatiewoning verkregen, die ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt de bestaande (bedrijfs-)woning Lage Eggeweg 7 gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. De andere bestaande (bedrijfs-)woning Lage Eggeweg 5a blijft, net als de naastgelegen kapschuur, behouden. De kapschuur zal worden gebruikt voor loonwerkactiviteiten in het kader van 'Vrijkomende agrarische bebouwing' (VAB). Door sloop van de landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijke inpassen van het erf zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk worden verbeterd.

Deze ontwikkelingen zijn mogelijk op basis van een drietal wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Voorliggend plan voorziet hierin en toont aan dat wordt voldaan aan de voorwaarden en het afwegingskader van de wijzigingsbevoegdheden. In dit wijzigingsplan zal tevens worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "25^e Wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Lage Eggeweg 5a en 7" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2014000002-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de 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 van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Lage Eggeweg 5a en 7 in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N, nummers 2468 en gedeeltelijk 2572 en 2573. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1

Ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden (Bron: ArcGIS)

1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2013. Dit geldende ‘veegplan’ verklaard het moederplan “Buitengebied 2009” grotendeels van toepassing, waarbij het moederplan op onderdelen is aangepast. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” en “Agrarisch met waarden – Landschap”. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen “milieuzone – intrekgebied” en “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” toegekend aan de gronden in het plangebied. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2

Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2009 ” (Bron: gemeente Wierden)

Gronden met de bestemming “Agrarisch - Agrarisch bedrijf” zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met de daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen erven .

Gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschap” zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf (niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten). Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

Gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschap” zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf (niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten). Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

De realisatie van een extra woning en de herbouw/ het gebruik van de bestaande woningen als reguliere woningen, waarvan één met bedrijf aan huis past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Het voornemen is mogelijk op basis van de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- Art. 4.7 sub f: op basis van deze bevoegdheid kan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘bedrijf aan huis’;
- Art. 4.7 sub g: op basis van deze bevoegdheid kan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ in het kader van Rood voor Rood;
- Art. 7.8 onder g: op basis van deze bevoegdheid kan de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ grenzend aan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ in het kader van Rood voor Rood;

Op deze wijzigingsbevoegdheden zijn een aantal voorwaarden van toepassing. In paragraaf 4.3.2 wordt voorliggend plan aan de voorwaarden getoetst. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheden.

Daarnaast geldt voor alle wijzigingsbevoegdheden een afwegingskader. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

De toetsing aan dit afwegingskader vindt plaats in de navolgende hoofdstukken.

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.
- Overlegpartners: tijdens het opstellen van het ontwerp wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.
- Terinzagelegging: Een ontwerp wijzigingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschapskarakteristiek en de huidige situatie van het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landschapskarakteristiek van de omgeving en de huidige situatie in het plangebied.

2.1 Landschapskarakteristiek

Een groot deel van de gemeente Wierden is van oudsher kleinschalig van karakter. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter is sterk bepaald door onder andere het reliëf van het beekdal van de Regge, de dekzandkoppen, de hogere ruggen en de laagtes ertussen en de hoogveencomplexen. De stedelijke en agrarische ontwikkelingen van Wierden hebben veel invloed gehad op dit gebied. Door deze ontwikkelingen zijn houtwallen, singels, bos- en heidepercelen verdwenen en hebben deze plaatsgemaakt voor de landbouw of stedelijke functies. Dit is herkenbaar op de topografische kaarten, zoals weergegeven in figuur 2.1. Het erf ligt aan één van de wegen die vanuit Wierden naar het noorden lopen, op de overgang van de es (aan de westkant) naar het lager gelegen heideontginningslandschap (aan de oostkant).



Figuur 2.1 Topografische kaarten ± 1900, ± 1950 en ± 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lage Eggeweg 5a en 7, dat met de realisatie van woonwijk Zenderink op ongeveer 250 meter afstand ten noorden van de bebouwde kom van Wierden komt te liggen. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven met burgerwoningen en agrarische bedrijven. In de nabijheid van het plangebied zijn de stedelijke functies van Wierden aanwezig, zoals het veldsportcomplex aan de oostzijde van het plangebied en de woonwijk Zenderink ten zuiden van het plangebied. Ook het plangebied is aangekocht voor de verder uitbreiding van woonwijk Zenderink. De woonwijk krijgt echter een kleinere omvang dan destijds werd verwacht.

Het plangebied is aan de westkant van de Lage Eggeweg gelegen. Aan de overige zijden van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Luchtfoto van het plangebied met indicatieve begrenzing (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch erf en aangrenzende graslanden. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd op het erf. Op het perceel worden nog wel runderen gehouden en worden (tijdelijk) paarden gestald.

De bebouwing op het erf bestaat uit twee voormalige bedrijfswoningen met bijgebouwen, vier agrarische bedrijfsgebouwen en een mestsilo. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de bedrijfswoningen. Het erf wordt met zes in- en uitritten ontsloten op de Lage Eggeweg. In figuur 2.3 is een luchtfoto van het erf opgenomen. Op deze luchtfoto zijn ook gronden aan de overzijde van de weg weergegeven. Deze gronden behoren tot het agrarisch bedrijf en worden gedeeltelijk gebruikt voor opslag. Deze gronden maken geen onderdeel uit van het plangebied.



Figuur 2.3 Huidige situatie vanuit het oosten (Bron: BingMaps)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Zoals aangegeven heeft de gemeente Wierden het erf en de aanpalende gronden in het verleden aangekocht voor realisatie van de nieuwe woonwijk 'Zenderink'. Doordat de woonwijk een kleinere omvang krijgt dan destijds werd verwacht, zijn gronden van het agrarisch bedrijf niet langer benodigd voor woningbouw.

Vanwege de voorziene uitleglocatie voor woningbouw wordt al jaren niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing. Hierdoor is de staat van onderhoud van de bebouwing verslechterd. Met uitzondering van een kapschuur hebben de agrarische bedrijfsgebouwen op dit moment geen (permanente) vervolgfunctie. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren.

Daardoor is het gewenst om het erf te herontwikkelen op basis van het Rood voor Rood-beleid in combinatie met het VAB-beleid. Samenhangend met het plan wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de ontwikkelingen en de bijbehorende landschappelijke inpassing.

Samenvattend bestaat het plan uit de volgende onderdelen:

- Sloop van drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een mestsilo in het kader van Rood voor Rood. Ter compensatie wordt een extra woning gebouwd;
- Vervangende nieuwbouw van de woning aan de Lage Eggeweg 7;
- Behoud van de kapschuur voor loonwerkactiviteiten (bedrijf aan huis) in het kader van VAB.

3.2 Ontwikkeling

Om in aanmerking te komen voor de Rood-voor-Rood regeling moet er een oppervlakte van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In dit geval worden drie voormalige bedrijfsgebouwen en een mestsilo met een totaal oppervlakte van 1.334 m² aan gesloopt. In figuur 3.1 wordt aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt, wordt herbouwd en welke bebouwing behouden blijft.



Figuur 3.1 Overzicht van de sloop, herbouw en behoud van bebouwing (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

Ter compensatie van de sloop van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing ontstaat een bouwrecht voor één compensatiewoning. In dit geval wordt de compensatiewoning (max. 750 m³) gerealiseerd op de locatie van de gesloopte bebouwing.

De te herbouwen woning (nr. 7) wordt ten opzichte van de huidige situatie enigszins naar het noorden verschoven. Hierdoor ontstaan tussen de drie woningen doorzichten naar de es. Bij de te herbouwen woning (nr. 7) is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. De nieuwe woningen worden in de rooilijn van de bestaande woning (nr. 5a) gesitueerd op circa 25 meter van de weg.

De overige vierkante meters (naast de 850 m²) worden ingezet voor extra oppervlakte aan bijgebouwen. Voor iedere extra m² moet 3x zoveel gesloopt worden. In totaal wordt er 1.334 m² gesloopt, waarvan 850 m² wordt ingezet voor de realisatie van de compensatiewoning. Van het overige oppervlakte van 484 m² mag éénderde blijven staan tot een maximum oppervlakte van 250 m².

Voor de bestaande woning (nr. 5a) is daarmee 250 m² aan bijgebouwen toegestaan en voor de compensatiewoning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Omdat in dit geval de bestaande kapschuur gezamenlijk gebruikt gaat worden, is voor beide woningen totaal 350 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Bij de woning (nr. 5a) blijft een kapschuur van circa 210 m² behouden. De kapschuur wordt op basis van het VAB-beleid gebruikt voor een bedrijf aan huis in de vorm van loonbedrijfsactiviteiten tot een oppervlakte van 175 m². De activiteiten bestaan uit opslag en stalling van materiaal, werktuigen en voertuigen. De activiteiten zijn uitsluitend binnen de bebouwing toegestaan. Om de agrarische uitstraling van kapschuur te versterken wordt de kapschuur voorzien van zwart potdekselwerk.

3.3 Erf en landschap

De gewenste ontwikkeling is uitgewerkt in een Inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de toekomstige gebruikers, het beleid en het advies van Het Oversticht verwerkt. Het advies van Het Oversticht is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. In bijlage 3 van deze toelichting is een financieel overzicht van de RvR-ontwikkeling opgenomen.

Het inrichtingsplan is weergegeven in figuur 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 3.2 Inrichtingsplan (Bron: Gemeente Wierden)

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat, naast de sloop van de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, uit verschillende onderdelen. De nieuwe woningen met bijgebouwen worden zodanig gesitueerd dat de doorzichten op de es (richting de Hexelseweg) worden hersteld. Nabij de nieuwe woningen worden fruitbomen aangeplant. De bomenrij (volwassen eiken) wordt aangevuld met nieuwe eiken. De te behouden kapschuur op het erf is reeds ingepast door een erfbosje. Dit erfbosje blijft behouden. Dit zorgt voor een adequate landschappelijke inpassing van het erf.

Het perceel aan de overzijde van de weg zal niet meer worden gebruikt als opslag en wordt ingericht als grasland. Aan de zuidzijde van dit perceel wordt een wandelpad aangelegd tussen de Lage Eggeweg en de 1^e Lageveldweg. Dit wandelpad wordt begeleidt met een bomenrij (eiken).

Daarnaast wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door aanplant van groen in de dorpsrand van Wierden (Kupersweg, Ambachtsweg en Loonderesweg).

3.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het erf vindt plaats via de Lage Eggeweg. Wel zal de situering van de in- en uitritten worden gewijzigd. Per woning zal een in- en uitrit aanwezig zijn. Tevens zal de kapschuur beschikken over een eigen in- en uitrit.

Vergeleken met het voorheen aanwezige agrarische bedrijf met twee bedrijfswoningen, zal met dit plan (drie woningen en het bedrijf aan huis in de vorm van loonbedrijfsactiviteiten) geen sprake zijn van een toename van

het aantal verkeersbewegingen op de Lage Eggeweg. Er zal eerder sprake zijn van een afname van het aantal verkeerbewegingen.

Gezien de ruime percelen voor de woningen is er voor het parkeren ruimschoots voldoende ruimte rondom de woningen en bijgebouwen aanwezig. Nabij de kapschuur is rekening gehouden met manoeuvreerruimte voor werktuigen en voertuigen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid wordt in het wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald naar de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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 IJsselvedtdelta (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.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. 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 treedt op 1 september 2013 in werking.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.3.1 Algemeen

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie tevens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) 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. Daarnaast zijn overige ontwikkelingen opgenomen in het KGO.

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.

Vanuit het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn er verschillende doelen voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Hieronder worden de doelen en kwaliteitsprestaties vanuit 'Rood-voor-Rood' beschreven.

4.2.3.2 Rood-voor-Rood

Doel:

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.

Kwaliteitsprestaties:

Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties:

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.

4.2.4 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.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

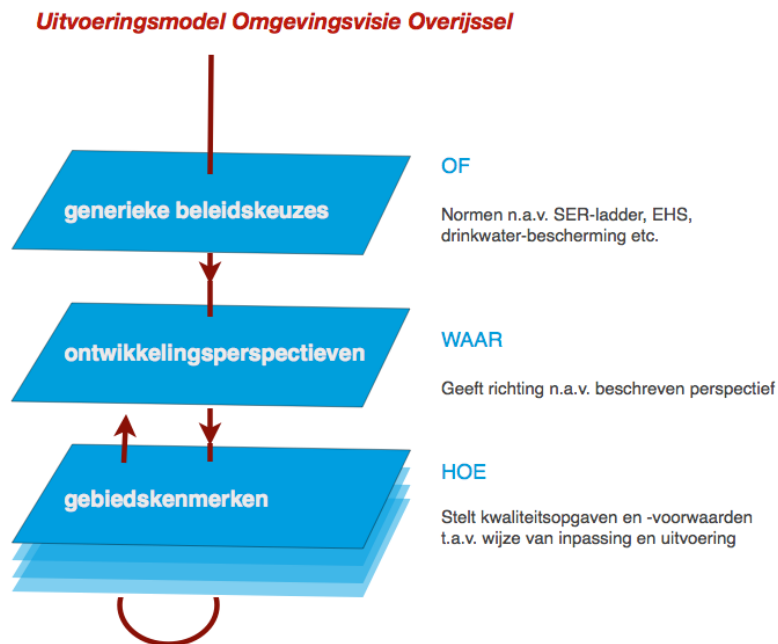
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.4.3 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 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

4.2.5 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.4, 2.1.6 lid 1, 2.13.3 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.4)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving.

In het voorliggende geval wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgezet in drie bestemmingsvlakken met een woonbestemming. Eén bestemmingvlak met woonbestemming wordt gedeeltelijk buiten de agrarische bedrijfsbestemming gesitueerd. De keuze voor deze locatie is vanuit landschappelijk oogpunt een weloverwogen keuze. De overige gronden, waaronder een groot deel van de geldende agrarische bedrijfsbestemming wordt bestemd als agrarische gebiedsbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Wierden. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen in totaal 1.334 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.3), door zowel het bestaande erf als de locatie aan de overzijde van de weg conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen met onder meer: nieuwe eiken en fruitbomen;
- de te behouden kapschuur wordt voorzien van zwart potdekselwerk waardoor de agrarische uitstraling wordt versterkt.

In bijlage 3 van deze toelichting is een financieel overzicht van de RvR-ontwikkeling opgenomen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden (artikel 2.13.3)

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

In de regels en op de verbeelding van dit plan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied 'Wierden' een gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' opgenomen. Binnen deze

gebiedsaanduiding zijn nadere regels opgenomen in verband met de bescherming van de kwaliteit van het intrekgebied. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Niet-risicovolle functies in intrekgebieden (artikel 2.13.5)

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3. kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘stand-stillprincipe’ als volgt gedefinieerd: *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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.5

Dit wijzigingsplan voorziet, binnen het intrekgebied ‘Wierden’, in het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf. Ter compensatie wordt een extra woning gebouwd. Tevens vindt vervangende nieuwbouw van één woning plaats. De woonfunctie wordt gezien als een ‘niet-risicovolle functie’.

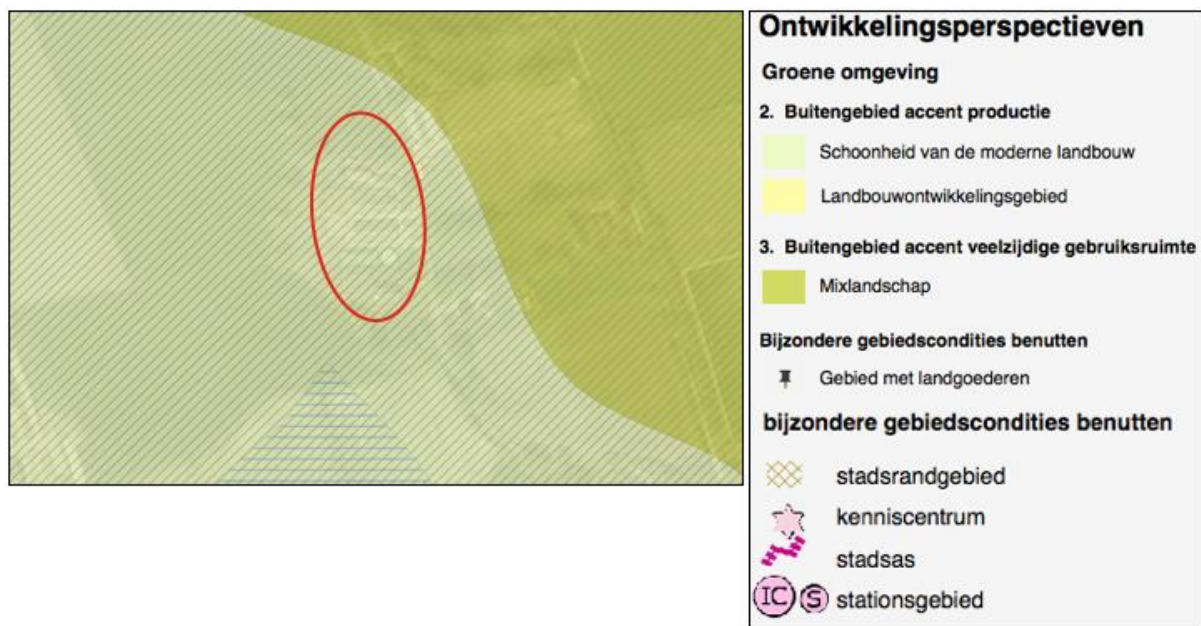
Daarnaast wordt een bedrijf aan huis in de vorm van loonbedrijfactiviteiten tot 175 m² toegestaan. Deze activiteiten ter plaatse bestaan voornamelijk uit de stalling en opslag ten behoeve van loonwerkactiviteiten. De activiteiten vinden binnen de bestaande kapschuur plaats. Buitenopslag is niet toegestaan. De loonbedrijfactiviteiten worden daardoor niet aangemerkt als een risicovolle functie die kan leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

Dit bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het intrekgebied ‘Hoge Hexel’. Er wordt voldaan aan artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie – schoonheid van de moderne landbouw”. Daarnaast is de aanduiding “Stadsrandgebied” opgenomen ter plaatse van het plangebied. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw”

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

“Stadsrandgebied”

Veel stadsrandzones in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan. Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van de Groene omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Specifiek hierop toegesneden nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in deze gebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid. In deze gebieden wordt de functie als uitloophet voor de stad versterkt door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer. Ook recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stadsranden de kwaliteit en de aantrekkelijkheid verhogen.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Met dit plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en een agrarische gebiedsbestemming. Tevens is er een bedrijf aan huis toegestaan in de vorm van loonbedrijfsactiviteiten tot een maximaal oppervlakte van 175 m² in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Bestaande (agrarische) bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

Samenhangend met de ontwikkeling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en met de situering van bebouwing en landschapselementen wordt zichtbaarheid op de es aan de westzijde van het erf sterk verbeterd. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met fruitbomen en eiken. Tevens wordt het perceel aan de overzijde van de weg ingericht als grasperceel. Aan de zuidzijde van het grasperceel wordt een wandelpad aangelegd tussen de Lage Eggeweg en de 1^e Lageveldsweg. Daarnaast wordt groen aangeplant in de dorpsrand van Wierden (Kupersweg, Ambachtsweg en Loondererweg). Hiermee is sprake van een aanzienlijke investering in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gestelde in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw' en de aanduiding 'Stadsrandgebied'.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Stedelijke laag" wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden.

1. De "Natuurlijke laag"

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Stuwwallen". In figuur 4.3 is dit weergegeven.



Figuur 4.3 De Natuurlijke laag: "Stuwwallen" (Bron: Provincie Overijssel)

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

Met de situering van bebouwing en landschapselementen is rekening gehouden met doorzichten richting de es aan de westzijde van het erf. Hierdoor worden aanwezige hoogteverschillen beter zichtbaar gemaakt. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en

afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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



Figuur 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Essenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele erf met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Met de situering van bebouwing en landschapselementen is rekening gehouden met doorzichten richting de es aan de westzijde van het erf. Het landschappelijk raamwerk wordt voornamelijk versterkt door de aanplant van eiken. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

3. De ‘Lust- en leisurelaag’

De ‘Lust- en leisurelaag’ is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart “Lust- en leisurelaag” aangeduid met ‘Stads- en dorpsranden’.

“Stads- en dorpsranden”

In de stads- en dorpsranden komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen als het landschap daaromheen. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/ het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

Toetsing van het initiatief aan de “Lust- en leisure laag”

Ter plaatse van het plangebied was een dorpsuitbreiding (woonwijk Zenderink) gepland. Deze woonwijk krijgt een kleinere omvang dan verwacht waardoor het gewenst is om het erf op basis van Rood voor Rood in combinatie met VAB te ontwikkelen. De gewenste ontwikkeling brengt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee door onder meer een aantal landschapsmaatregelen. Het plan belemmert geen (agrarische) bedrijven of andere functies in de omgeving. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Inleiding

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

4.3.1.2 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.

4.3.1.3 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.

4.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden, te weten de kern Wierden, de kern Enter en het buitengebied. Per deelgebied is een visie gemaakt.

Het plangebied is gelegen in deelgebied 'Buitengebied' waarbij de locatie is aangemerkt "agrarisch gebied", waarvoor de kenmerken en kansen vanuit het "landelijk gebied" gelden. Daarnaast is het plangebied gelegen in "Intrekgebied". In figuur 4.5 wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 4.5 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

"Landelijk gebied"

Voor het deelgebied "Landelijk gebied" wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en worden daarnaast kansen voor verbrede landbouw, zoals zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer geboden. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. Daarnaast wordt aangegeven dat er onvoldoende aanbod is in het kader van zorg- en welzijnssfeer. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven.

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

- schaalvergroting in de landbouw;
- verbrede landbouw (zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer);
- het behoud van een vitaal platteland door ontwikkeling van nieuwe functies via beleid voor VAB's, Rood voor Rood en nieuwe landgoederen;
- landschapsversterking via groene en blauwe diensten;
- landschapsversterking door middel van richtlijnen voor inpassing erven;
- de beleefingswaarden van natuur en cultuurhistorie voor recreanten en toeristen;
- recreatie en toerisme via Nota Recreatie en Toerisme en UVT;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Het plan voorziet in een ontwikkeling conform het Rood voor rood-beleid en het VAB-beleid. De ontwikkelingen passen in het landelijk gebied. De landschapsontsierende gebouwen, met uitzondering van de kapschuur die wordt hergebruikt in het kader van VAB, worden gesloopt. Hiermee wordt verrommeling en verpaupering van het buitengebied tegengegaan terwijl ruimte wordt geboden voor landelijk wonen.

Bestaande (agrarische) bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wierden.

4.3.2 Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden

4.3.2.1 Algemeen

Naar aanleiding van het in 2005 door de Provincie Overijssel vastgestelde Rood voor rood beleid heeft de gemeente Wierden dit verder uitgewerkt in een eigen beleidskader. In het beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden' zijn de voorwaarden en uitgangspunten concreet uitgewerkt. De doelstelling van de Rood voor Rood-regeling (hierna: RvR-regeling) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer woningbouwkavels worden toegekend.

4.3.2.2 Criteria

De RvR-regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt bij de RvR-regeling is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Bovendien mag per locatie maar één keer worden deelgenomen aan rood voor rood.

Naast de sloopverplichting geldt eveneens de plicht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit houdt onder andere in een landschappelijke inpassing van het perceel en de directe omgeving, maar ook architectonische inpassing in het landschap/ de omgeving.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkavel met een standaardoppervlakte van 1.000 m² mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²). Uitgangspunt bij het bouwen van een woning ter plekke is dat de nieuwe kavel binnen de grenzen van de (oorspronkelijke) agrarische bedrijfsbestemming moet worden gesitueerd.

4.3.2.3 Relatie met beleid Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)

Het is mogelijk een aanvraag voor Rood voor Rood te combineren met het VAB-beleid. Hierbij kan men er voor kiezen om één of meerdere schuren te laten staan ten behoeve van hergebruik. Overigens dient hierbij wel aan alle voorwaarden van het RvR-beleid te worden voldaan. Zo zal er bijvoorbeeld wel minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Bovendien moet de hergebruikfunctie voldoen aan het VAB-beleid.

Voor een combinatie van het Rood voor Rood-beleid met het VAB-beleid geldt, overeenkomstig het schurenbeleid, dat voor extra gebouwen voor hergebruik minimaal 3x zoveel gesloopt moet worden als wordt teruggebouwd.

Als bij de voormalige dienstwoning 250 m² aan bijgebouwen voor hergebruik wil laten staan, dan dient naast de minimaal benodigde 850 m² aan bebouwing die wordt gesloopt voor een compensatiewoning, minimaal 450 m² extra te worden gesloopt (namelijk 3 keer 150 m² boven de bij recht toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen).

Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de doelstelling van ontstening van het buitengebied, geldt dat in totaal maximaal 250 m² bedrijfsbebouwing aanwezig mag blijven. Mocht de deelnemer hiervan af willen wijken, dan is een duidelijk zichtbare meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit vereist. Dit is bijvoorbeeld het geval bij karakteristieke bebouwing. Het totaalbeeld is hierbij bepalend.

De deelnemer dient bij het maken van de keuze tussen RvR en VAB mee te wegen dat per locatie slechts één keer aan de RvR-regeling mag worden deelgenomen. Dit overeenkomstig het uitgangspunt van RvR van sloop van het gehele complex.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan 'Rood voor rood met gesloten beurs'

In dit geval wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 1.334 m², gesloopt. Alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met uitzondering van de te behouden kapschuur, welke direct wordt hergebruikt in het kader van VAB. Door 484 m² boven op de 850 m² te slopen mag een maximaal van 250 m² oppervlakte behouden blijven. Voor de compensatiewoning mag, net als de vervangende nieuw te bouwen woning, een standaard oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

In dit geval blijft 286 m² aan bijgebouwen (gedeeltelijk voormalige bedrijfsgebouwen) behouden, waaronder de kapschuur en een aangebouwd bijgebouw van nr. 5a. Van het oppervlakte van 286 m² wordt 250 m² gebruikt door de bestaande woning (nr.5). De overige 36 m² wordt gebruikt door de compensatiewoning. Uitgaande van de standaard oppervlakte van 100 m² mag hierdoor nog enkel 64 m² aan bijgebouwen op de kavel van de compensatiewoning worden gebouwd. Daarmee blijft het oppervlakte van de bestaande woning en de compensatiewoning (250 + 100 =) 350 m². Door dit maatwerk te leveren wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de doelstelling van ontstening van het buitengebied en wordt ongewenste sloop en herbouw van bijgebouwen voorkomen.

De compensatiewoning wordt, net als de vervangende nieuw te bouwen woning, gebouwd op een bouwkaavel van 1.000 m². De maximale inhoudsmaat van deze woningen bedraagt 750 m³ en per woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

De ruimtelijke kwaliteit op de locatie zal verbeteren door de sloop van deze voormalige bedrijfsbebouwing en de landschappelijke investeringen in de vorm van landschapsmaatregelen. Tevens wordt de te behouden kapschuur (VAB) voorzien van zwart potdekselwerk. De compensatiewoning wordt gerealiseerd binnen de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming. Er is geen sprake van extra belemmeringen voor omliggende bedrijven als gevolg van deze ontwikkeling. Derhalve is het initiatief in overeenstemming met Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden en de combinatie met het VAB-beleid.

4.3.3 Beleid Vrijkomende Agrarisch Bedrijfsbebouwing Gemeente Wierden

4.3.3.1 Algemeen

In juli 2006 heeft de gemeente Wierden beleid vastgesteld ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Een gevolg van een dalend aantal agrarische bedrijven komen er in toenemende mate agrarische bedrijfsbebouwing leeg te staan die, bij het ontbreken van een passend beleid, kunnen leiden tot allerlei negatieve gevolgen zoals onder meer: verlies aan werkgelegenheid, vermindering van de leefbaarheid, verpaupering en leegstand. Het doel van de gemeente Wierden betreft:

"Het bieden van (verantwoorde) ruimte aan ontwikkelingen die de sociale en economische kwaliteit van het landelijk gebied vergroten zodat de resterende economische waarde van leeggekomen schuren kan worden benut voor nieuwe activiteiten, waarbij tevens de ruimtelijke (landschappelijke) kwaliteit wordt verbeterd."

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het 'Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing'

In de beleidsnotitie worden een aantal voorwaarden gesteld aan het toestaan van een vervolgfunctie in bestaande vrijgekomen agrarische bebouwing. Deze voorwaarden zijn tevens verwerkt in de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. In paragraaf 4.3.4 wordt het plan aan deze voorwaarden getoetst. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden.

4.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

4.3.4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is vastgesteld op 12 januari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Wierden en omvat de planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied van de gemeente Wierden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en

speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. Het gaat daarbij om zowel de bestaande functies, zoals wonen en landbouw, als om nieuwe functies, zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende en voormalige agrarische bedrijven.

4.3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid Bedrijf aan huis (VAB)

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheden in Art. 4.7 onder f

Op basis van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7 onder f kan medewerking worden verleend in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf aan huis', met dien verstande dat:

1. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
2. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;
3. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat blijkt uit een in te dienen landschapsplan;
4. er geen sprake mag zijn van verstedelijking en dat landschappelijke/natuurlijke kenmerken niet worden aangetast;
5. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
6. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
7. aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
8. de agrarische uitstraling van de bebouwing gehandhaafd blijft en indien mogelijk wordt versterkt;
9. detailhandel alleen mag plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;
10. op de gronden welke op de plankaart zijn aangeduid met reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied alleen medewerking kan worden verleend aan de functiewijziging indien onderbouwd kan worden dat de functieverandering geen afbreuk doet aan de mogelijkheden van uitbreiding, her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen.

Toetsing aan de voorwaarden vanuit de wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7 onder f)

- Ad 1: De activiteiten (loonwerkactiviteiten) vinden plaats binnen de bestaande kapschuur. De ten behoeve van deze activiteiten te gebruiken oppervlakte is vastgelegd in de regels (Artikel 4).
- Ad 2: Er is geen sprake van buitenopslag. Eventueel opslag vindt plaats in de kapschuur.
- Ad 3: In het kader van dit plan is een Inrichtingsplan opgesteld. Voor een beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Het gehele Inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsmogelijkheden in balans zijn met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.
- Ad 4: In dit geval wordt de overige voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt in het kader van Rood voor Rood. De oppervlakte aan bebouwing en verharding neemt af, waardoor geen sprake is van verstedelijking. De landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten worden versterkt door middel van de landschapsmaatregelen uit het Inrichtingsplan.
- Ad 5: In dit geval ontstaan er geen belemmeringen voor functies in de omgeving. In de paragrafen 5.2.1 en 5.2.2 wordt hier nader op ingegaan.
- Ad 6: In vergelijking met de verkeersbewegingen van het voormalige agrarisch bedrijf, nemen de verkeersbewegingen af met dit plan.
- Ad 7: In de nieuwe situatie biedt het erf voldoende ruimte om te parkeren. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast. De verharding rondom de kapschuur is landschappelijk ingepast met een erfbosje.
- Ad 8: De agrarische uitstraling van de kapschuur wordt versterkt door de schuur te voorzien van zwart potdekselwerk.
- Ad 9: Detailhandel is niet aan de orde.
- Ad 10: Niet van toepassing, omdat de locatie niet ligt in de reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied, maar in de reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4.3.4.3 Wijzigingsbevoegdheden Rood voor Rood

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheden in Art. 4.7 onder g en Art. 7.8 onder g

Op basis van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' opgenomen wijzigingsbevoegdheden in:

- artikel 4.7 onder g ('Agrarisch met waarden – Landschap' wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf')
- artikel 7.8 onder g ('Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in 'Wonen');

kan medewerking worden verleend aan de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling. Concreet voorzien deze wijzigingsbevoegdheden in het wijzigen van de bestemmingen en het toestaan dat één of meerdere extra woningen gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat:

1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
2. 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 het Rood voor Rood beleid;
3. 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;
4. 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;
5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in het Rood voor Rood beleid;
6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.

Toetsing aan de voorwaarden vanuit de wijzigingsbevoegdheden (art. 4.7 onder g en art. 7.8 onder g)

- Ad 1: In dit geval worden drie bedrijfsgebouwen en een mestsilo gesloopt met een gezamenlijk oppervlakte van 1.334 m², waarmee wordt voldaan aan de minimale eis van 850 m²;
- Ad 2: Niet van toepassing.
- Ad 3: In dit geval wordt alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, met uitzondering van de kapschuur die wordt gebruikt in het kader van VAB.
- Ad 4: De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit de sloop van 1.334 m² aan landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing zoals beschreven in hoofdstuk 3.
- Ad 5: Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk Rood voor Rood beleid.
- Ad 6: Zoals beschreven in paragraaf 5.2.4 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden wanneer de woningen minimaal 20 meter vanuit de wegas wordt gerealiseerd. In het plan in hiermee rekening gehouden door de nieuwe woningen op circa 25 meter vanuit de wegas te situeren.
- Ad 7: Met dit plan wordt de Rood voor rood regeling éénmalig toegepast.

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Wierden, het gemeentelijk Rood voor rood beleid en het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's hinder, geur, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Hinder

5.2.1.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.2.1.2 Gebiedstypen

Er worden twee gebiedstypen 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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

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 aan de Lage Eggeweg is gelegen in het buitengebied. Op deze locatie is geen sprake van functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

5.2.1.3 Situatie plangebied

5.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

5.2.1.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit. Wel wordt ter plaatse van het erf aan de Lage Eggeweg 5a een bedrijf aan huis in de vorm van stalling en opslag ten behoeve van loonwerkactiviteiten toegestaan tot een oppervlakte van 175 m².

Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' worden loonwerkactiviteiten aangemerkt als "Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <=500 m²", die onder milieucategorie 2 valt. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 30 meter.

Echter gaat in dit geval niet om een zelfstandig loonbedrijf. Op de locatie zelf vindt uitsluitend opslag en stalling plaats in de kapschuur ten behoeve van loonwerkactiviteiten die grotendeels elders plaatsvinden.

Tevens wordt opgemerkt dat de richtafstanden uitgaan van een loonbedrijf tot maximaal 500 m². In dit geval betreft de omvang van de loonwerkactiviteiten maximaal 175 m². Vanwege deze beperkte omvang (zonder

uitbreidingsmogelijkheden) en de beschreven bedrijfsvoering op deze locatie is het aannemelijk dat de daadwerkelijk milieubelasting van de loonwerkactiviteiten lager is ten opzichte van een loonbedrijf van 500 m² zoals genoemd in de “Bedrijven en Milieuzonering”. Met de onderlinge afstand van 20 meter tussen de kapschuur en de nieuwe woning ten noorden van de Lage Eggeweg 5a, wordt aangenomen dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Dit is aangemerkt als milieugevoelige functie.

Nabij het plangebied zijn milieubelastende functies aanwezig, namelijk agrarische bedrijven en een sportcomplex. De woningen die worden gerealiseerd, worden, evenals de al bestaande woning, aangemerkt als milieugevoelige objecten. Voor wat betreft de bestaande woning is sprake van een bestaande en vergunde situatie, dit behoeft geen nadere toetsing.

Veehouderijen

Het dichtstbijzijnde milieubelastende object betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Lage Eggeweg 9. Dit bedrijf betreft een categorie 3.2 inrichting met een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Daarom wordt hier het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.2.2 zal hier nader op in worden gegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en stof. Het aspect gevaar kent een richtafstand van 0 meter.

De afstand van het plangebied, uitgaande van de woonbestemming waarbinnen de nieuwe woningen mogen worden opgericht, tot aan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ van dit agrarisch bedrijf bedraagt circa 82 meter. Aan de richtafstand van 30 meter tot dit bedrijf wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Overige veehouderijen zijn op meer dan 200 meter afstand van het plangebied gelegen en vormen geen belemmering.

Sportcomplex

Ten oosten van het plangebied is een sportcomplex aanwezig. Op basis van de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ wordt het sportcomplex aangemerkt als “Veldsportcomplex (met verlichting)”, die onder milieucategorie 3.1 valt. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op een afstand van 165 meter van de bestemmingsgrens van het sportcomplex. Daarmee wordt ruimschoots voldaan de richtafstand.

5.2.1.4 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.2 Geur

5.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane

geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

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

5.2.2.2 *Situatie plangebied*

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Met dit plan worden nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een grondgebonden veehouderij gelegen aan de Lage Eggeweg 9. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter.

De afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming (Lage Eggeweg 9) en het plangebied bedraagt circa 82 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

Overige veehouderijen zijn op meer dan 200 meter afstand van het plangebied gelegen en vormen geen belemmering. Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

5.2.2.3 *Conclusie*

De geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2.3 **Bodem**

5.2.3.1 *Algemeen*

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.3.2 *Situatie plangebied*

Tebodin B.V. heeft hiertoe de 'Memo bodemkwaliteit' opgesteld. In deze memo zijn de resultaten van het eerder uitgevoerde onderzoek beschreven en ingegaan op het actualiseren van de bodemkwaliteit. De volledige memo is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

5.2.3.2.1 Verkennend bodemonderzoek 2007-2008

Tebodin B.V. heeft in 2007-2008 ter plaatse van het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij het volgende rapport is opgesteld: 'Verkennd bodemonderzoek 11 percelen ter Hoogte van de Lage Eggeweg 7 te Wierden, Tebodin, B.V., ordernr.38349.00, 17 januari 2008'.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is de algemene bodemkwaliteit op het erf vastgelegd. Gezien de geringe overschrijdingen van de streefwaarden van PAK en EOX in de grond en chroom in het grondwater vormen deze geen aanleiding voor een vervolgonderzoek en de grondtransactie van het terrein.

5.2.3.2.2 Actualiseren bodemkwaliteit

De algemene bodemkwaliteit is in december 2007 vastgesteld. Gezien de inrichting van het erf vanaf 2007 tot op heden niet is gewijzigd en geen calamiteiten met bodembedreigende stoffen bekend zijn, is de verwachting dat de actuele bodemkwaliteit niet veel zal verschillen met de eerder vastgestelde bodemkwaliteit.

Wel wordt geadviseerd om de bodemkwaliteit te actualiseren op het moment dat alle opstallen, inclusief verharding, fundering en mestkelders van de locatie zijn verwijderd.

5.2.3.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten en de actualisatie van de bodemkwaliteit zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

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

5.2.4.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object, namelijk de compensatiewoning. Tevens wordt de woning aan de Lage Eggeweg 7 herbouwd, waarbij de bouwlocatie enigszins afwijkt van de bestaande locatie van de woning. De bestaande woning aan de Lage Eggeweg 5a blijft ongewijzigd en wordt derhalve niet getoetst.

5.2.4.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 5.1 is al nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.2.4.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand (1 kilometer) van het plangebied is gelegen.

5.2.4.2.3 Wegverkeerslawaai

De te bouwen woningen zijn gesitueerd in het "buitenstedelijk gebied" binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Lage Eggeweg. De gemeente heeft hiertoe de 'Memo geluidbelasting verkeerslawaai' opgesteld. Hierna worden de bevindingen uit de memo beschreven. De volledige memo is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van de woningen ten gevolg van een weg bedraagt 48 dB.

Aangezien de exacte locaties van de te bouwen woningen nog niet bekend is, is de afstand berekend waar de geluidsbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze afstand bedraagt 20 meter uit de wegas van de Lage Eggeweg. Bij de planvorming is hiermee rekening gehouden. De woonbestemmingen waarbinnen de nieuwe woningen moeten worden gebouwd zijn beiden op minimaal 20 meter vanaf de wegkant gesitueerd.

Hiermee wordt gesteld dat ter plaatse van de woningen geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het verkrijgen van een hogere grenswaarde is niet benodigd.

5.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

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

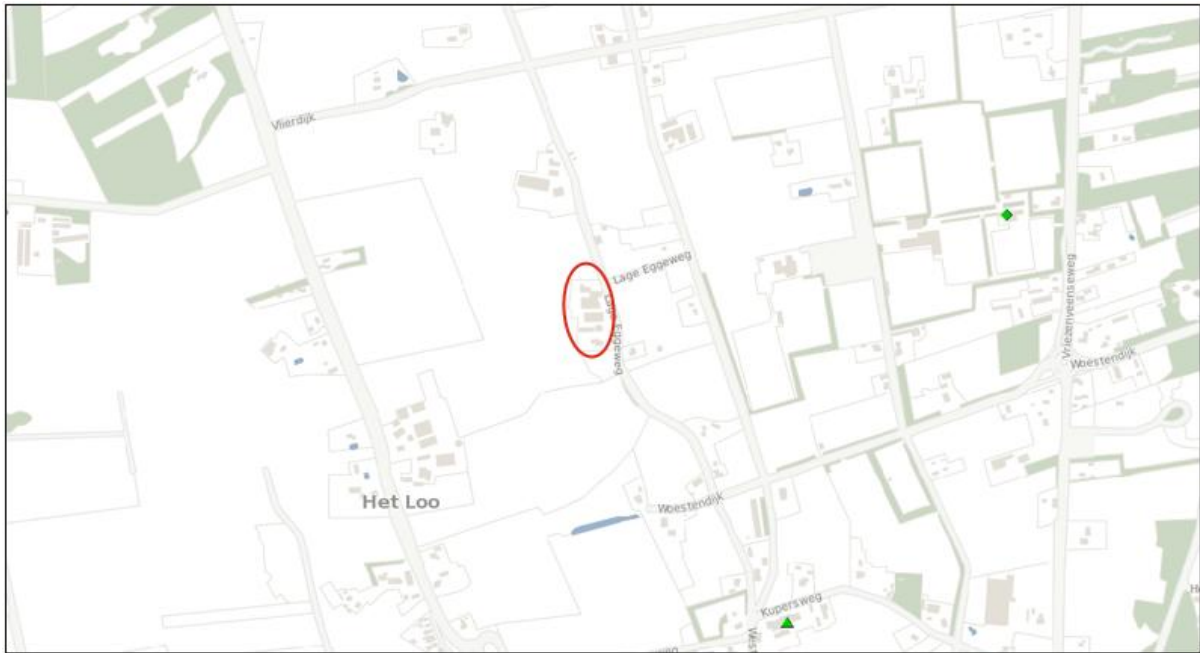
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

5.2.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van een risicovolle inrichting danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit;
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.2.5.3 Conclusie

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

5.2.6 Luchtkwaliteit

5.2.6.1 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);

5.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.2.6.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het erf wordt één woning toegevoegd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn niet meer toegestaan. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens 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. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.2.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Eelerwoude heeft een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beschreven en voor de complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 6.

5.2.7.1 Gebiedsbescherming

5.2.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Wierdense Veld” ligt op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000.

5.2.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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.

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als EHS liggen op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.2.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.2.7.2.1 Planten

Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden hier gelet op de aanwezige groeiplaatsomstandigheden ook niet verwacht.

5.2.7.2.2 Vleermuizen

In de te slopen bebouwing zijn geen aanwijzingen verkregen dat deze een functie hebben als verblijfplaats voor vleermuizen. Gezien de bevindingen van het veldbezoek in combinatie met de bouwtechnische eigenschappen van de te slopen bebouwing wordt niet verwacht dat de woning een functie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen.

Vleermuizen benutten het erf als foerageergebieden en gebruiken de opgaande beplanting langs de Lage Eggeweg om zich te verplaatsen. Met de ruimtelijke ontwikkelingen worden geen effecten verwacht op vleermuizen die foerageren. De vliegroute langs de Lage Eggeweg blijft behouden.

5.2.7.2.3 Grondgebonden zoogdieren

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van de genoemde zoogdieren van tabel 1 van de Flora- en faunawet (haas, konijn, egel, ect). Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende alternatief leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling.

5.2.7.2.4 Broedvogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (globaal 15 maart tot 15 juli) uitgevoerd mogen worden, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat broedvogels afwezig zijn. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.

5.2.7.2.5 Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.2.7.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden aan de orde. Indien rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten vanuit de Flora- en faunawet en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.8.1 Archeologie

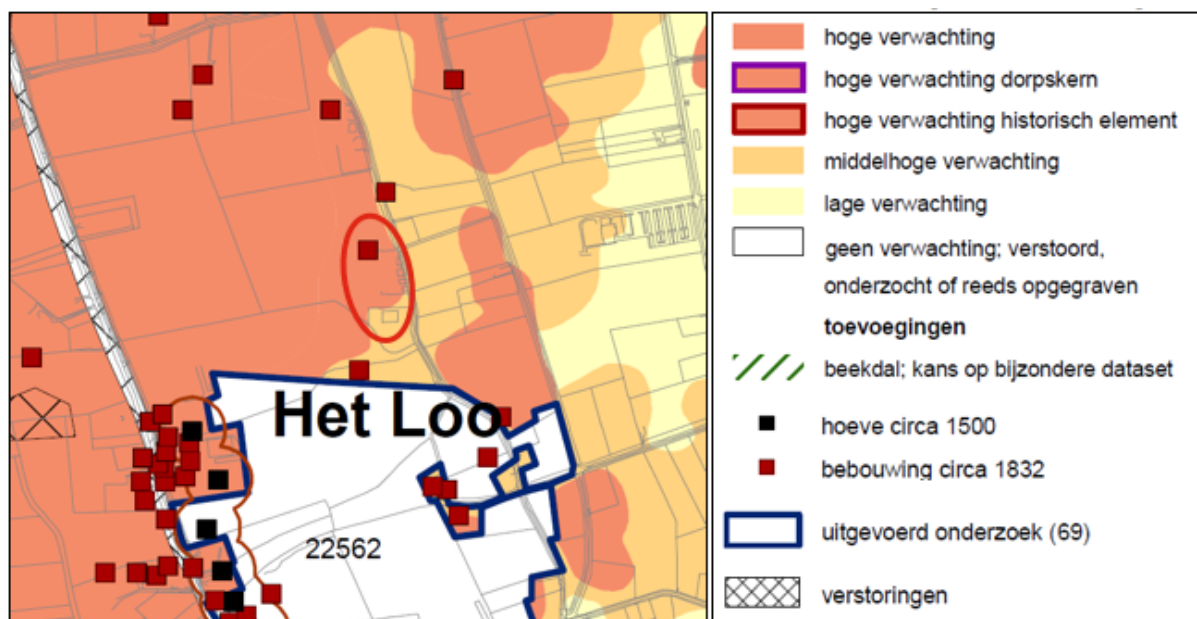
5.2.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn 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.

5.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een Archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten met een hoge-, middelhoge- of lage archeologische verwachtingswaarde. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 5.2.



Figuur 5.2

Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van de hoge verwachting geldt er een onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. Ter plaatse van de middelhoge geldt er een onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. In dit geval wordt geen van beide oppervlakten van de onderzoeksgrenzen overschreden, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.2.8.2 Cultuurhistorie

5.2.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.2.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is er bebouwing aanwezig van voor circa 1832, dit betreft de oude boerderij (Lage Eggeweg 7). Deze boerderij wordt gesloopt en herbouwd. Hoewel deze boerderij wel op de gemeentelijke lijst met 'karakteristieke panden' is opgenomen, wordt op basis van het advies van Het Oversticht (bijlage 2) gesteld dat deze geen behoudenswaardige cultuurhistorische elementen bevat. Tevens is de boerderij niet aangemerkt als monument. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.2.8.3 Conclusie

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

5.2.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die planologische relevant zijn. In de nabijheid van het plangebied is een hoogspanningsleiding (110 kV) aanwezig. Het plangebied is niet binnen de bijbehorende belemmeringsstrook gelegen. Derhalve wordt geconcludeerd dat deze hoogspanningsleiding geen belemmering vormt voor dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde "normale procedure". Dit vanwege de ligging in de 'keurzone'. De uitgangspuntennotitie vanuit het waterschap, behorende bij de "normale procedure", is opgenomen in bijlage 7. Het beleid van het waterschap gaat uit van het vasthouden en bergen van water op het eigen terrein.

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plangebied is gelegen in de 'keurzone', waarbinnen beperkingen gelden. Mogelijke worden nieuwe in- en uitritten gerealiseerd voor de nieuwe woningen. Voor het overige vinden er geen ontwikkelingen plaats binnen de keurzone.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van het rioleringsstelsel. Er wordt één woning toegevoegd. In vergelijking tot de huidige situatie met een agrarisch bedrijf zal er geen sprake zijn van een toename van afvalwater.

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Het verhard oppervlakte (bebouwing en verharding) zal afnemen met dit plan. Schoon hemelwater wordt opgevangen in de tuinen, boomgaarden en agrarische graslanden. Bij extreme hoeveelheden neerslag zal het overtollige schone hemelwater afstromen naar de watergang langs de Lage Eggeweg of de kavelsloten aan de westkant van het plangebied.

In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt aangevuld met schoon hemelwater.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan “Buitengebied 2009”, rekening houdend met “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”.

Het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” kent in

- Art. 4.7 sub f. de wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘bedrijf aan huis’;
- Art. 4.7 sub g: de wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ in het kader van Rood voor Rood;
- Art. 7.8 onder g: de wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ grenzend aan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ in het kader van Rood voor Rood.

Middels dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de hiervoor genoemde bevoegdheden. De regels uit de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” zijn voor het overige van toepassing op het perceel en worden in de regels van dit wijzigingsplan dan ook (grotendeels) van toepassing verklaard.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Het meetvoorschrift 'de inhoud van een bouwwerk' is gewijzigd. Voor het overige blijven de meetvoorschriften van "Bestemmingsplan 2009" en "Bestemmingsplan 2009, herziening 2012 (veegplan)" van toepassing.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. In dit hoofdstuk en de daarin opgenomen artikelen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Wonen' worden de bestemmingsregels van de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" en "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)", van toepassing verklaard.

Waarbij de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)" is gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat:

- de aanduiding 'bedrijf aan huis' is toegevoegd aan het perceel Lage Eggeweg 5a;
- de nieuwe woonerven zijn bestemd als 'Wonen';
- het overige plangebied bestemd is als 'Agrarisch met waarden – Landschap';

Daarnaast zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat: de tabel van artikel 33.1 onder d (bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen) is aangevuld, zodat 175 m² aan loonwerkactiviteiten zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis'. Tevens wordt artikel 33.5.1 (specifieke gebruiksregels van de bestemming Wonen) aangevuld met de voorwaarde verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen is gekozen.

7.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels zoals opgenomen in de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" en "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)", onverkort van toepassing verklaard.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk worden de regels ten aanzien van het overgangsrecht zoals opgenomen in de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" en "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)", onverkort van toepassing verklaard. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarische met waarden - Landschap (Artikel 3)

Conform de wijzigingsbevoegdheid, is de aansluitende gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' overgenomen in het plangebied. De gronden waarop met dit plan geen bestemming 'Wonen' wordt neergelegd zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', zodat de gehele bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' komt te vervallen.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouw zijnde (geen overkappingen) zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter.

Wonen (Artikel 4)

Conform de 'moederplannen' 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.

Ter plaatse van het perceel aan de Lage Eggeweg 5a is de aanduiding 'bedrijf aan huis' is toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding mag de bestaande bebouwing tot een maximaal 175 m² worden gebruikt voor stalling en opslag ten behoeve van loonwerkactiviteiten.

Voor de compensatiewoning en de te behouden woning (nr. 5a) is totaal 350 m² aan bijgebouwen toegestaan. Hiervan mag maximaal 250 m² worden gebruikt voor de te behouden woning en maximaal 100 m² mag worden gebruikt voor de compensatiewoning. Om dit te waarborgen in de regels is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen ter plaatse van de woonbestemmingen van de compensatiewoning en de te behouden woning. Voor de vervangende woning (nr. 7) is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Opgemerkt wordt dat bij een gezamenlijke aanvraag omgevingsvergunning bijgebouwen vergund kunnen worden tot een maximale oppervlakte van 350 m².

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. 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 8 UITVOERING EN HANDHAVING

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/ wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/ wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/ wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten betreffen ambtelijke kosten en de aanleg van landschapsmaatregelen. De aanpassingen aan de te behouden kapschuur komen voor rekening van de toekomstige eigenaar. Dit is vastgelegd in een (koop-)overeenkomst tussen de gemeente en de toekomstige eigenaren, zodat het kostenverhaal is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan/ wijzigingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan/ wijzigingsplan 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.

8.3 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 voorliggende wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Landschap' naar drie bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' en de aansluitende gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Daarnaast is uitsluitend het perceel aan de Lage Eggeweg 5a voorzien de aanduiding 'bedrijf aan huis' binnen de woonbestemming. De bestaande kapschuur van 175 m² wordt gebruikt voor loonbedrijfsactiviteiten.

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 9 VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde *Vooroverleglijst Ruimtelijke Plannen* opgesteld. In dit geval valt het plan onder:

‘Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB’s) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk’.

In dit geval wordt Rood voor Rood toegepast op de voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij een bestaande schuur wordt behouden in het kader van VAB. Opgemerkt wordt dat andere provinciale belangen niet aan de orde zijn. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Derhalve wordt het plan voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 2	Advies Het Oversticht
Bijlage 3	Financieel overzicht
Bijlage 4	Memo bodemkwaliteit
Bijlage 5	Memo geluidbelasting verkeerslawaaï
Bijlage 6	Quicksan flora en fauna
Bijlage 7	Uitgangspuntennotitie water