

**35^e WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
SCHADDENBELTSWEG 1**

35^e WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, SCHADDENBELTSWEG 1

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.WB2016000004-VA01

Type plan: Wijzigingsplan

Datum: Juli 2016

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	25
4.1	GELUID	25
4.2	BODEMKWALITEIT	25
4.3	LUCHTKWALITEIT	26
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.5	MILIEUZONERING	29
4.6	GEUR	31
4.7	ECOLOGIE.....	32
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	36
5.1	VIGEREND BELEID.....	36
5.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	38
6.1	INLEIDING.....	38
6.2	OPZET VAN DE REGELS	38
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	41
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.2	HANDHAVING	41
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	41
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG.....	43
8.1	VOOROVERLEG	43
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....		44
BIJLAGE 1	WATERTOETS.....	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Schaddenbeltsweg 1 te Hoge Hexel, gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden, was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en worden in de toekomst niet opnieuw hervat. Het perceel heeft momenteel nog een agrarische bedrijfsbestemming. Er wordt echter geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend en is in gebruik als woonperceel.

De locatie is in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” bestemd tot “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Aangezien de initiatiefnemer het perceel in gebruik heeft als woonperceel is het gewenst om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming “Wonen”. Tevens bestaat het voornemen om op deze locatie een (hobbymatige) paardenhouderij te starten. Met toepassing van het VAB-beleid kan dit mogelijk worden gemaakt.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Met toepassing van artikel 4.7 onder f van het geldende bestemmingsplan kan de agrarische bedrijfsbestemming worden gewijzigd in de bestemming “Wonen” en de VAB-regeling worden toegepast voor de voorgenomen activiteiten. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de voorwaarden gesteld aan de bevoegdheid. Voorliggende wijzigingsplan voorziet in de juridisch planologische uitwerking van de toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheden. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met “een goede ruimtelijke ordening”.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “35e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Schaddenbeltsweg 1” uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2016000004-VA01) en een renvooi;
- regels.

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

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schaddenbeltsweg 1 te Hoge Hexel in het buitengebied van de gemeente Wierden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie U, nummer 278. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kernen Hoge Hexel en Wierden. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Wierden en Hoge Hexel en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.4 Huidig planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010. Tevens zijn de regels van de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” (vastgesteld op 2 juli 2013), “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” (vastgesteld op 4 oktober 2011), en “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” (vastgesteld op 9 december 2014) van toepassing. Omdat deze laatste twee genoemde bestemmingsplannen geen relevantie hebben voor het plangebied, worden deze buiten beschouwing gelaten.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” en is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding “Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”. Tevens heeft het plangebied de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering”. Opgemerkt wordt dat de wijzigingen die zijn doorgevoerd met het “veegplan” ook van toepassing zijn op dit wijzigingsplan. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming, gebiedsaanduiding en bouwaanduiding

De voor “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met daar bijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden. Per bestemmingsvlak is niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.

De gebiedsaanduiding “Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” geeft aan dat de Reconstructiewet van toepassing is en dat op de aangewezen locatie sprake is van extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied is voornamelijk ruimte voor wonen en natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval de intensieve veehouderij is niet mogelijk.

Voor de gronden met de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering” geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt. Het gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen mag met maximaal 15% worden uitgebreid.

1.4.3 Strijdigheid en wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7 sub f

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om het perceel als woonperceel te gebruiken. Tevens is het niet toegestaan om op deze locatie een (hobymatige) paardenhouderij te starten. Om de planologische kaders in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik van het perceel, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf” in artikel 4.7 sub f. Middels deze bevoegdheid kunnen projecten in het kader van Vrijkomende Agrarische

Bedrijfsbebouwing (VAB) mogelijk worden gemaakt doordat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen en onder voorwaarden de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” te wijzigen in de bestemming “Wonen” met de aanduiding “bedrijf aan huis”.

In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op het VAB-beleid en worden de gestelde voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid puntsgewijs getoetst aan voorliggende ontwikkeling, evenals het van toepassing zijnde afwegingskader voor wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 4.7.1. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid en het afwegingskader.

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. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in hoofdstuk 8 van deze toelichting.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het wijzigingsplan “35e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Schaddenbeltsweg 1” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en de gewenste situatie;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 4 staat in het teken van de randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hierbij wordt ingegaan op de milieuaspecten en waarden;
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wateraspecten;
- In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de regels;
- Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoering en handhaving;
- Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Schaddenbeltsweg 1 te Hoge Hexel, in het buitengebied van de gemeente Wierden. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden met verspreid liggende agrarische bedrijven en een aantal woonpercelen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Wierdense Veld. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Schaddenbeltsweg en aan de overige zijden door agrarische gronden.

In het plangebied is een woonhuis, een ligboxenstal, een veeststal en een kapschuur aanwezig. De gronden rondom de woning zijn ingericht als erf en tuin. De grond tussen de schuren is verhard evenals een groot gedeelte van de grond rondom de bebouwing. Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied weer met de aanwezige bebouwing. Op afbeelding 2.2 is een foto van de huidige bebouwing opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied en aanwezige bebouwing (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Foto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten op het betreffende erf beëindigd zijn, is initiatiefnemer voornemens de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hierbij zal de bebouwing die in het plangebied aanwezig is, behouden blijven. Tevens bestaat het voornemen om op de locatie een (hobbymatige) paardenhouderij te starten. De paardenhouderij zal gericht zijn op het stallen, voederen, beleren, trainen en daaraan ondergeschikt het fokken van paarden. De schuren die in het plangebied aanwezig zijn worden hiervoor in gebruik genomen.

Om het planologisch kader in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 sub f van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft een uitwerking van het VAB-beleid, op basis waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen en onder voorwaarden de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” wijzigen in de bestemming “Wonen” met de aanduiding “bedrijf aan huis”.

2.2.2 Inrichtingsplan

Aangezien het gaat om een relatief kleinschalige ontwikkeling, waarbij de impact op het landschap beperkt is, zijn beperkte landschappelijke investeringen benodigd. Om het erf landschappelijk in te passen worden aan de noordzijde van het plangebied de voormalige voerkuilen gedeeltelijk verwijderd. Deze vrijgekomen plekken in het plangebied worden ingezaaid met gras, zodat het één geheel wordt met het omliggende gebied. Daarnaast wordt de singel aan de westzijde van het erf versterkt en aangeplant. Het parkeren vindt plaats op de reeds aanwezige verharding. De landschappelijke inpassingen zijn weergegeven in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3 Weergave gewenste situatie (Bron: BJZ.nu)

2.2.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Dit plan voorziet in een wijziging voor het betreffende erf van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarnaast wordt met dit plan de mogelijkheid geboden om in het plangebied een (hobbymatige) paardenhouderij te beginnen. De bestaande in- en uitritten blijven behouden. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning wijzigt niet en vindt plaats rondom de woning en de bijgebouwen. Het parkeren ten behoeve van de paardenhouderij kan ook plaatsvinden op de bestaande verharding rondom de woning en bijgebouwen.

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten als gevolg van het woonperceel en de (hobbymatige) paardenhouderij en het feit dat de overzichtelijke in- en uitritten behouden blijven wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling. Daarnaast wordt geconcludeerd, indien je uitgaat van een planologische vergelijking, er zelfs sprake is van een verbetering van de verkeerssituatie. Immers, de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf ter plaatste (met bijbehorende verkeersbewegingen) komt te vervallen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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.

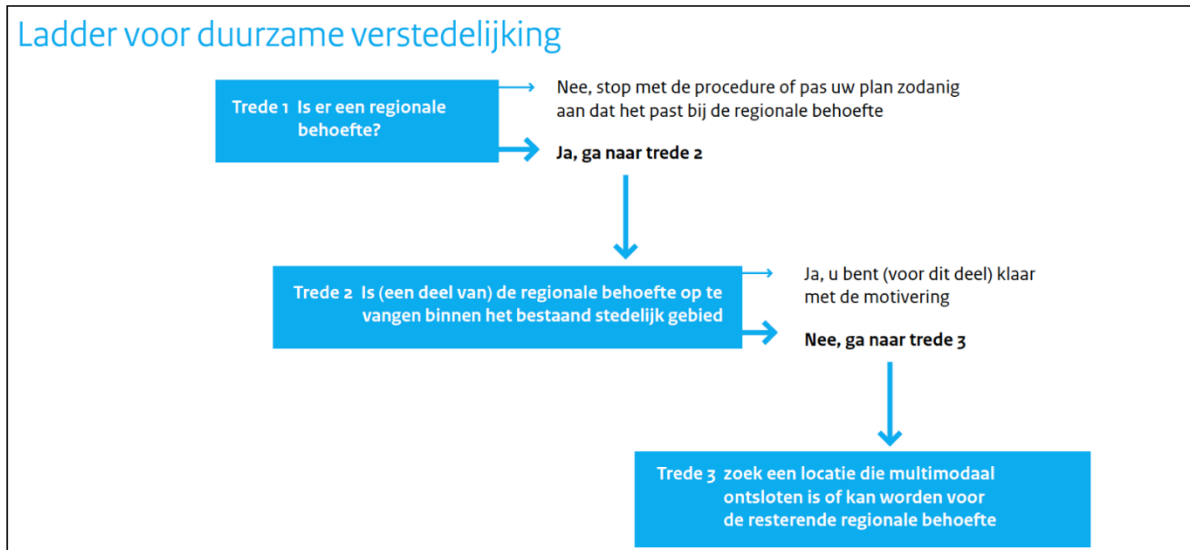
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Dit wordt echter enigszins genuanceerd in een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015², waarbij sprake is van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheid van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: “Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – zijn die wel een zodanige omvang/impact kunnen hebben, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- het aantal woningen niet toeneemt;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

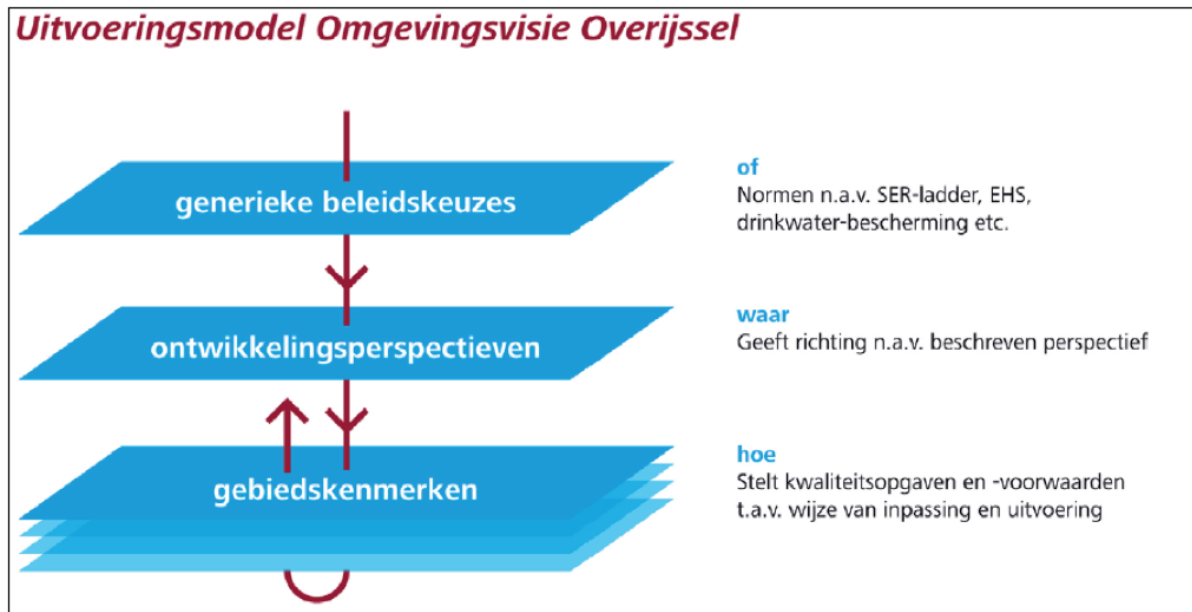
3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes is het artikel 2.1.4 van belang. Hierna wordt nader op het artikel ingegaan.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

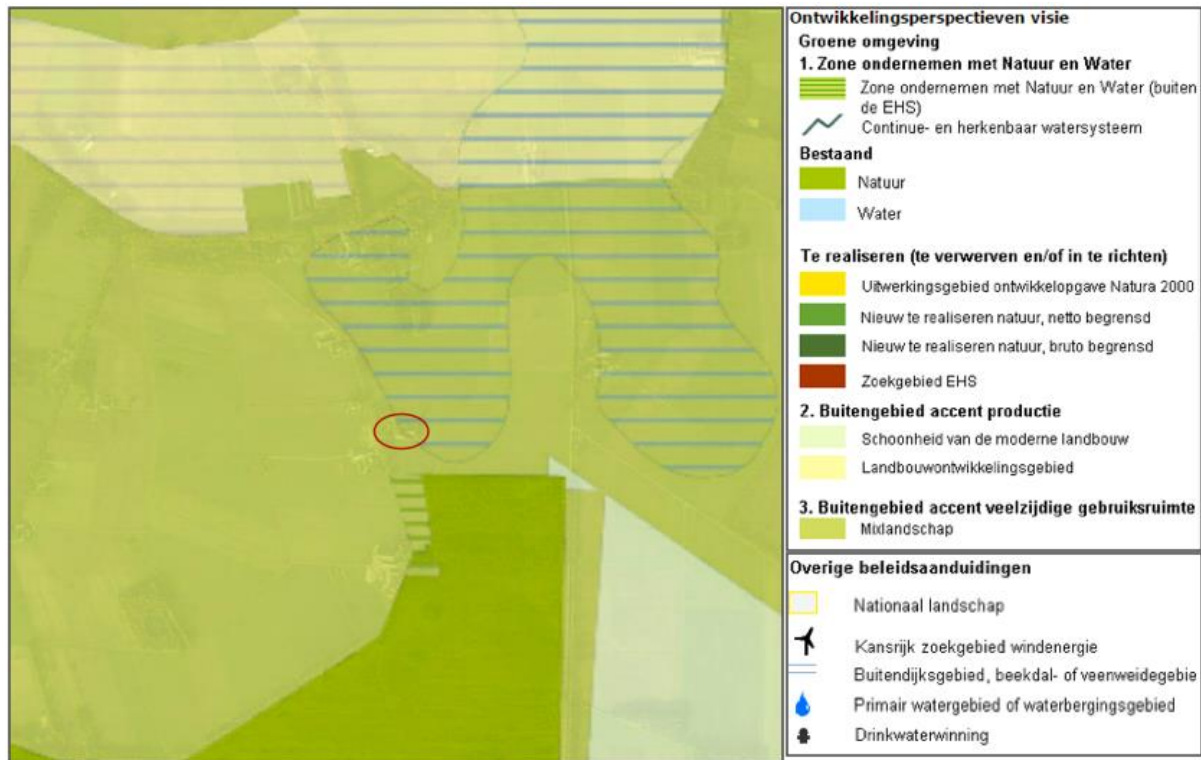
De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving.

In het voorliggende geval wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming met de aanduiding ‘bedrijf aan huis’. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijtte - mixlandschap” en “Buitendijksgebied, beekdal- of veenweidegebied”. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen en het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijtte - mixlandschap”

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

“Buitendijksgebied, beekdal- of veenweidegebied”

Gebieden met de aanduiding “Buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied” betreft gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen waarbij ontwatering niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met de aanduiding ‘bedrijf aan huis’. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. De aanduiding ‘bedrijf aan huis’ is ten behoeve van een (hobymatige) paardenhouderij. Deze

ontwikkeling versterkt de gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen. Daarnaast brengt deze ontwikkeling geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Tevens brengt de ontwikkeling geen ontwatering in het beekdal met zich mee. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar het volgende hoofdstuk, waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

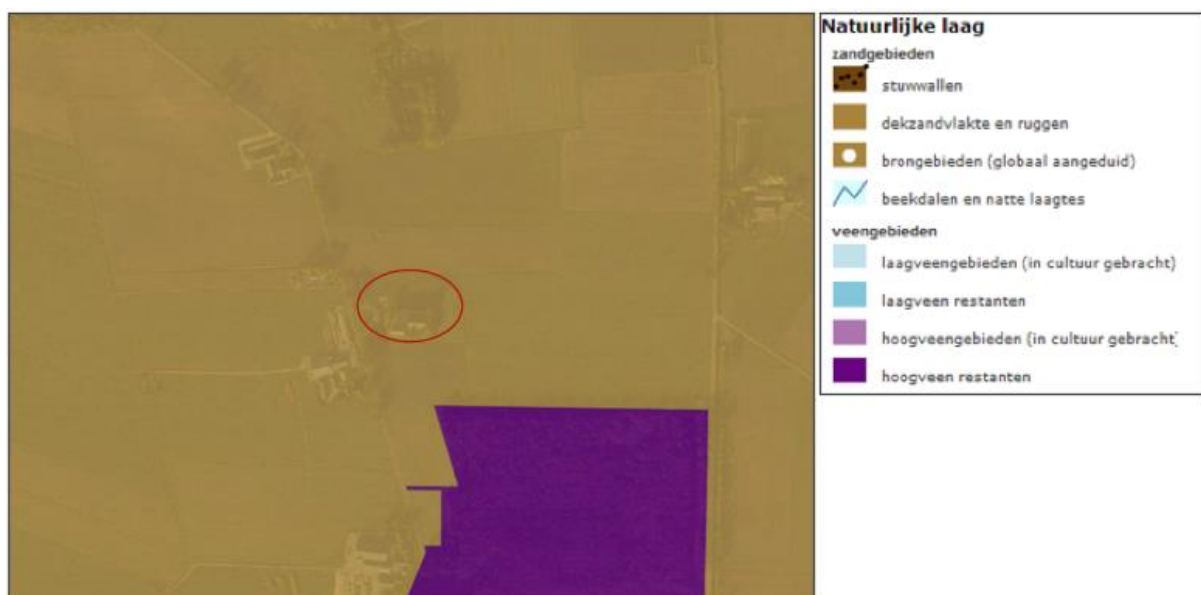
3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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” en “Lust- en leisurelaag” worden buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen specifieke eigenschappen voor deze lagen 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 als het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door

beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de “Natuurlijke laag” geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 3.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.5 De laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

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

erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Met het passend bestemmen van het perceel worden de gebiedskenmerken niet aangetast. De wijziging is puur planologisch van aard en het woonperceel wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 waar de landschappelijke inpassingen nader worden behandeld. Geconcludeerd kan worden dat de kenmerken van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” door de ontwikkeling niet worden belemmerd.

3.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

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

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied is voornamelijk ruimte voor wonen en natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval de intensieve veehouderij is niet mogelijk. Ruimte voor nieuwe activiteiten, zoals bepaalde vormen van recreatie, wordt wel geboden. In afbeelding 3.6 is een uitsnede van de reconstructiezonering opgenomen.



Afbeelding 3.6 Reconstructiezonering (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering "Extensiveringsgebied"

Voorliggend plan betreft een wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming met de aanduiding “bedrijf aan huis”. Aangezien in het extensiveringsgebied voornamelijk ruimte is voor wonen en natuur, maar ook ruimte wordt geboden aan nieuwe activiteiten, behalve voor intensieve veehouderij, verzet de gebiedszonering zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee is het plan in overeenstemming met het Reconstructieplan Salland-Twente.

3.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

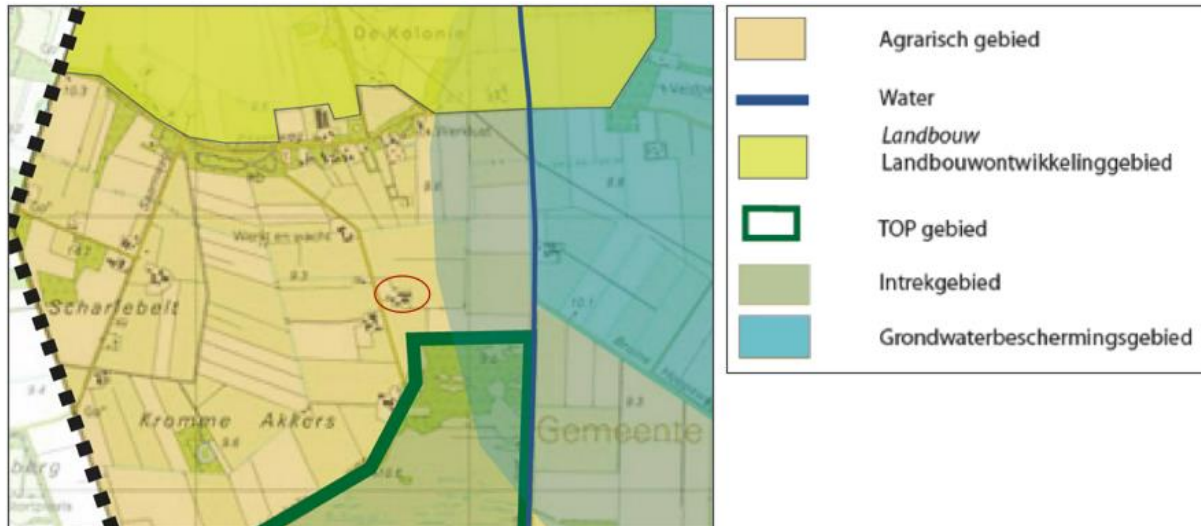
3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van Wierden en aanknopingspunten voor de uitwerking in projecten en beleidsthema's.

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied "Landelijk gebied". Voor dit deelgebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk

tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven. Hieronder wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Afbeelding 3.7 Uitsnede structuurvisiekaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Wierden)

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Met dit plan wordt ruimte geboden aan landelijk wonen en ook worden een aantal vrijgekomen agrarische gebouwen van functie veranderd. De ontwikkeling past dan ook gelet op het karakter in het landelijk gebied. 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.

3.3.2 Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

3.3.2.1 Algemeen

Evenals in andere plattelandsgebieden in Nederland, daalt het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Wierden. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren naar verwachting verder doorzetten. Dit is onder meer het gevolg van het feit dat steeds minder agrariërs een bedrijfsopvolger hebben. De hierdoor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) kan worden hergebruikt ten behoeve van nieuwe (niet-agrarische) functies. De nota ‘Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing’ voorziet in de kaders voor VAB-ontwikkelingen.

Hierna wordt ingegaan op de mogelijke hergebruikfuncties ten aanzien van het aspect werken en de randvoorwaarden die daarbij van toepassing zijn.

3.3.2.2 Werkfuncties

Er is bewust gekozen geen gebruik te maken van een zogenaamde positieve (activiteiten die zijn toegestaan) of negatieve (activiteiten die niet zijn toegestaan) lijst. Het nadeel van dergelijke lijsten is dat zich situaties voordoen waarbij een bepaalde functie eigenlijk wel mogelijk zou moeten zijn, maar niet voorkomt op de positieve lijst en om die reden dus geweigerd zou moeten worden. Andersom kan ook het geval zijn. Om die reden is er gekozen om een lijst op te stellen met criteria waaraan getoetst moet worden of een activiteit is toegestaan of niet.

De toetscriteria zijn:

1. De activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
2. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
3. De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. relatie met welstandsnota en het (op te stellen) Landschapsontwikkelingsplan) en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden veroorzaken. Dit moet eventueel gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing;
4. De nieuwe activiteit mag bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmeren in de bedrijfsvoering;
5. Voor VAB-activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied geldt het ‘nee, tenzij’-principe. Medewerking kan alleen worden verleend als goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van dat gebied. Uitgangspunt voor deze gebieden blijft dat de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden;
6. De nieuwe activiteit moet zich verhouden tot een woonfunctie in de directe omgeving (bijvoorbeeld categorie 1 en 2 van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering dan wel een daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteit);
7. Het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) bedrijf (stank, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, etc);
8. De bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
9. Eventuele parkeerplaatsen worden ingepast in het groen c.q. de omgeving;
10. Er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling, dergelijke activiteiten horen thuis op een bedrijventerrein;
11. Er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing, waarvoor, afhankelijk van de impact van de nieuwe activiteit, een landschapsplan c.q. beeldkwaliteitplan voor het totale erf (en de directe omgeving) ingediend moet worden. De vorm en omvang van de gebouwen in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving. Ook is de zonering van de groene ruimte (o.a. Streekplan, maar ook de welstandsnota en het op te stellen landschapsontwikkelingsplan), de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern bepalend;
12. Er mag enkel sprake zijn van detailhandel indien de detailhandelsactiviteiten kleinschalig en duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit en daarmee een directe relatie hebben;
13. Reclame-uitingen dienen in overeenstemming met de welstandsnota te zijn.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het “Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing”

Hierna worden de criteria puntsgewijs getoetst:

1. de activiteiten (paardenhouderij) vinden plaats in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
2. van buitenopslag is geen sprake;
3. het erf wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 waar de landschappelijke inpassingen nader worden behandeld;
4. er is geen sprake van een belemmering in de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 waar in wordt gegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten, waaronder milieuzonering;
5. de locatie is gelegen in een extensiveringsgebied;
6. de nieuwe activiteiten hebben geen onevenredige milieubelasting op de omgeving. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het aspect milieuzonering opgenomen in paragraaf 4.5;
7. zie punt 6;
8. van een onevenredige verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Verwezen wordt naar subparagraaf 2.2.3, waar nader wordt ingegaan op verkeer en parkeren;

9. er wordt geparkeerd op het erf en er worden geen extra parkeervoorzieningen aangelegd. Indien dit noodzakelijk zal zijn in de toekomst (i.v.m. paardenhouderij), biedt het perceel voldoende ruimte om hierin te voorzien;
10. de functies, wonen en paardenhouderij, hebben geen industriële uitstraling;
11. verwezen wordt naar punt 3;
12. detailhandelsactiviteiten vinden niet plaats;
13. bij de voorgenomen ontwikkeling zullen geen reclame-uitingen worden geplaatst.

3.3.3 Bestemmingsplan “Buitengebied 2009”

3.3.3.1 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 nieuw functies, zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende en voormalige agrarische bedrijven. De planologische flexibiliteit is daarbij vastgelegd in afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid voor toepassing van de VAB-regeling binnen de woonbestemming, te weten artikel 4.7 sub f.

3.3.3.2 Artikel 4.7 sub f

Beschrijving wijzigingsbevoegdheid

Burgermeester en wethouder kunnen het plan wijzigen en de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” wijzigen in de bestemming “Wonen” met de aanduiding “bedrijf aan huis”, met dien verstande dat moet worden voldaan aan de in paragraaf 3.3.2.2 vermelde toetsingscriteria.

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

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

3.3.3.3 Toetsing wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7 sub f

Zoals uit paragraaf 3.3.2.3 blijkt voldoet het initiatief aan de gestelde criteria.

Ook ten aanzien van het afwegingskader wordt geconstateerd dat aan alle voorwaarden wordt voldaan en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7 sub f van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Wierden. Daarnaast is het voornemen passend binnen de toetscriteria van het ‘Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing’ en het afwegingskader van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.1. van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op een 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 geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig 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 geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

Dit wijzigingsplan is opgesteld om een agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming en daarnaast om de gebruiksmogelijkheden van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te verruimen. De woning blijft overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd en van het toevoegen van een geluidsgevoelig object is geen sprake. Het toetsen van de voorgenomen ontwikkeling aan de aspecten industrielawaai, wegverkeers- en railverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Wat betreft de invloed van de nieuwe functie op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.5. (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de betreffende 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.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;

2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval vinden er geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.3.1.1 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. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het “Besluit gevoelige bestemmingen”.

4.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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 en moet 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.

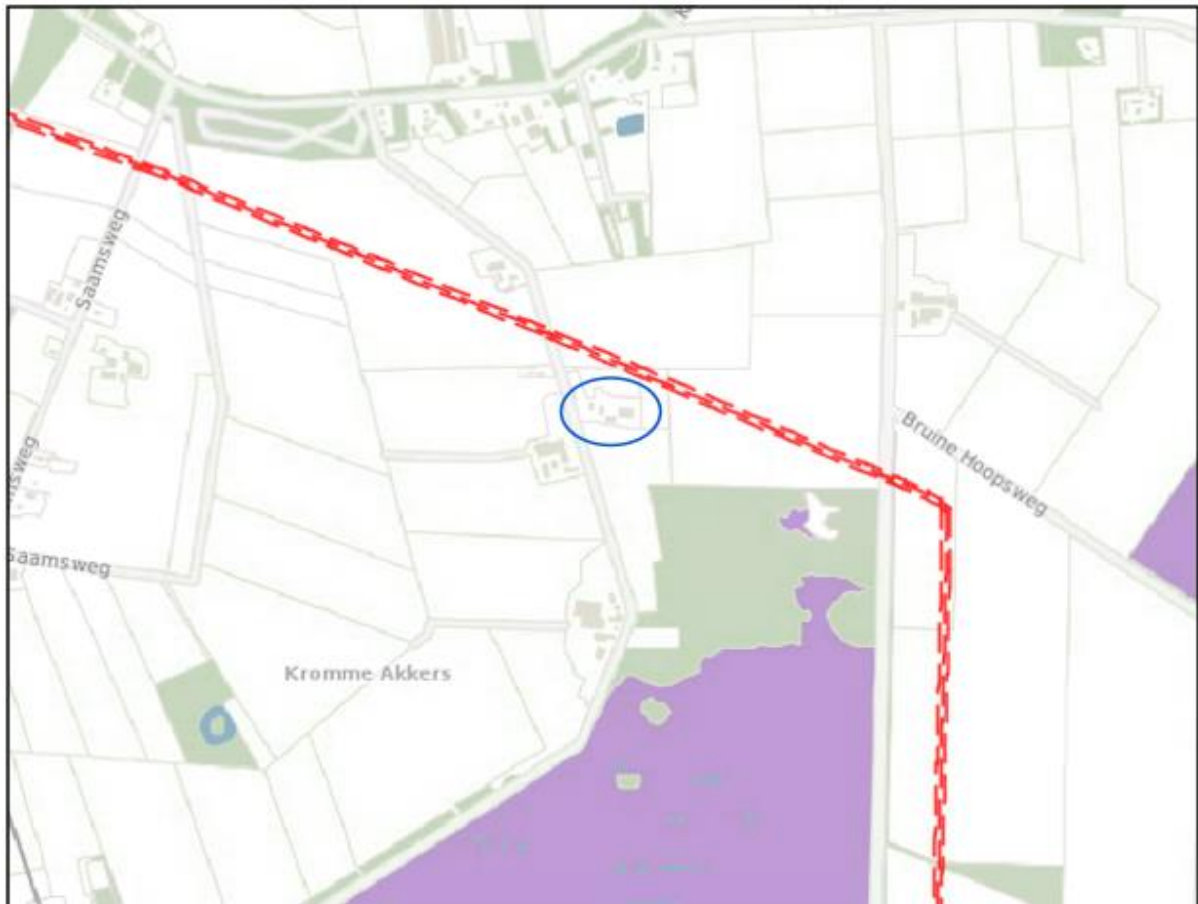
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

4.4.2 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 afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is met blauw omcirkeld.



Afbeelding 4.1

Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen Gasunie BV

Opgemerkt wordt dat aan de noordzijde van het plangebied, drie hogedruk aardgasleidingen (A-528, A-508 en A-648) van de Nederlandse Gasunie B.V. zijn gelegen. Zoals weergegeven in afbeelding 4.1 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleidingen. Aardgasleiding A-528 betreft een leiding met een werkdruk van 66,20 bar en een diameter van 457 mm. Bij een dergelijke gasleiding ligt de 1% letaliteitsgrens op 240 meter. Aardgasleiding A-508 betreft een leiding met een werkdruk van 66,20 bar en een diameter van 457 mm. Bij een dergelijke gasleiding ligt de 1% letaliteitsgrens op 240 meter. Aardgasleiding A-

648 betreft een leiding met een werkdruk van 79,90 bar en een diameter van 914 mm. Bij een dergelijke gasleiding ligt de 1% letaliteitgrens op 470 meter.

Het plangebied ligt op circa 25 meter afstand van de drie hogedruk aardgasleidingen en valt daarmee binnen het groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk.

Gesteld wordt dat er momenteel sprake is van een lage bevolkingsdichtheid in het plangebied. Het initiatief brengt daarnaast geen toename van de bevolkingsdichtheid met zich mee. Tevens zijn de personen die op de locatie verblijven aan te merken als personen die zelfredzaam zijn. Dit brengt met zich mee dat ter plaatse geen sprake is van een toename van het groepsrisico.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.’* Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.’*

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’

Het plangebied aan de Schaddenbeltsweg is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke 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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 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.

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

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

4.5.3.2 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 of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Wel wordt ter plaatse van het erf aan de Schaddenbeltsweg 1 een bedrijf aan huis toegestaan in de vorm van een (hobbymatige) paardenhouderij. De beoogde activiteiten kunnen op basis van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” het meeste worden vergeleken met “manege”. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. De activiteiten zullen voornamelijk plaatsvinden in en nabij de bebouwing op het erf.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object betreft de woning aan de Schaddenbeltsweg 4a. Deze woning is gelegen op een afstand van ongeveer 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of een nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van de woonfunctie, waarbij tevens een (hobbymatige) paardenhouderij wordt toegestaan. De paardenhouderij is niet milieugevoelig. De woning is wel milieugevoelig.

Nabij het plangebied zijn milieubelastende functies aanwezig, namelijk agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Schaddenbeltsweg 4a. 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 van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven. Daarom wordt hier het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.6 zal hier nader op in worden gegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een grootste richtafstand van 50 meter. Deze afstand wordt gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De afstand tussen de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” van het agrarische bedrijf en de gevel van de milieugevoelige functie in het plangebied bedraagt 57 meter. De afstand tussen de milieugevoelige functie en de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” blijft in de gewijzigde bestemming “Wonen” hetzelfde, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Overige agrarische bedrijven zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen en vormen geen belemmering.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

4.6.2 Situatie plangebied

In het kader van de toetsing aan de Wgv dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een ‘geurgevoelig object’. Onder een geurgevoelig object wordt verstaan: *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die*

daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijzen van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder ‘gebouw’, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, (...) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of verblijf.” (bron: artikel 1 Wgv).

De definitie wordt bepaald door jurisprudentie. Tot 13 februari 2013 kon ook kortdurend verblijf van een persoon in een gebouw onder de werking van ‘geurgevoelig object’ vallen. Dat is sinds de uitspraak van de Afdeling van 13 februari 2013³ echter niet meer het geval. Voortaan is alleen langdurige blootstelling aan geurhinder relevant om van een ‘geurgevoelig object’ te kunnen spreken.

In voorliggend geval is er sprake van een functiewijziging van het agrarisch bouwperceel naar de bestemming “Wonen” met de aanduiding “bedrijf aan huis”. Daarnaast is de bestaande woning een “geurgevoelig object” in het kader van de Wgv, maar met dit plan worden geen nieuwe “geurgevoelige objecten” toegestaan. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. Met betrekking tot de bestaande woning wordt opgemerkt dat het meest nabijgelegen agrarische bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van circa 57 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Gezien de afstand tot het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een voldoende woon- en leefklimaat. Het agrarische bedrijf wordt derhalve niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

In voorliggend geval wordt ook een (hobbymatige) paardenhouderij toegestaan in het plangebied. De (hobbymatige) paardenhouderij wordt gezien als “veehouderij” in het kader van de Wgv en op de locatie Schaddenbeltsweg 2a en 4a zijn “geurgevoelige objecten” aanwezig. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom en moet worden voldaan aan de vaste afstand van 50 meter. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. Met betrekking tot de (hobbymatige) paardenhouderij wordt opgemerkt dat de bestaande woningen aan de Schaddenbeltsweg 2a en 4a gelegen zijn op een afstand van respectievelijk circa 88 meter en circa 90 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Gezien de afstand tot de (hobbymatige) paardenhouderij is het te verwachten dat op de Schaddenbeltsweg 2a en 4a sprake zal zijn van een voldoende woon- en leefklimaat. De (hobbymatige) paardenhouderij wordt derhalve niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

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.

³ 20111498/1/R4

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 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 vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen, maar wel gelegen in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Wierdense Veld” is gelegen op een afstand van circa 100 meter van het plangebied. Gelet op de aard van de ontwikkeling tot de Natura 2000 wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Aangezien met de in dit bestemmingsplan besloten bestemmingswijziging de mogelijkheid tot vestiging van een agrarisch bedrijf (met bijbehorende depositie) komt te vervallen. De ligging van het plangebied ten opzichte van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied “Wierdense Veld” is hierna in afbeelding 4.2 weergegeven.



Afbeelding 4.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied “Wierdense Veld” (Bron: Provincie Overijssel)

4.7.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in de provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening 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. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. In het kader van de EHS ligt het plangebied op een afstand van circa 100 meter van de dichtstbijzijnde gebieden begrensd als “Bestaande natuur” en “Zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS”. Gezien de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.7.3 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.

In voorliggend geval betreft het een functiewijziging, die puur planologisch van aard is. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Tevens worden geen waardevolle landschapselementen verwijderd. In voorliggend geval is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna dan ook niet noodzakelijk.

4.7.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een

archeologische zorgplicht hebben gekregen 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.

4.8.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval vinden er geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Tevens is geen sprake van andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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), kunstwateren 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.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk 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.

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Dit vanwege het feit dat er geen wijzigingen in de waterhuishouding plaatsvinden en er geen sprake is van het extra bebouwen of verharden van het plangebied. De waterparagraaf is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 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 voor de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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 wijzigingsplan 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)”.

Middels dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.7 sub f. De regels uit de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” zijn 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.

6.2.2 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, oppervlaktes 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.

6.2.3 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” en “Wonen” worden de bestemmingsregels van de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” van toepassing verklaard.

De verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat:

- a) De agrarische bedrijfsbestemming is gewijzigd in “Wonen” en “Agrarisch”;
- b) De aanduiding “bedrijf aan huis” is toegevoegd aan het perceel Schaddenbeltsweg 1 Hoge Hexel.

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 een nader gespecificeerde oppervlakte mag worden gebruikt voor een gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding “bedrijf aan huis”. Het gaat hierbij om gebouwen tot een oppervlakte van 725m².

6.2.4 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.

6.2.5 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.

6.3 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.

Agrarisch (Artikel 3)

In dit geval is de aansluitende gebiedsbestemming “Agrarisch” overgenomen in het plangebied. De gronden waarop met dit plan geen bestemming “Wonen” wordt neergelegd zijn voorzien van de bestemming “Agrarisch”, zodat de gehele bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” komt te vervallen.

Conform de “moederplannen” zijn gronden bestemd met de bestemming “Agrarisch” hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het hobbymatig houden van vee, kwekerijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde die ten dienste staan van de bestemming. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter. Daarnaast zijn kuilvoerplaten, sleufsilo's en voorzieningen ten behoeve de opslag van mest niet toegestaan.

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.

Ter plaatse van het perceel Schaddenbeltsweg 1 in Hoge Hexel is de aanduiding “bedrijf aan huis” toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding mag de bestaande bebouwing tot een nader in de regels gespecificeerde oppervlakte worden gebruikt voor een gebruiksgerichte paardenhouderij.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een 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 zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

7.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een wijzigingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een wijzigingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

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

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan 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 plan. Een algemene positieve benadering van het wijzigingsplan is om die reden wenselijk.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

7.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het 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.

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” naar de bestemming “Wonen” met de aanduiding “bedrijf aan huis”.

Gebleken is dat deze wijziging past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend wijzigingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

8.1.1 *Rijk*

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

8.1.2 *Provincie Overijssel*

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

8.1.3 *Waterschap Vechtstromen*

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat geen sprake is van waterschapsbelangen. Het voeren van vooroverleg met het waterschap is dan ook niet noodzakelijk.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoets