

**39^E WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
1^E NIEUWSTADSWEG 7**

39^E WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, 1^E NIEUWSTADSWEG 7

GEMEENTE Wierden
IDN: NL.IMRO.0189.WB2017000005-VA01
Datum: Juni 2018
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	SLOOP	11
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	11
3.3.	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	28
5.1	INLEIDING.....	28
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	40
6.1	INLEIDING.....	40
6.2	OPZET VAN DE REGELS	40
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	43
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7.2	HANDHAVING	43
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	43
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	45
8.1	VOOROVERLEG.....	45
8.2	INSpraak.....	45
8.3	ZIENSWIJZEN.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		46
BIJLAGE 1:	ERFINRICHTINGSPLAN	47
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 3:	CAROLABEREKENING.....	49
BIJLAGE 4:	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	50
BIJLAGE 5:	WATERTOETSRESULTAAT	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie 1e Nieuwstadsweg 7 in het buitengebied van Wierden is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al een aantal jaren geleden beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en deze inmiddels sterk verouderd is. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsienderende bebouwing te slopen.

Op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie ‘Rood voor Rood met gesloten beurs 2011’ wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 871 m², het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Tevens is het gewenst om de bestaande woning (voorhuis boerderij) te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren met een nieuw bijgebouw.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van 871 m² aan landschapsontsienderende bebouwing inclusief mestkelder;
- sanering van alle aanwezige asbest;
- sanering van overtollige erfverharding;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- vervangende nieuwe woning met een nieuw bijgebouw;
- sloop van de naastgelegen veldschuur op basis van de Veldschurenregeling ten behoeve van de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

Het positieve principebesluit van het college van B&W (d.d. 24 mei 2016) vormt de basis voor de benodigde bestemmingsplanwijziging.

Het beleid ten aanzien van de Rood voor Rood-regeling is uitgewerkt in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7 onder g) opgenomen, op grond waarvan burgemeester en wethouders een extra woning kunnen toestaan binnen de geldende woonbestemming. Voorliggend plan voorziet hierin en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “39^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, 1^e Nieuwstadsweg 7” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2017000005-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.3 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan 1^e Nieuwstadsweg 7, ten zuidwesten van de kern Wierden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie W en nummer 687. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Wierden en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009”, “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden”, “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” en “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang”.

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 12 januari 2010. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Daarnaast geldt voor het hele plangebied de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” is ook de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ op het hele plangebied opgenomen.

Daarnaast zijn de regels van de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” en “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” van toepassing. Omdat deze bestemmingsplannen geen relevantie hebben voor het plangebied, worden deze bestemmingsplannen buiten beschouwing gelaten. Opgemerkt wordt dat wel rekening is gehouden met de wijzigingen die zijn doorgevoerd met het ‘veegplan’.

In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplannen (Bron: gemeente Wierden)

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

De vervangende bouw van een bestaande woning en de realisatie van een compensatiewoning past niet binnen het geldend bestemmingsplan, aangezien de gronden een agrarische bestemming hebben. Het geldend bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7 sub g) op grond waarvan burgemeester en wethouders de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ kunnen wijzigen en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd. Op deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden van toepassing. In paragraaf 4.3.2 wordt voorliggend plan aan de voorwaarden getoetst. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Daarnaast geldt voor alle wijzigingsbevoegdheden een algemeen afwegingskader (artikel 4.7.1). Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

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

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

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het ontwerp wijzigingsplan zal te zijner tijd op de landelijke website gepubliceerd worden.
- Overlegpartners: tijdens het opstellen van het ontwerp wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.
- Terinzagelegging: een ontwerp wijzigingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: betreft een beschrijving van de huidige situatie;
- Hoofdstuk 3: bestaat uit de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 6: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 7: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 8: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

De locatie aan de 1^e Nieuwstadsweg 7 is gelegen op circa 2,5 kilometer afstand ten zuidwesten van de bebouwde kom van Wierden. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en verspreid liggende erven, bestaande uit agrarische bedrijfspercelen, woonerven en niet-agrarische bedrijven. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de 1^e Nieuwstadsweg en door agrarisch gronden aan de overige zijden. De ligging en begrenzing van deze locatie wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.1. De planbegrenzing betreft het geldend agrarisch bouwperceel en is hierna indicatief weergegeven met de rode contour. De te slopen veldschuur is aangegeven met de blauwe contour.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de ontwikkellocatie met indicatieve begrenzing (Bron: Provincie Overijssel)

Het erf bestaat uit het voormalig agrarisch erf en aangrenzende graslanden. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. De bebouwing op het erf bestaat uit een boerderij, bedrijfsgebouwen, een bijgebouw en mestkelders.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de boerderij. Het erf wordt met één in- en uitrit ontsloten op de 1^e Nieuwstadsweg.

Aan de overzijde van de 1^e Nieuwstadsweg is een veldschuur aanwezig, welke wordt betrokken in het plan. In figuur 2.2 zijn enkele foto's van de huidige bebouwing opgenomen. In figuur 2.3 is een foto van de veldschuur opgenomen.



Figuur 2.2 Foto's huidige situatie (Bron: Kuiphuis vastgoed & advies)



Figuur 2.3 Foto huidige veldschuur (Bron: Kuiphuis vastgoed & advies)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevinden zich op de projectlocatie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor is de staat van de bebouwing aan het verslechteren. De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing (incl. asbesthoudende materialen) te slopen. In figuur 3.1 is de te slopen bebouwing met het bijbehorende oppervlakte weergegeven. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte, in het kader van Rood voor Rood, bedraagt 871 m². Ook de bestaande woning (voorhuis), het bijgebouw en de nabijgelegen veldschuur worden gesloopt. Erfverharding die in de toekomstige situatie niet meer wordt gebruikt zal worden gesaneerd.



Figuur 3.1 Overzicht sloop (Bron: Provincie Overijssel)

3.2 Inrichting erf & landschap

3.2.1 Uitgangspunten

Er is een erfinrichtingsplan opgesteld door de Erfontwikkelaar. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in figuur 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 3.2

Erfinrichtingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2.2 Bebouwing

Het plangebied aan de 1^e Nieuwstadsweg 7 bestaat momenteel uit een voormalig agrarisch erf. kenmerken als verspreide bebouwing, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving zijn belangrijk bij de inpassing van de nieuwe situatie. Hierbij zal er een vervangende woning op nagenoeg dezelfde plek van de bestaande boerderij gebouwd worden. Aangezien deze woning energieneutraal wordt, bestaat de wens om het dakvlak op het zuiden te richten. Het bijgebouw zal dan niet haaks maar iets gedraaid op het hoofdgebouw staan. deze verstrooiing past in het landschap en maakt dat het erf aansluit op de genoemde kenmerken. De woning en het bijgebouw zullen uitgevoerd worden onder architectuur en een eenvoudige maar moderne uitstraling kennen.

De compensatiewoning zal direct ten zuiden van het bestaande erf gerealiseerd worden. Beide erven kennen een sterke relatie met de 1^e Nieuwstadsweg. Er is bewust gekozen om de bebouwing te clusteren langs de bestaande groenstructuur om zo de openheid van het gebied (een eenmanses) te behouden. De bijgebouwen maken dat het erf als een eenheid in het landschap staat. Tussen de bijgebouwen worden hoogstamfruitbomen voorzien. Deze versterken de eenheid en voorkomen dat het erf hier verdicht wordt. Beide woningen krijgen een eigen ontsluiting met een centraal erf. De bijgebouwen worden in familie ontworpen en moeten een duidelijke eenheid kennen, zonder hetzelfde te zijn. De paardenbak is in de uiterste zuidelijke hoek ingepast. Medegebruik is zo mogelijk waardoor er maar één rijbak nodig is.

3.2.3 Erfinrichting

Als basis voor de groenstructuur is de historische kaart van 1900 genomen. Het contrast tussen de open eenmanses en de groene krans wordt hersteld. De erven in het gebied zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de erven meer gesloten en robuuster ingericht. Daarom wordt langs de weg een losse bomenrij van elzen voorzien. Een bestaande waardevolle linde

die op het huidige erf staat kan behouden blijven. Twee oude knotlinden zullen verplant worden. De randen van het erf zullen bestaan uit enkele solitaire bomen. In figuur 3.3 zijn historische kaarten van het erf weergegeven.



Figuur 3.3 Historische topografie 1900 (links) en 1950 (rechts) (Bron: Atlas Overijssel)

De bestaande watergang blijft behouden, evenals het schouwpad. Langs deze weide zullen losse elzen als boomvormers aangeplant worden om het contrast tussen de open es en de meer besloten natte gronden rondom te versterken. Mooie doorkijkjes en een zachte overgang zijn waardevolle landschappelijke kenmerken. In de weide is ruimte voor enkele solitaire bomen.

De keuze voor verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober worden toegepast. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoog opgaande exoten moeten in het buitengebied worden voorkomen.

3.3. Verkeer en parkeren

Met dit initiatief wordt een woning herbouwd en een compensatiewoning toegevoegd. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in figuur 3.2, wordt gesteld dat hieraan kan worden voldaan.

In de gewenste situatie wordt één in- en uitrit toegevoegd. De twee in- en uitritten monden beiden uit op de verkeersluwe 1^e Nieuwstadsweg. Met de realisatie van een extra woning neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, zeer beperkt toe. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling en de beperkte verkeersintensiteit op de 1^e Nieuwstadsweg levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en

diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;

- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

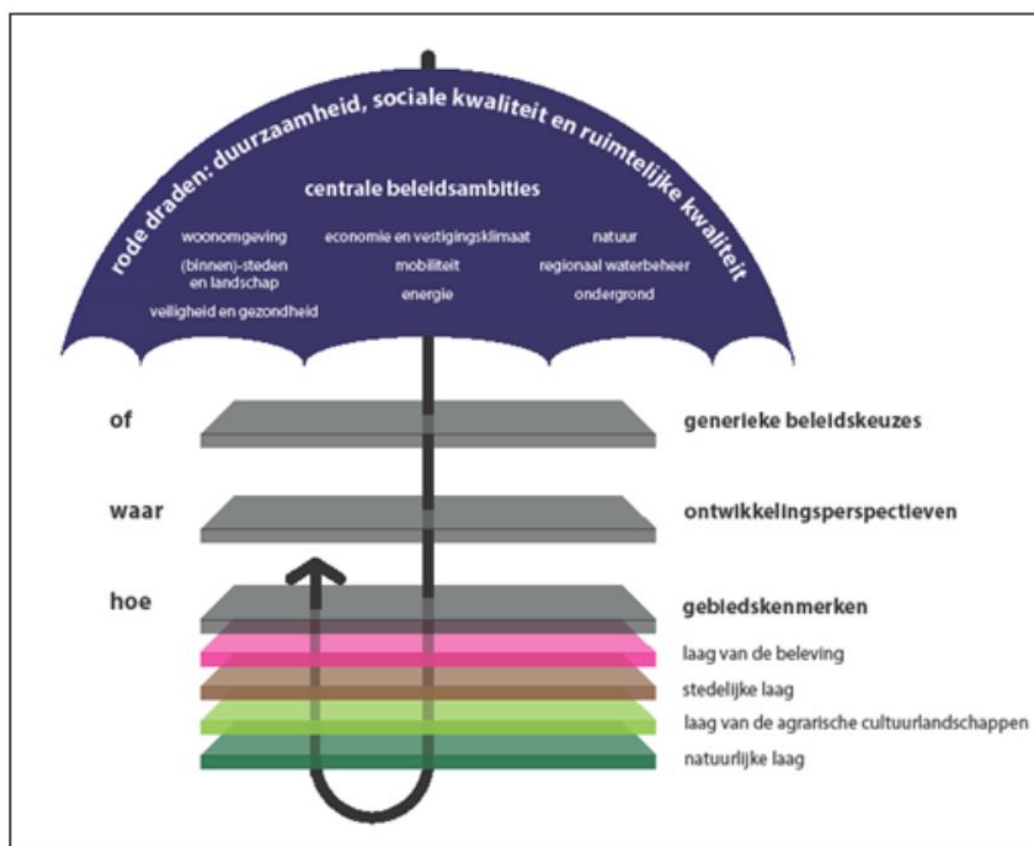
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In figuur 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of 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 2.1.3

Door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- sloop van 871 m² aan landschapsontsierende bebouwing inclusief mestkelder;
- sanering van asbest en overvloedige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het gehele erf conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.
- Sloop van de veldschuur en vergroten van oppervlakte van het bijgebouw bij de compensatiewoning (buiten de rood voor rood regeling o.b.v. de veldschurenregeling)

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning op basis van de beleidsnota ‘Beleid Rood voor rood met gesloten beurs 2011’ van de gemeente Wierden. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase ‘Of - generieke beleidskeuzes’ zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het

duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

De locatie aan de 1^e Nieuwstadsweg is gelegen in het kleinschalige mixlandschap. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de nieuwbouwlocatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Uit paragraaf 5.2.1 en 5.2.2 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en de ‘Laag van de beleving’ worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden.

1. De ‘Natuurlijke laag’

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en

biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Beekdalen en natte laagtes’. In figuur 4.3 is dit weergegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan het de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht of ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan is van een beperkte omvang. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt met dit plan dan ook niet aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De locatie is op basis van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Essenlandschap’. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



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

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

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

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

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de percelen met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

4.3.1.4 Plangebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie plangebieden. Per plangebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt “Agrarisch gebied”, waarvoor de kenmerken en kansen vanuit het “landelijk gebied” gelden.

“Landelijk gebied”

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

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

- schaalvergroting in de landbouw;
- verbrede landbouw (zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer);
- het behoud van een vitaal platteland door ontwikkeling van nieuwe functies via beleid voor VAB's, Rood voor Rood en nieuwe landgoederen;
- landschapsversterking via groene en blauwe diensten;
- landschapsversterking door middel van richtlijnen voor inpassing erven;
- de belevingswaarden van natuur en cultuurhistorie voor recreanten en toeristen;

- recreatie en toerisme via Nota Recreatie en Toerisme en UVT;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.1.5 *Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden*

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het kader van Rood voor Rood en de veldschurenregeling en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Verrommeling en verpaupering van het buitengebied wordt voorkomen. Overigens wordt opgemerkt dat (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving (ter plaatse van de compensatiekavels) niet wordt belemmerd door deze ontwikkeling, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

4.3.2 **Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden**

4.3.2.1 *Algemeen*

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

4.3.2.2 *Criteria*

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

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

De woning moet worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties. Dit betekent dat de nieuwe woning binnen de grenzen van het bouwblok van het voormalige bedrijf moet worden gebouwd. Alleen wanneer herbouw op de slooplocatie vanuit landschappelijk of milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk of wenselijk is kan hiervan worden afgeweken. In dat geval kan ook op de aan de slooplocatie aangrenzende grond/ perceel worden teruggebouwd, mits wordt aangesloten op bestaande bebouwingslinten of –clusters.

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

4.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan ‘Rood voor rood met gesloten beurs’*

In dit geval wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 871 m², gesloopt. Ter compensatie mag één woning met bijgebouwen worden gerealiseerd.

De compensatiewoning wordt gebouwd op een bouw kavel van 1.000 m². De maximale inhoudsmaat van deze woningen bedraagt 750 m³. Voor de vervangende woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Voor de compensatiewoning is 154 m² aan bijgebouwen toegestaan (100 m² + 54 m² vanuit de veldschurenregeling).

De ruimtelijke kwaliteit op de locatie zal verbeteren door de sloop van deze voormalige bedrijfsbebouwing en de landschappelijke investeringen in de vorm van landschapsmaatregelen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar paragraaf 2.4.2. Naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het kader van rood voor rood, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door sloop van de veldschuur.

De compensatiewoning wordt gerealiseerd binnen de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming. Er is geen sprake van extra belemmeringen voor omliggende bedrijven als gevolg van deze ontwikkeling. Derhalve is het initiatief in overeenstemming met Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

4.3.3.1 Inleiding

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

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

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende plangebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per plangebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de plangebieden bepaald. De locatie is gelegen in plangebied 10: Rectum-Ypelo.

4.3.3.2 plangebied 10: Rectum-Ypelo

De buurtschappen Rectum en Ypelo bestaan uit kleine eenmansessen (kampen). Kenmerkend is de relatief kleinschalige verkavelingstructuur en de afwisseling van microreliëf, kampen en weiden. Belangrijk zijn de duurzame instandhouding en ontwikkelingsruimte voor grondgebonden landbouw en de stimulering van verbreding van de landbouw.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Door landbouwonterginningen zijn veel landschapselementen in de omgeving verdwenen waardoor relatief grote open ruimtes ontstonden, deels omzoomd door boscomplex. In de omgeving zijn 'inbreidings'landschappen ontstaan met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Met het erfinrichtingsplan is getracht om het Twentse coulisselandschap, wat deze streek zo karakteristiek maakt, zoveel als mogelijk terug te brengen. Door de sloop en landschappelijke inpassing van de nieuwe kavels, aan de hand van de gebiedskenmerken, wordt er aangesloten op de ter plekke aanwezige landschapskenmerken.

4.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

4.3.4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is vastgesteld op 12 januari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Wierden en omvat de planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied van de gemeente Wierden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. Het gaat daarbij om zowel de bestaande functies, zoals wonen en landbouw, als om nieuwe functies, zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende en voormalige agrarische bedrijven.

4.3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Op basis van de in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7 sub g kan medewerking worden verleend aan de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling. Concreet voorziet deze wijzigingsbevoegdheid in het wijzigen van de bestemming ‘Wonen’ en toestaan dat één of meerdere extra woningen gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat:

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

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden vanuit de wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7 sub g)

- Ad 1: in dit geval wordt 871m² aan landschapsontsierend voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt, er wordt voldaan aan de minimale eis van 850m²;
- Ad 2: n.v.t.
- Ad 3: in dit geval wordt alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Geen van de te slopen gebouwen kan als karakteristiek worden aangemerkt of heeft enige monumentale waarde. Tevens wordt opgemerkt dat de bestaande woning en bijgebouw worden herbouwd;
- Ad 4: de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit de sloop van 871m² aan landschapsontsiierende bebouwing en de landschappelijke inpassing zoals beschreven in hoofdstuk 3;
- Ad 5: hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk Rood voor Rood beleid;
- Ad 6: zoals beschreven in paragraaf 5.2.4 vormt de wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.
- Ad 7: met dit plan wordt de Rood voor Rood regeling eenmalig toegepast.

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid op basis van het geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.

4.3.5 Welstandsnota 2010 Wierden

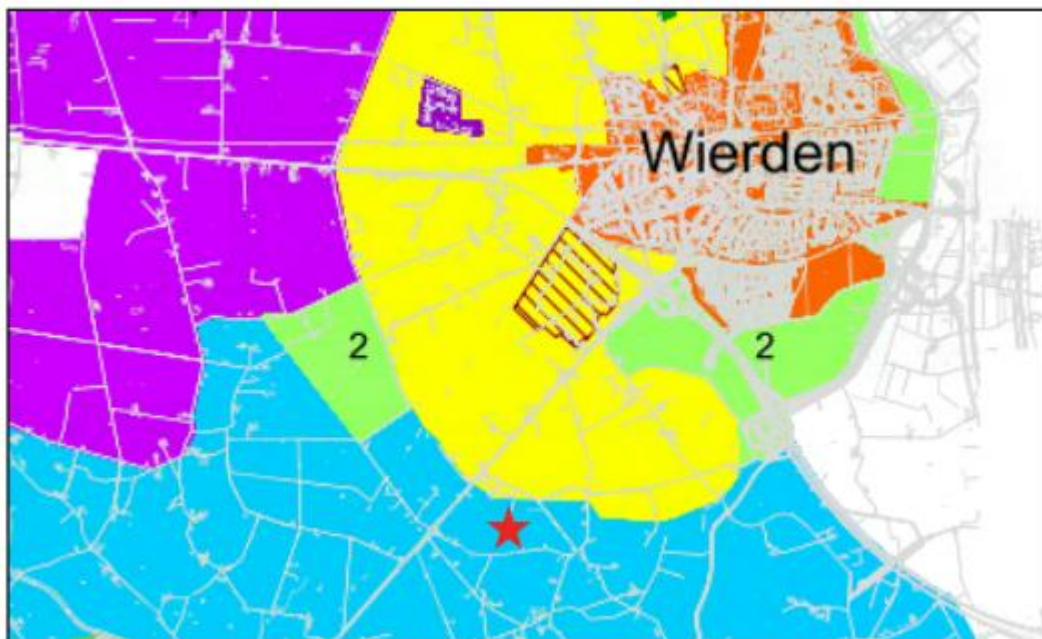
4.3.5.1 Algemeen

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

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

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal plangebieden waarvoor gebiedsgerichte

welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt in het plangebied 5: ‘Koppen en beken’. In figuur 4.5 is een uitsnede van de welstandskaart weergegeven. Het plangebied is aangeduid met de rode ster.



Figuur 4.5 Uitsnede van de Welstandsnota (Bron: Gemeente Wierden)

4.3.5.2 Plangebied 5: ‘Koppen en beken’

Het plangebied kent vele verhogingen in de vorm van dekzandkoppen, die vaak één tot twee meter boven de omgeving uitsteken. Dit hoogteverschil is versterkt door de eeuwenlange bemesting van de landbouwgronden. Het landschap bestaat veelal uit kamers van houtwallen die de bouwlanden omzomen, met veel afzonderlijke erven. Vele erven zijn rijkelijk omgeven door erfbeplanting. Tevens liggen in dit plangebied buurtschappen, die nauwelijks als kern te ontdekken zijn. De welstandsnota gaan onder meer in op de algemene criteria, stedenbouwkundige en landschappelijk situering, masse en vorm, erfafscheidingen en aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2010 Wierden

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

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Hinder

5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

5.2.1.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingsstype ‘rustige woonwijk’.

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 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

5.2.1.3 Situatie plangebied

Algemeen

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

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

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

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’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

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

Enterweg 12a, autobedrijf:

Nabij het plangebied is een milieubelastende functie aanwezig, namelijk een autobedrijf, gelegen aan de Enterweg 12a. Een dergelijk bedrijf kan volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ het beste worden vergeleken met een ‘Handel in auto’s en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven’. Voor dergelijke bedrijven geldt een grootste afstand van 30 meter. Het bedrijf is gelegen op ruim 500 meter van het plangebied, aan deze richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Kippershoekweg 2a, agrarisch bedrijf

Aan de Kippershoekweg 2a, op een afstand van circa 180 meter van het plangebied, is een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een melkveehouderij. Een dergelijk bedrijf kan volgens de VNG-uitgave het best worden aangeduid met de functie ‘fokken en houden van rundvee’.

Voor veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Daarom is het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.2.2 zal hier nader op in worden gegaan. Indien het aspect ‘geur’ buiten beschouwing wordt gelaten, geldt een grootste afstand van 30 meter voor de aspecten ‘stof’ en ‘gevaar’. Aan beide richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Overige milieubelastende functies zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 500 meter van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot de genoemde milieubelastende functies kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

5.2.2 Geur

5.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

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

5.2.2.2 Situatie plangebied

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor bij grondgebonden veehouderijen een vaste afstand van 50 meter moet worden aangehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij, een melkveebedrijf, is gelegen op 180 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de vaste afstand.

5.2.2.3 Conclusie

Gelet op deze ruime afstanden, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De ontwikkeling levert geen extra belemmeringen op voor de ontwikkeling van het omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2.3 Bodem

5.2.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Kruse Groep heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouwlocatie aan de 1^e Nieuwstadsweg. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.3.2 Situatie plangebied

Onverdacht terreindeel

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met kwik;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Bovengrondse dieseltank

- de bovengrond BG tank is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten (BTEX).

De hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen, gezien de aangetoonde lichte verontreinigingen. De hypothese “verdacht van aanwezigheid minerale olie of vluchtige aromaten” voor de locatie ter plaatse van de bovengrondse dieseltank wordt verworpen, aangezien er geen verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten zijn aangetoond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde lichte verontreinigingen geen risico's vormen voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

5.2.4.1 Wettelijke kader

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

5.2.4.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten namelijk de te herbouwen woning en de woning op de compensatiekavel.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect Industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.2.1 is al nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

Railverkeerslawaai

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

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de 1^e Nieuwstadsweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. De 1^e Nieuwstadsweg is echter aan te merken als een weg met een zeer lage verkeersintensiteit. Gezien de ligging in het buitengebied en de breedte van de weg kan worden gesteld dat deze enkel wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. Daarnaast zijn de gewenste woningen gelegen aan een zijtak van de 1^e Nieuwstadsweg, welke ter plaatse van het plangebied overgaat in een zandweg. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat aan de voorkeursgrenswaarde ruimschoots kan worden voldaan. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2.4.3 Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen 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 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van 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:

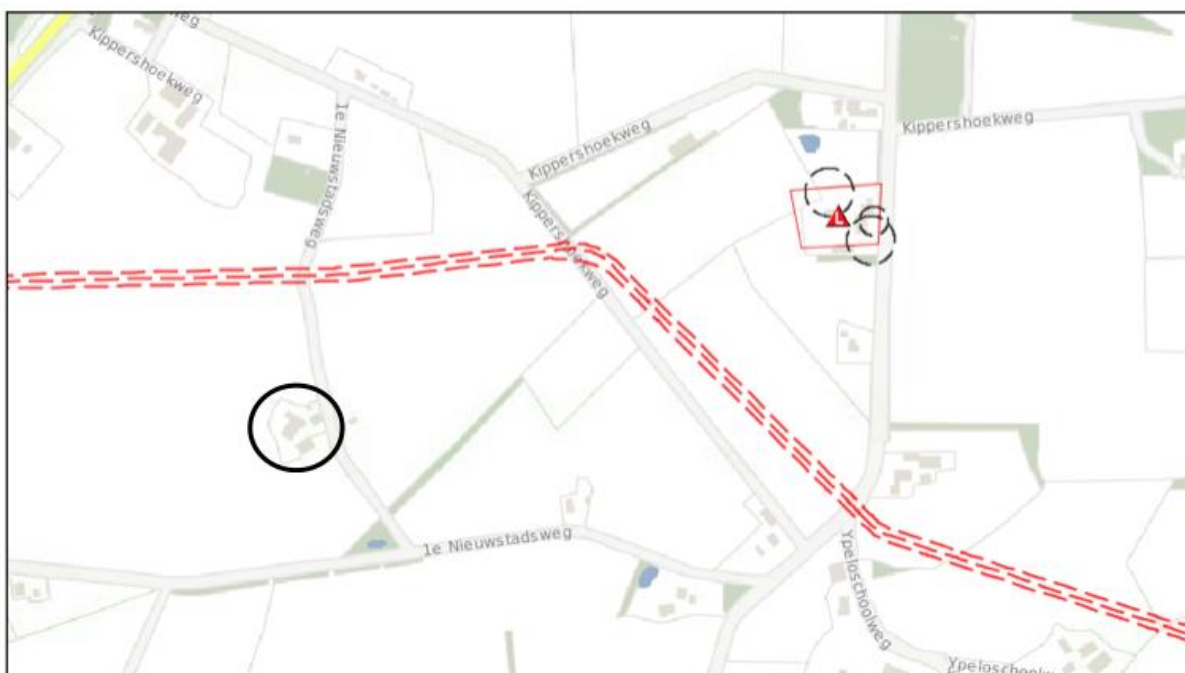
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

5.2.5.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Buisleidingen Gasunie NV.

Uit de inventarisatie blijkt dat de afstand van de woningen binnen het plangebied tot de dichtstbijzijnde gasleidingen ongeveer 80 m is. Deze leidingen betreffen gasleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V:

- Leiding A-508:
 - Diameter: 457 mm
 - Druk : 66.20 bar
- Leiding A-528:
 - Diameter 457 mm
 - Druk : 66.20 bar
- Leiding A-648:
 - Diameter: 914 mm
 - Druk: 79.90 bar

In het kader van externe veiligheid is een CAROLA-berekening uitgevoerd. De CAROLA-berekening ten behoeve van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0.1 van de oriëntatiewaarde ($GR < 0.1$). Met andere woorden: de uitvoering van het plan is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar. Hiermee is voldaan aan de

verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze berekening is ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio Twente. Namens het bestuur van de Veiligheidsregio heeft Gasunie B.V. de berekening beoordeeld en komt tot de conclusie dat de leidingen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen en er door de bestaande wegenstructuur voldoende mogelijkheid is om van de risicobron af te vluchten. De kans dat aanwezigen slachtoffer worden van een incident bij de aardgasleiding is klein er is mogelijkheid om te vluchten of te schuilen. De CAROLA-berekening met het advies van de veiligheidsregio is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.5.3 Conclusie

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

5.2.6 Luchtkwaliteit

5.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.2.6.2 *Situatie plangebied*

Dit plan voorziet in realisatie van een compensatiewoning en de vervangende nieuwbouw van een woonboerderij. Het kan worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.2.6.1.1 zijn voorbeelden gegeven van categorieën die “niet in betekenende mate bijdragen” aan luchtverontreiniging. In vergelijking met deze categorieën is het project zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Tenslotte wordt de functie ‘wonen’ niet aangemerkt als een gevoelige bestemming.

5.2.6.3 *Conclusie*

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

5.2.7 **Ecologie**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.2.7.1 *Gebiedsbescherming*

5.2.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming 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 een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Wierdense Veld’ en ‘Borkeld’ zijn voor gelegen op respectievelijk 4,8 en 6,1 kilometer afstand van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang (toevoegen van een woning, de vervangende nieuwbouw van een woonboerderij en de sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwingen) van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.2.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 900 meter van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.2.7.2 *Soortenbescherming*

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn nader samengevat weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren, verwonden en doden van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van Wet natuurbescherming, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Een

gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen dienen om te gaan. Voor het verstoren (verwonden en doden) van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten en jaarrond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden. De meest geschikte periode om deze activiteiten uit te voeren is september-februari.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, vogel-, amfibieën- en vleermuissoorten. Het is aannemelijk dat er ieder voortplantingsseizoen vogels nestelen in het plangebied. Van de nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd ‘belang’ wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze activiteiten uit te voeren is september-februari. De voorkomende amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten staan allen vermeld in tabel 1 of 2 in het geval van de steenmarter. Soorten die een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten staan allen vermeld in tabel 1 van de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor de verbodsbepalingen ‘verstoren, verwonden en doden’ als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de functie van het plangebied voor de steenmarter. Vanwege het schaarse voorkomen en de levenswijze van de grondgebonden zoogdieren en amfibieën hoeven er in het kader van de algemene zorgplicht geen nadere maatregelen genomen te worden. Mogelijk benutten sommige vleermuissoorten de buitenruimte in het plangebied als foerageergebied, maar zij bezetten er geen vaste verblijfplaats. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is beperkt en wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast.

Met inachtneming van de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequentie in het kader van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

5.2.7.3 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande vormt de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.8.1 Archeologie

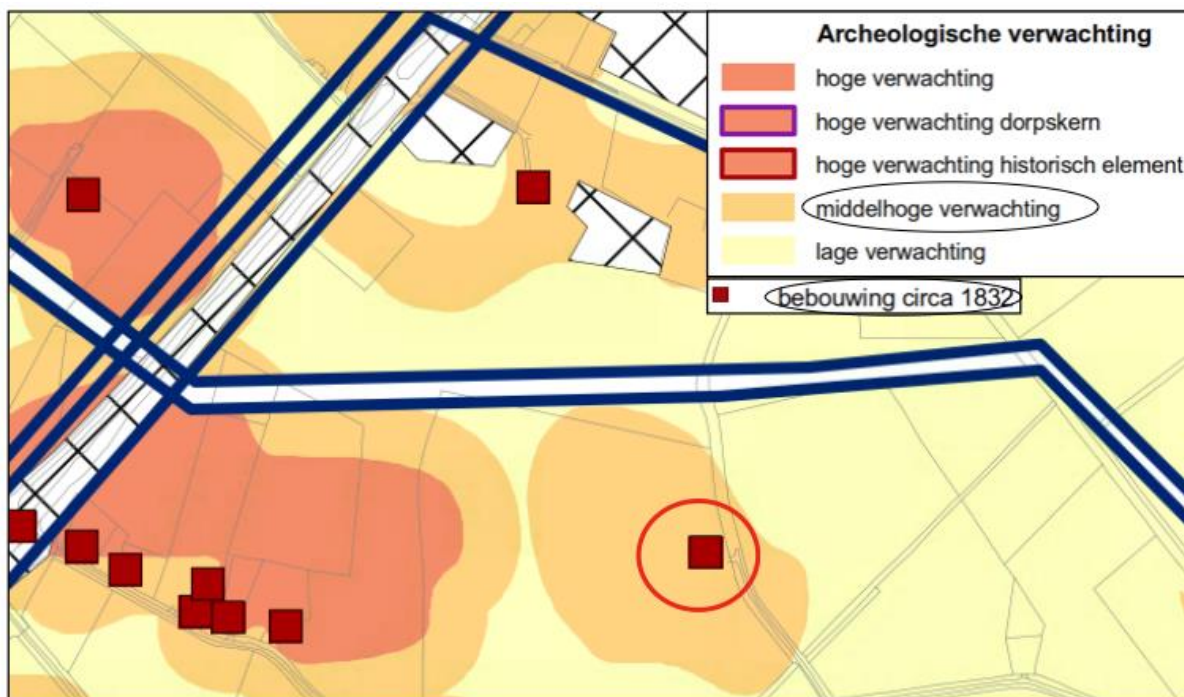
5.2.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 5.2. Het plangebied is aangegeven middels de rode contour.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting. Daarnaast is er historische bebouwing (uit circa 1832) aanwezig.

Er geldt een onderzoekspllicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm.

Voorgenoemde oppervlaktes worden met dit plan niet overschreden. Archeologisch is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.8.2 Cultuurhistorie

5.2.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde 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.

5.2.8.2.2 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- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er in het plangebied of de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.2.8.3 Conclusie

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

5.2.9 Water

5.2.9.1 Vigerend beleid

5.2.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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.

5.2.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.2.9.1.3 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.

5.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.2.9.2 Waterparagraaf

5.2.9.2.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke

plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

5.2.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5 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 bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

6.2 Opzet van de regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. De begrippen behorende bij de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009”, “Buitengebied 2009 en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” zijn grotendeels onverkort van toepassing verklaard.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De wijze van meten behorende bij de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” zijn onverkort van toepassing verklaard.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt de bestemming “Agrarisch-agrarisch bedrijf” gewijzigd naar de

bestemming “Wonen”. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel “Wonen” worden de bestemmingsregels van de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” grotendeels onverkort van toepassing verklaard.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

6.2.3 Algemene regels

In dit bestemmingsplan zijn de algemene regels zoals opgenomen in de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” onverkort van toepassing verklaard.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan 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 met waarden - Landschap (artikel 3)

De gronden die buiten de toekomstige woonpercelen vallen zijn bestemd tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Deze gronden zijn nu ook al voor een groot deel als zodanig bestemd. Binnen deze gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (afrastering en dergelijke) tot een hoogte van 2 meter worden opgericht. Tevens is in de regels opgenomen dat in- en uitritten zijn toegestaan, teneinde de ontsluiting van de woonkavels realiseerbaar te maken. Bij deze bestemming is een artikel met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) opgenomen.

Wonen (artikel 4)

De toekomstige woonpercelen zijn bestemd tot ‘Wonen’. Evenals in het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” zijn de gronden met de bestemming ‘Wonen’ hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Tevens zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed & breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw. Zoals gezegd zijn de regels uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’, ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan) van toepassing op het plangebied en worden in de regels van dit wijzigingsplan dan ook onverkort van toepassing verklaard. Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van maximale inhoud, namelijk 750 m³. Ten aanzien van het toegestane aantal woningen is in de regels bepaald dat per bestemmingsvlak 1 woning is toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m² voor noordelijk gelegen woning en 154m² voor de zuidelijk gelegen woning. Deze extra vierkante meters zijn mogelijk door de sloop van een veldschuur. Daarnaast gelden ten aanzien van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwregels ten aanzien van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen, etc. In de specifieke gebruiksregel is tevens een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels). Tevens voorziet de voorwaardelijke verplichting in de boring van de sloop van de in de sloopopgave aangeduide gebouwen (Bijlage 2 van de regels).

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 bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

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

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

7.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan 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 plan voorziet in de wijziging van verscheidene bestemmingsplannen om een Rood voor Rood project, waarbij een verouderde woning wordt vervangen, een compensatiewoning wordt gerealiseerd en een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing op wordt gesloopt, tot uitvoering te brengen.

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan 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". Vooroverleg is dan ook niet vereist.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

8.2 Inspraak

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 april 2018 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Carolaberekening

Bijlage 4: Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 5: Watertoetsresultaat