

**53^e wijziging bestemmingsplan
Buitengebied 2009, Reetschotweg 1**

53^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Reetschotweg 1

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.WB2020000006-ON01
Datum: Juni 2021
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*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	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
2.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	31
4.1	INLEIDING	31
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	48
5.1	INLEIDING	48
5.2	OPZET VAN DE REGELS	48
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	51
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.2	HANDHAVING	51
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	51
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	53
7.1	VOOROVERLEG	53
7.2	INSpraak	53
7.3	ZIENSWIJZEN	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 2	ASBESTONDERZOEK	56
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING	57
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	58
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT EN STANDAARD WATERPARAGRAAF	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Reetschotweg 1, in het buitengebied van de gemeente Wierden, bevindt zich een voormalig agrarisch erf. Het erf bestaat onder meer uit een woonboerderij en enkele schuren. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn echter al enige tijd beëindigd.

De initiatiefnemer heeft geen plannen om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten en wil het perceel als woonperceel in gebruik nemen. Daarbij zal sprake zijn van een kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis in de vorm van een onderneming in handel van historisch (leger)materieel.

Daarnaast wil initiatiefnemer de huidige gedateerde woning en een bijgebouw slopen en vervangende nieuwbouw plegen. Bij de nieuwe woning zal daarbij tevens sprake zijn van een inwoonsituatie.

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' beschikt het perceel over de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk omdat reguliere bewoning niet is toegestaan.

In het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7 onder h.) opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' kan worden gewijzigd naar 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf aan huis'. Tevens bevat het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid (art. 4.6.1 onder a.) waarmee de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning mogelijk kan worden gemaakt. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voornoemde wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan. Tevens wordt aangetoond dat de ontwikkeling passend is binnen het beleid voor 'Vrijkomende agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB)'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Reetschotweg 1 te Wierden. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie W, perceelnummers 775 en 776 (gedeeltelijk).

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Wierden en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is in de afbeelding indicatief aangegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Wierden en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “53^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Reetschotweg 1” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding met tekeningnummer NL.IMRO.0189.WB2020000006-VA01 en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels staan bepalingen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Bij het plan hoort een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en de daaraan ten grondslag liggende gedachte. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplannen:

- “Buitengebied 2009” (op 1 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” (op 10 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” (op 7 februari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” (op 12 september 2014 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “Parkeren gemeente Wierden” (op 7 oktober 2018 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” (op 12 oktober 2019 door de gemeenteraad vastgesteld).

In het kader van voorliggend voornemen is hoofdzakelijk het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van belang. Daarnaast is het veegbestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” van belang. De relevante zaken uit de overige bestemmingsplannen worden overgenomen in voorliggend wijzigingsplan en behoeven geen nadere onderbouwing in deze paragraaf.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ weergegeven. De rode stippellijn omvat het bouwvlak dat tevens het plangebied vormt.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch - Bedrijf' en is voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering'. Daarnaast ligt het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Deze bestemmingen en aanduiding worden in onderstaande tekst nader toegelicht.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbij behorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden.

Voor alle bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf. Daarbij is per bestemmingsvlak één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen met maximaal 15% mag worden uitgebreid.

Leiding - Gas

Ter plaatse van de aanduiding 'Leiding – Gas' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens bestemd zijn voor leidingen ten behoeve van het transport van aardgas met daarbij behorende leidingzone, veiligheidszone, gebouwen, bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde en werken geen bouwwerk zijnde.

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbij behorende bouwwerken.

Reconstructiezone – verweavingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone – verweavingsgebied’ zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Deze aanduiding is in de regels gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verblijfsrecreatieve functies.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In de eerste plaats is het gebruiken van en het bouwen op gronden met een agrarische (bedrijfs)bestemming ten behoeve van woondoeleinden i.c.m. een bedrijf aan huis niet toegestaan. Daarnaast is de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning niet toegestaan.

In het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7 onder h.) opgenomen waarmee de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ kan worden gewijzigd naar ‘Wonen’ met de aanduiding ‘bedrijf aan huis’. Tevens bevat het bestemmingplan een afwijking (art. 4.6.1 onder a.) waarmee de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning mogelijk kan worden gemaakt. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Wierden in een overwegend agrarisch landschap. In de omgeving komen verspreid liggende agrarische erven en woonpercelen voor. De Reetschotweg, Burgemeestersdijk en de spoorlijn Deventer – Enschede vormen belangrijke structuurdragers van de directe omgeving. Voor het overige volgt de ruimtelijke structuur voornamelijk uit de ontginningsgeschiedenis van het gebied, zoals in paragraaf 3.2.4.3 aan bod zal komen.

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, welke aan de oostzijde begrensd wordt door de Reetschotweg. Aan alle overige zijden vormen agrarische gronden de begrenzing.

Binnen het plangebied bevindt zich de voormalige agrarische woonboerderij en meerdere agrarische opstallen met bijbehorende erfverharding, tuinen en beplanting. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Daarnaast is in afbeelding 2.2 een straatbeeld opgenomen vanaf de Reetschotweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van de planlocatie (Bron: google maps)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Reetschotweg (Bron: funda)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' dient het perceel aan de Reetschotweg te worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, waarbij uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan. Zoals reeds verwoord in de aanleiding zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en wil initiatiefnemer het perceel gebruiken voor het wonen met een kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis, in de vorm van een onderneming in de handel van historisch oorlogsmaterieel. Daarbij is de initiatiefnemer voornemens de huidige woonboerderij en een schuur te slopen. Ook worden twee aanbouwtjes (een oude dieseltank en een kippenschuurtje) aan de voorzijde van een andere schuur gesloopt. Hiervoor in de plaats wenst de initiatiefnemer een vrijstaande woning met inwoonsituatie en een vervangend bijgebouw te realiseren. In afbeelding 2.3 wordt de sloopopgave weergegeven. Na de afbeelding wordt afzonderlijk ingegaan op de verschillende onderdelen van de ontwikkeling.



Afbeelding 2.3 De sloopopgave (Bron: Google maps, bewerkt)

2.2.2 Herbouw bestaande woonboerderij

De huidige woonboerderij is verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen. De boerderij is op basis van een onafhankelijke inventarisatie van Het Oversticht aangemerkt als karakteristiek. Het betreft een woonboerderij van het hallehuistype met streekeigen details zoals makelaar en strekken. Om eer aan te doen aan de bestaande woonboerderij en een bijdrage te leveren aan het in stand houden van karakteristieke erven in de gemeente Wierden, wordt de nieuwe woning gebouwd met de karakteristieken van de bestaande woonboerderij en streekeigen boerderijen in Wierden in zijn algemeen. Dit vertaalt zich onder andere in de plaatsing van de gewenste woning op dezelfde locatie als de woonboerderij, overeenkomstige hoofdafmetingen (lengte en breedte) en de realisatie van een vergelijkbare uitwendige hoofdvorm. Daarnaast wordt de gewenste woning voorzien van witte windveren met gevelmakelaar en wordt voor de plaatsing van deuren en ramen de bestaande woonboerderij als leidraad genomen. Tenslotte wordt de gewenste woning voorzien van gepleisterde gevelplinten. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld van de bestaande situatie opgenomen en een impressiebeeld van de gewenste situatie. Hierdoor worden de overeenkomsten duidelijk zichtbaar.



Afbeelding 2.3 *Straatbeeld huidige situatie en een impressie gewenste woning, overeenkomsten worden duidelijk zichtbaar (Bron: 4D architecten)*

Bij de vervangende woning dient een moderniseringsslag te worden gemaakt. Dit houdt in voorliggend geval in dat de goot- en de nokhoogte dienen te worden verhoogd. Deze verhoging heeft een aantal redenen:

- om een woonprogramma mogelijk te maken op de verdieping, aangezien verdiepingshoogtes door het bouwbesluit hoger dienen te zijn dan vroeger (plafondhoogte dient 2600 mm te zijn);
- zodat toegangen conform het bouwbesluit kunnen worden uitgevoerd, zonder dat dit onderbrekingen in de gootlijn tot gevolg heeft, wat afbreuk zou doen aan de karakteristieken;
- het creëren van voldoende ruimte voor een woonsituatie. Hoewel de woning groot lijkt is de ruimte op de verdieping relatief beperkt door de lage gootlijn;

In de gewenste situatie bedragen de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,21 meter en 9,36 meter. De inhoud van de gewenste woning bedraagt daarmee 1235 m³. Daarnaast worden 2 dakkapellen gerealiseerd met een inhoud van 24 m³ per stuk. De inhoud van de gewenste woning bedraagt hiermee in totaal 1.283 m³.

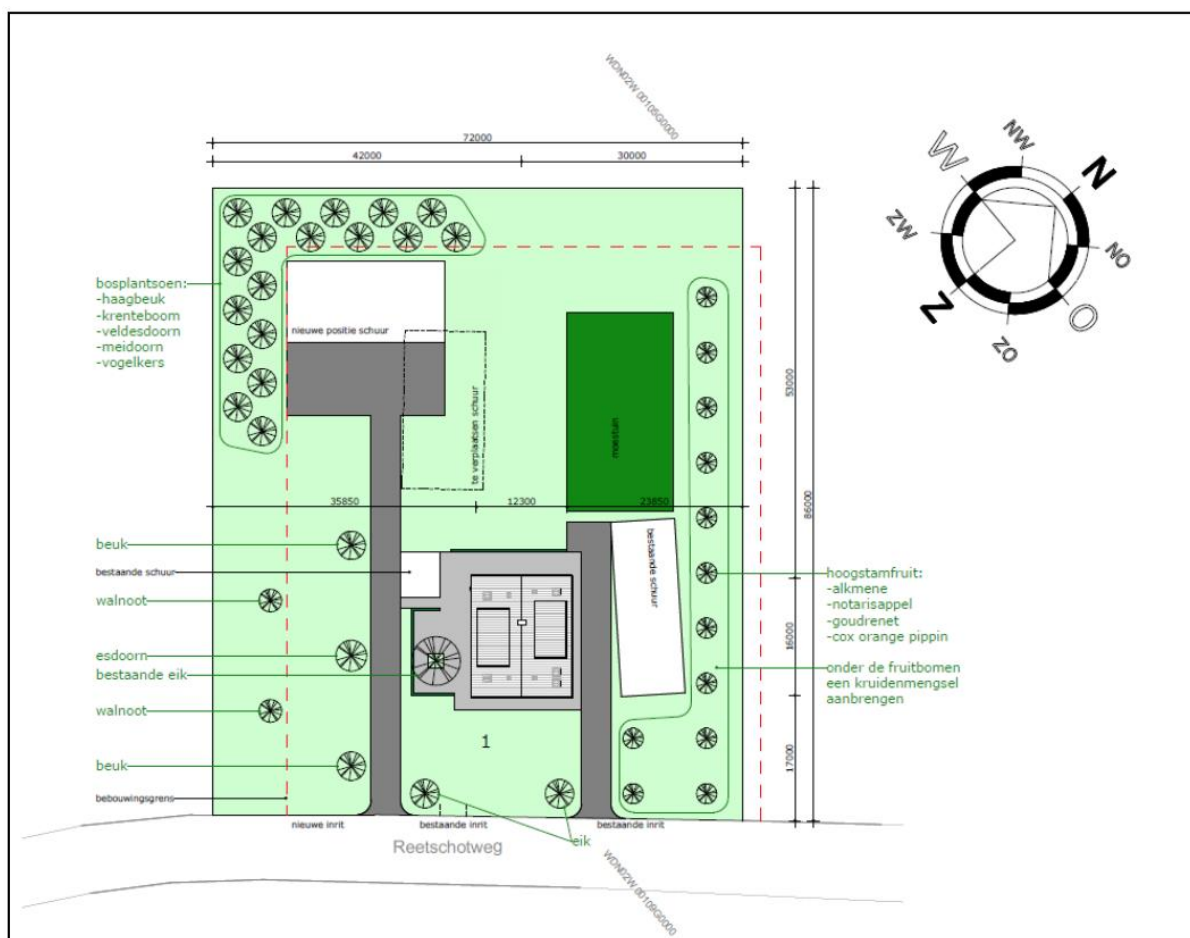
2.2.3 Herbouw bestaande werktuigenberging

De bestaande schuur aan de linkerzijde wordt naar achter verschoven en een kwartslag gedraaid. De schuur zal dienen voor het exploiteren van kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis, in de vorm van een onderneming in de handel van historisch oorlogsmaterieel. Hierdoor kunnen historische leger- en landbouwvoertuigen binnen worden gestald worden en wordt buitenopslag voorkomen. Door de schuur te draaien vinden er direct achter de woning geen verkeersbewegingen plaats en kan de bestaande verharding worden verwijderd en dit gebied groen worden ingevuld. Door de oprit te verlengen wordt de schuur ontsloten aan de voorzijde. Ook zal deze schuur worden omkaderd met nieuw aan te leggen groen waardoor het zicht op de opstal vanaf de Burgemeestersdijk en de spoorzijde aan het zicht onttrokken zal worden. Voor de invulling van het groen zal worden gekozen voor inheemse beplanting. Op nader aan te geven plekken zullen solitaire bomen worden geplant als "solitaire" elementen in het groen.

2.2.4 Erfinrichtingsplan

Om de voorliggende ontwikkeling landschappelijk in te passen, is een erfinrichtingsplan opgesteld. In afbeelding 2.3 is het erfinrichtingsplan weergegeven. Hierna wordt ingegaan op de onderdelen van het erfinrichtingsplan.

Op het voorerf is voldoende plaats voor een groene invulling. Aan de rechterzijde voor de bestaande schuur wordt een boomgaard aangeplant met hoogstamfruit. Deze zullen worden gebruikt voor eigen consumptie en als voedsel voor de vogels. Onder de fruitbomen zal de bodem worden voorzien van een kruidenmengsel welke door kan lopen onder de bomen naast de schuur welke de boomgaard met de moestuin verbind. Deze bomenrij zal worden doorgezet langs de bestaande schuur aan de rechterzijde waardoor het zicht op de schuur grotendeels wordt ontnomen en een "groene" wand ontstaat. Langs de opritten wordt ter begeleiding een bomenrij aangeplant.



Afbeelding 2.4 Plattegrond gewenste situatie (Bron: 4D architecten)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeergeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

2.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt een agrarisch bedrijfsperceel gewijzigd naar een woonbestemming, in combinatie met een kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis. Daarbij wordt de bestaande woonboerderij vervangen door een vrijstaande woning met inwoonsituatie. Ten aanzien van de vrijstaande woning wordt opgemerkt dat dit per saldo niet resulteert in een toename van het aantal verkeersbewegingen. Immers gaat het om vervangende nieuwbouw. De beoogde inwoonsituatie en de kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis zullen slechts in beperkte mate zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Echter wordt de planologische mogelijkheid om binnen het plangebied een agrarisch bedrijf te exploiteren opgeheven. Per saldo zal er planologische gezien dan ook sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

De ontsluiting op het erf wijzigt niet en blijft via de twee bestaande in- en uitritten plaatsvinden. Wel wordt de bestaande in- en uitrit aan de zuidzijde van het perceel enkele meters zuidelijk verlegd. Verder is het perceel van voldoende omvang om het parkeren in de toekomstige situatie op eigen terrein op te vangen.

2.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

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

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

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

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

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

3.1.1.1 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).

3.1.2 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.

De herbouw van een woning wordt, gelet op het feit dat geen sprake is van een toename van het aantal woningen, niet gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en behoeft daarom niet getoetst te worden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarom wordt geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Het betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie.

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.

3.2.3 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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

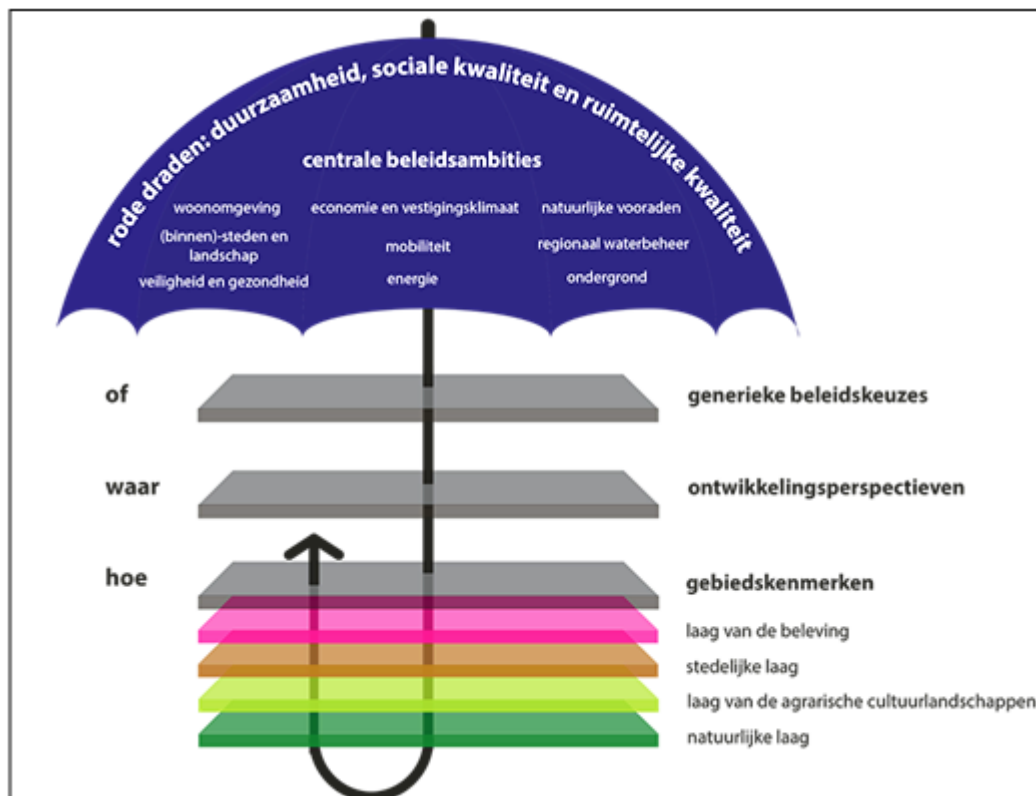
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 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) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast zijn de regels met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden relevant (artikelen 2.13.3, 2.13.4, 2.13.5, 2.13.6 en 2.13.8) 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 verharding 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het planologisch omzetten van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel. Daarbij is de initiatiefnemer voornemens de huidige verouderde woonboerderij en een schuur te slopen. Hiervoor in de plaats wenst de initiatiefnemer een vrijstaande woning met inwoonsituatie en

een vervangend bijgebouw te realiseren. Per saldo is hiermee geen sprake van een toename in bebouwd oppervlak. 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5

Met voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden. Er wordt een duurzame functie aan een voormalig agrarisch erf gegeven. Daarnaast wordt het erf wordt ingepast met diverse groenelementen. Zo wordt een houtwal aangelegd bij de te herbouwen schuur en wordt een moestuin aangelegd, wat passend is op een voormalig agrarisch erf (zie afbeelding 2.4). De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan daarmee in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 3.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden in intrekgebieden

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

Artikel 2.13.4: Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Artikel 2.13.5: Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

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

Artikel 2.13.6: Grote of grootschalige -risicovolle functies

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 en onverlet het bepaalde in artikel 2.13.4 en artikel 2.13.5, kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden en nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruit-principe.

Artikel 2.13.8: Intrekgebied met een stedelijke functie

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 en onverlet het bepaalde in de artikelen 2.13.5 en 2.13.6 kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3, 2.13.4, 2.13.5, 2.13.6, 2.13.8 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met een kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis. Een woonfunctie betreft een harmoniërende functie. Bij de bedrijfsactiviteit, de handelsonderneming, vinden daarnaast geen activiteiten plaats welke zouden kunnen zorgen voor een verontreiniging van het grondwater. De wijziging heeft dan ook geen negatieve invloed op het grondwater.

De gebiedsaanduiding ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied wordt daarnaast overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de artikelen met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied met de rode belijning is weergegeven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ is gericht op het in harmonie ontwikkelen van verscheidende functies in het buitengebied, waaronder de voorgenomen woonfunctie. De woonfunctie brengt daarnaast geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Met de realisatie van dit plan vindt ten slotte een toename van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied plaats, doordat het erf wordt ingepast met diverse groenelementen. Zo wordt een houtwal aangelegd bij de te herbouwen schuur en wordt een moestuin aangelegd, wat passend is op een voormalig agrarisch erf (zie afbeelding 2.4). De gewenste ontwikkeling is dan ook passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 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, omdat er op het plangebied geen kenmerken vanuit deze specifieke lagen van toepassing zijn.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de wel aanwezige gebiedskenmerken. Vervolgens vindt een toetsing van het initiatief in relatie tot deze gebiedskenmerken plaats.

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.

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied ‘beekdalen en natte laagtes’. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerken '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 de 'Natuurlijke laag'

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats binnen een reeds bestaand erf waar reeds erfverharding en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan is daarnaast beperkt. De omvang aan verhard oppervlakte en bebouwing neemt niet of nauwelijks toe. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. 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. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'jong heide- en broekontginningslandschap', dit is weergegeven in afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerken 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Jong heide- en broekontginningslandschap"

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreiding' landschappen met een rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit

van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

In voorliggend geval is een erfinrichtingsplan opgesteld, welke is opgenomen in afbeelding 2.4, om zodoende tot een gedegen landschappelijke inpassing te komen. Hierin is onder andere met de situering van de nieuwe bebouwing en het aanbrengen van erfbeplanting rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving en het heide- en broekontginningslandschap. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3.2.5 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)"

3.3.1.1 Algemeen

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (= moederplan) zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)" heeft deze afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden aangevuld. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid (lid 4.7 onder h) en de afwijkingsmogelijkheid (lid 4.6.1 onder a) van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)". Hierna wordt getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsbevoegdheid.

3.3.1.2 Lid 4.7 onder h

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;

Het bedrijf aan huis, namelijk een handelsonderneming in de handel van historische legervoertuigen, wordt gevestigd in een bestaande schuur. Om tot een logische indeling van het erf te komen wordt deze schuur enkel enigszins anders op het erf gepositioneerd.

Deze enigszins andere positionering heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Door de schuur te draaien vinden er direct achter de woning geen verkeersbewegingen plaats en kan de bestaande verharding worden verwijderd en dit gebied groen worden ingevuld. Ook zal deze schuur worden omkaderd met nieuw aan te leggen groen waardoor het zicht op de opstal vanaf de Burgemeestersdijk en de spoorzijde aan het zicht onttrokken zal worden. Ten slotte worden het dak van asbestgolfplaten verwijderd en vervangen door niet asbesthoudende dakbedekking. De toename in ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de enigszins andere positionering sluit aan op het VAB-beleid, waar in paragraaf 3.3.4 nader op in wordt gegaan.

- b. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;

Van buitenopslag zal geen sprake zijn. Er is voldoende ruimte binnen de bestaande bebouwing voor opslag.

- c. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat blijkt uit een in te dienen landschapsplan;

In voorliggend geval is een landschapsplan opgesteld, welke is opgenomen in afbeelding 2.4, om zodoende tot een gedegen landschappelijke inpassing te komen. Door uitvoering te geven aan dit landschapsplan vindt een toename van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied plaats, doordat het erf wordt ingepast met diverse groenelementen. Zo wordt een houtwal aangelegd bij de te herbouwen schuur en wordt een moestuin aangelegd, wat passend is op een voormalig agrarisch erf.

- d. er geen sprake mag zijn van verstedelijking en dat landschappelijke/natuurlijke kenmerken niet worden aangetast;

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling neemt het bebouwde oppervlakte op het perceel, er daarmee de verstedelijking, niet toe. Ook is geen sprake van een aantasting van landschappelijke kenmerken. Door uitvoering te geven aan het erfinrichtingsplan wordt juist een bijdrage geleverd aan het versterken van de landschappelijke kenmerken. Ten slotte blijkt uit paragraaf 4.2.8 dat geen sprake is van het aantasten van natuurlijke kenmerken.

- e. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;

Er is geen sprake van beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing. Eén en ander blijkt ook uit paragraaf 4.2 van deze toelichting.

- f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;

Zoals in paragraaf 2.3 reeds aan bod is gekomen, brengt de voorliggende ontwikkeling geen onevenredige verkeersgeneratie met zich mee. Daarbij wordt de planologische mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te exploiteren opgeheven. Per saldo zal er planologische gezien dan ook sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

- g. aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;

In voorliggend geval is een landschapsplan opgesteld, welke is opgenomen in afbeelding 2.4, om zodoende tot een gedegen landschappelijke inpassing van ondermeer de parkeerplaatsen te komen.

- h. de agrarische uitstraling van de bebouwing gehandhaafd blijft en indien mogelijk wordt versterkt;

Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 waar hier uitgebreid op in wordt gegaan. Op deze plek wordt geconcludeerd dat hier aan wordt voldaan.

- i. detailhandel alleen mag plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;

Niet van toepassing.

- j. op de gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid met reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied alleen medewerking kan worden verleend aan de functiewijziging indien onderbouwd kan worden dat de functieverandering geen afbreuk doet aan de mogelijkheden van uitbreiding, her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen;

Niet van toepassing.

3.3.1.3 Lid 4.6.1 onder a

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.1 juncto artikel 1.104 (begripsomschrijving woning) voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;

Er blijft in voorliggend geval sprake van één woning met één hoofdtoegang, waarbij de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn. Dit is eveneens vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

3.3.1.4 Toetsing aan het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)”

Geconcludeerd wordt dat voldaan kan worden aan de punten zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid en de afwijkingsbevoegdheid.

3.3.2 Structuurvisie Wierden

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

3.3.2.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

3.3.2.4 Deelgebiedsvisies

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

“Landelijk gebied”

Voor dit deelgebied 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;
- de provinciale plannen voor fietssnelweg f35;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- beleefbaar maken van de gemeente Wierden langs infrastructuur, zoals de kruising van A1 en Regge, maar ook de A35, regionale wegen en spoor;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- ontwikkelen van duurzame energie.

3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Met voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden. Er wordt een duurzame functie, namelijk een woonfunctie, aan een voormalig agrarisch erf gegeven. Daarnaast wordt het erf ingepast met diverse groenelementen. Zo wordt een houtwal aangelegd bij de te herbouwen schuur en wordt een moestuin aangelegd, wat passend is op een voormalig agrarisch erf (zie afbeelding 2.4). Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

3.3.3.1 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 deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet.

Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. Het plangebied ligt in deelgebied 5: De open velden (Huurnerveld, Wierdensche veld, Westerveld).

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

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een vlak, open en rationeel landbouwgebied. Er staan enkele boerderijen welke als groene oases in het open landschap liggen. Het landbouwkundig gebruik van het gebied en staat centraal. Verder is behoud en versterking van de karakteristieke grootschaligheid, het orthogonaal karakter en de openheid belangrijk.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Er is sprake van een bestaand erf dat door middel van streekeigen beplanting goed in het landschap wordt ingepast (zie afbeelding 2.4). Door middel van de landschapsmaatregelen wordt een landschappelijk kader ontwikkeld rond de bebouwing en vormt het erf een 'groene oases'. Het initiatief past daarmee goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.4 Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)

3.3.4.1 Algemeen

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

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

Naar aanleiding van uitgevoerde onderzoeken heeft de gemeente bekeken in hoeverre het geldende beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied, waaronder het VAB-beleid, nog actueel is en op welke onderdelen aanvullend beleid nodig is. Hiervoor is in 2017 de notitie Ruimte voor Maatwerk opgesteld. Ten aanzien van het VAB-beleid is geconstateerd dat dit beleid voorziet in en behoefte, en eenvoudig toepasbaar is. Het VAB-beleid is daarom niet gewijzigd. Wel is het combineren van VAB-beleid met Rood voor Rood eenvoudiger gemaakt. Dit is in het kader van voorliggende ontwikkeling echter niet relevant.

Hierna wordt aan de voorwaarden voor deelname aan het VAB-beleid ingegaan, waarbij direct aansluitend een toetsing plaatsvindt aan de voorgenomen VAB activiteit binnen de voorliggende ontwikkeling. De voorgenomen VAB-activiteit betreft het exploiteren van kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis, in de vorm van een onderneming in de handel van historisch oorlogsmaterieel in een bestaande schuur. Om tot een logischere indeling van het erf te komen, wordt de bestaande schuur enkel wat anders gepositioneerd op het erf.

3.3.4.2 Toepassingsbereik VAB-beleid

Niet alle percelen in het buitengebied komen in aanmerking voor toepassing van het VAB-beleid. Het bereik van het VAB-beleid zal, voordat ingegaan wordt op het VAB-beleid, aangegeven moeten worden.

Het VAB-beleid geldt enkel voor bedrijfsgebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest. Het beleid geldt niet voor bouwwerken/gebouwen die zonder vergunning zijn gerealiseerd. Gebouwen die onder het overgangsrecht vallen (veldschuren e.d.), komen niet in aanmerking voor het VAB-beleid. Het gaat om de gebouwen die op het (oorspronkelijke) agrarisch bouwperceel liggen.

3.3.4.3 Werkfuncties

Om deel te nemen aan het VAB-beleid, zijn een aantal toetsingscriteria opgesteld. Indien aan de gestelde criteria wordt voldaan, kan medewerking worden verleend. De criteria zijn:

- De activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
- Er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. relatie met welstandsnota en het (op te stellen) Landschapsontwikkelingsplan) en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden veroorzaken. Dit moet eventueel gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing;
- De nieuwe activiteit mag bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmeren in de bedrijfsvoering;

- Voor VAB-activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied geldt het 'nee, tenzij' principe. Medewerking kan alleen worden verleend als goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van dat gebied. Uitgangspunt voor deze gebieden blijft dat de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden;
- De nieuwe activiteit moet zich verhouden tot een woonfunctie in de directe omgeving (bijvoorbeeld categorie 1 en 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel een daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteit);
- Het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) bedrijf (stank, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, etc.);
- De bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- Eventuele parkeerplaatsen worden ingepast in het groen c.q. de omgeving;
- Er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling, dergelijke activiteiten horen thuis op een bedrijventerrein;

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan 'Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)'

Het VAB-beleid maakt het mogelijk om diverse niet-agrarische activiteiten te ontwikkelen in voormalige agrarische bebouwing. De te behouden bebouwing is minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest. De bebouwing is op grond van een vergunning gerealiseerd en ligt op het (oorspronkelijke) agrarische bouwperceel.

Het voornemen maakt het mogelijk om een bedrijf aan huis te exploiteren in een te slopen en her te bouwen schuur. De gewenste activiteiten vinden binnen de schuur plaats, waardoor geen sprake is van buitenopslag. Zoals eerder vermeld, heeft deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Deze verbetering is onder andere het gevolg van:

- de bijdrage die wordt geleverd aan het in stand houden van de karakteristieken van het erf (zie ook paragraaf 2.2), door onder andere veel aandacht te schenken aan de architectuur en plaatsing van de bebouwing op het erf;
- de sanering van in totaal 562 m² (verweerde) asbestgolfplaten;
- de sanering van de asbestverontreinigingen in de bodem (zie ook paragraaf 4.2.3);
- het toevoegen van diverse inheemse groenelementen op het erf, op basis van het opgestelde landschapsplan. Zo wordt een houtwal aangelegd bij de te herbouwen schuur en wordt een moestuin aangelegd, wat passend is op een voormalig agrarisch erf.

Verder heeft geen ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden tot gevolg (zie paragraaf 3.2.4 van deze toelichting).

De bestaande agrarische bedrijven in de omgeving worden als gevolg van het voornemen eveneens niet belemmerd in de bedrijfsvoering en het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet aangetast (zie paragraaf 4.2.1 van deze toelichting). Tevens wordt het milieu niet belast. De bestaande infrastructuur is berekend gebleken op de nieuwe activiteit, er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het ingepaste erf (zie paragraaf 2.2 van deze toelichting).

3.3.5 Welstandsnota Wierden

3.3.5.1 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.

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 huidige welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal gebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt in deelgebied 1: 'Buitengebied'.

3.3.5.2 Deelgebied 1: 'Buitengebied'

Op basis van het beeldkwaliteitsplan "Het landschap als inspiratiebron" is het buitengebied van Wierden in te delen in 5 gebieden. De gebieden zijn: Heuvels, Heuvelranden, De Kolonie, Heideontginning en Koppen en beken. De gebiedskenmerken van deze gebieden zijn leidend geweest voor de welstandscriteria voor het buitengebied. Het plangebied ligt in het gebied 'Koppen en beken'.

In het „Koppen en beken“ gebied liggen buurtschappen, die nauwelijks als kern te ontdekken zijn. Rectum bijvoorbeeld is een los esdorp dat bestaat uit verspreide boerderijen. De gebouwen van de boerderijen in „Koppen en beken“ zijn groter dan op de „Heuvels“ en er staan meer schuren bij de boerderijen.

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota 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.

3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 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, besluit milieueffectrapportage, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 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.

4.2.1.2 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 omgevingstype '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.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Op basis van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is in dit geval uitgegaan van de ligging van het plangebied in het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

4.2.1.3.2 Externe werking

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

In voorliggend geval wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming met een handelsonderneming als bedrijf aan huis. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" betreft een 'handel in auto's en motorfietsen' een bedrijf met milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt. Opgemerkt wordt dat de VNG-uitgave uitgaat van middelgrote moderne bedrijven. Daar is in voorliggend geval geen sprake van, aangezien het hobbymatige handel betreft. Desalniettemin wordt voldaan aan de richtafstand, aangezien binnen 30 meter van het plangebied geen milieugevoelige functies aanwezig zijn.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in de aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, en andersom of omliggende milieubelastende functies in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Nabij het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig, deze zijn niet milieubelastend. Daarnaast bevinden zich op enige afstand van het plangebied twee agrarische bedrijven en een agrarisch hulpbedrijf. Overige milieubelastende functies zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 500 meter van het plangebied. Ten aanzien van de agrarische bedrijven wordt opgemerkt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 4.2.2 nader op ingegaan. In onderstaande tabel zijn voor wat betreft de agrarische bedrijven uitsluitend aan de overige richtafstanden getoetst.

Functie	Categorie	Richtafstand	Afstand tot woonbestemming
Agrarisch hulpbedrijf b.o. >500 m ² (Rijssensestraat 91-91a)	3.1	50 meter (geluid)	270 meter
Fokken en houden van varkens (2 ^e Nieuwstadsweg 2)	4.1	50 meter (geluid)	310 meter
Fokken en houden van rundvee (Kippershoekweg 2a)	3.2	30 meter (geluid en stof)	400 meter

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval ruimschoots aan de getoetste afstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende (agrarische) bedrijven. Dit te meer omdat de huidige bedrijfswoning reeds maatgevend is en de woning niet dichters op een (agrarisch) bedrijf komt te liggen.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

4.2.2 Geur

4.2.2.1 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.

4.2.2.2 *Situatie plangebied*

Zoals reeds in paragraaf 4.2.2.1 beschreven, bevinden zich nabij het plangebied twee agrarische bedrijven. Namelijk een varkenshouderij aan de 2^e Nieuwstadsweg 2 en een rundveehouderij aan de Kippershoekweg 2a. Voor de rundveehouderij aan de Kippershoekweg 2a geldt op basis van de Wgv een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. De afstand tussen de gewenste woonbestemming en het agrarisch bouwvlak is circa 400 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de aan te houden (vaste) afstand van 50 meter. Voor de varkenshouderij zijn in beginsel de wettelijke geurnormen van toepassing.

In voorliggend geval gaat het om een bestaand erf met een bestaande woning. Voorliggend wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de herbestemming van agrarisch naar wonen (met een inwoonsituatie). In artikel 3 lid 2 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een agrarisch bedrijf en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij minimaal 50 meter moet bedragen. In voorliggend geval wordt aan de hiervoor genoemde afstandeis voldaan.

Van belang is om op te merken dat initiatiefnemer voornemens is om na herbestemming de bestaande woning te slopen en vervangende nieuwbouw te plegen. Door het ontwerp en de omvang van de gewenste woning zullen de gevels iets anders worden gepositioneerd. Doordat de afstand ten opzichte van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (varkenshouderij aan de 2^e Nieuwstadsweg 2) zeer ruim is (minimaal 310 meter), zal de geurbelasting ten opzichte van de huidige situatie niet significant toenemen.

Omgekeerd zal de bedrijfsvoering als gevolg van de gewijzigde positionering niet worden belemmerd. Dit te meer aangezien op kortere afstand van het bedrijf reeds woonbestemmingen aanwezig zijn.

4.2.2.3 *Conclusie*

Gelet op de afstand van het plangebied tot nabijgelegen veehouderijen, wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden als gevolg van de ontwikkeling omliggende veehouderijen niet (verder) in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 *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. In dit geval is door Kruse Groep een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek (NEN 5740 en NEN 5707) uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is door Geofoxx in opdracht van projectbureau BodemAsbestSanering (BAS) een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportages zijn opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van deze toelichting.

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is verricht op de volgende terreindelen:

- Deellocatie A: bovengrondse dieseltank (15 m²);
- Deellocatie B: asbestverdachte puinverharding erf (650 m²);
- Deellocatie C: asbestverdachte druppelzone (22 m², 22 meter x 1 meter);
- Deellocatie D: asbestverdachte druppelzone (26 m², 26 meter x 1 meter);

- Deellocatie E: asbestverdachte lozingspunt op het maaiveld (2 m²);
- Deellocatie F: asbestverdachte lozingspunt op het maaiveld (2 m²);
- Deellocatie G: asbestverdachte lozingspunt op het maaiveld (2 m²);
- Overig te herontwikkelen terreindeel (circa 3200 m²).

Deellocatie A (dieseltank)

De bovengrondse dieselopslag heeft een geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit. De bovengrond A - BG en het grondwater in peilbuis A1 zijn niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen.

Deellocatie B (puinverharding)

Het mengmonster van de fijne fractie bestaande uit de visueel asbestvrije puinlagen is niet asbesthoudend. De puinlaag in inspectiegat 5 is sterk asbesthoudend. Een nader asbestonderzoek is noodzakelijk om de omvang van de sterk asbesthoudende puinverharding in kaart te brengen. Opgemerkt dient te worden dat de puinlaag bestaat uit onbewerkt bouw- en sloopafval met een heterogene samenstelling. Geadviseerd wordt alert te blijven op asbest(nesten) in de puinverharding.

Deellocaties C, D (druppelzones), E, F en G (lozingspunten hemelwater op het maaiveld)

De druppelzones ter plekke van de inspectiegaten D3 en D4 is sterk verontreinigd met asbest. Een nader asbestonderzoek geeft meer inzicht in de omvang van de asbestverontreiniging. De inspectiegaten D1 en D2 (D - MM FF) zijn niet asbesthoudend. De fijne fractie van de deellocaties C, E, F en G zijn niet asbesthoudend of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Overig te herontwikkelen terreindeel

De bovengrond BG III en BG IV en het grondwater in peilbuis 1 zijn zeer licht verontreinigd. De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. De bovengrond (BG I, BG II) en de ondergrond (OG) zijn niet verontreinigd.

Mengmonster MM FF - 01 is niet asbesthoudend. De mengmonsters MM FF - 02 en MM FF - 03 zijn asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte in MM FF - 02 overschrijdt de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek en de interventiewaarde. Een nader asbestonderzoek is noodzakelijk om de omvang van de sterke asbestverontreiniging in kaart te brengen. Het gewogen asbestgehalte in MM FF - 03 is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Asbestonderzoek

De onderzoekslocatie is verdeeld in twee ruimtelijke eenheden, namelijk het erf en de tuinen/gazon.

Erf

Ter plaatse van het erf zijn vijf sleuven gegraven. Er bevindt zich een geroerde bodemlaag tot gemiddeld 0,5 m-mv met diverse bodemvreemde bijmengingen, waaronder asbesthoudende materialen.

In de fijne fractie is niet tot nauwelijks asbest aangetoond. Het totale gewogen gehalte asbest overschrijdt niet de interventiewaarde. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er vanuit de Wet bodembescherming, geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest ter plaatse van het erf.

Gazon/tuin

De ruimtelijke eenheid genaamd gazon/tuin is verdeeld in drie deelgebieden. Op het noordoostelijk deel van het perceel, met een oppervlakte van 174 m² zijn twee sleuven gegraven (sleuf 1 en 2). Op basis van de aanwezigheid van asbest in de grove fractie van sleuf 2 wordt de interventiewaarde overschreden (120 mg/kg ds). In sleuf 1 zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ter plaatse van dit deelgebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het asbestonderzoek ter plaatse van de overige twee deelgebieden, namelijk aan de voorzijde en de westzijde van het perceel, wordt geconcludeerd dat hier geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Samenvatting / advies

Op basis van het voorgaand verkennend bodemonderzoek en het nader asbestonderzoek is in onderstaande tabel een overzicht opgenomen van de verontreiniging met asbest binnen het perceel.

Monsterpunt	Deelgebied	Afmeting verontreiniging (m)	Omvang
Gat 5	erf	5 x 5 x 0,35	Maximaal 10 m ³
D3/D4	Druppelzone veeschuur	8 x 1 x 0,1	Maximaal 1 m ³
Sleuf 2	Noordoostelijk deel	10 x 10 x 0,40	Maximaal 40 m ³

Geadviseerd wordt om de verontreinigingen met asbest ter plaatse van sleuf 2, gat 5 en de druppelzone van de veeschuur te saneren door middel van een BUS-melding. Na afronding van de sanering kan vervolgens de bovengrond van het overig terrein worden gezeefd, waarmee de diverse bodemvreemde bijmengingen worden verwijderd.

4.2.3.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er na de sanering van de asbestverontreinigingen zoals aangetoond in het asbestonderzoek geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouwplannen. De bodem wordt na de saneringen geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen en tuin).

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.4.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object, namelijk de her te bouwen woning. Hierna wordt op de van belang zijnde aspecten ingegaan.

4.2.4.2.1 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 4.2.1 is al nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.2.4.2.2 Wegverkeerslawaai

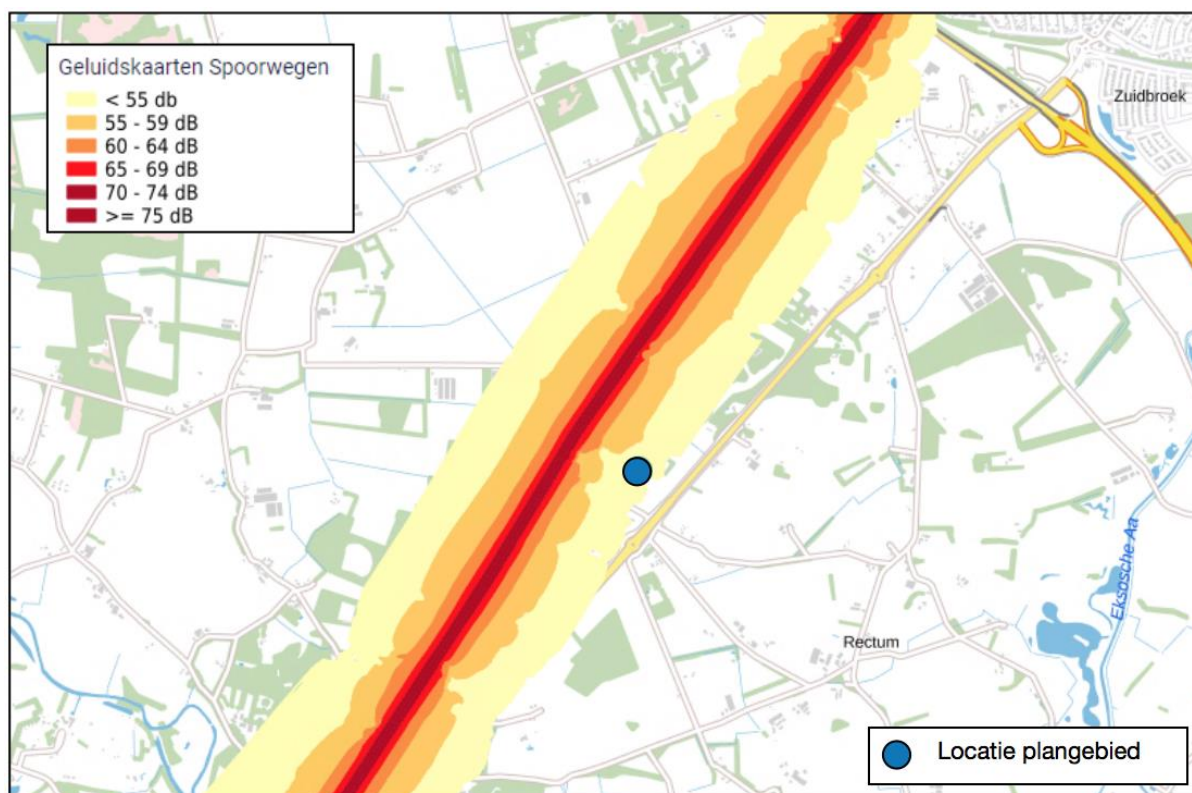
In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Reetschotweg, Burgemeestersdijk en de Rijssensestraat. De meest nabij gelegen wegen, namelijk de Reetschotweg en Burgemeestersdijk betreffen wegen met een zeer lage verkeersintensiteit, welke nagenoeg uitsluitend door bestemmingsverkeer worden gebruikt. Daarnaast ligt de Rijssensestraat op circa 180 meter vanaf het plangebied en circa 200 meter vanaf

de geplande locatie voor de woning. Gezien de ruime afstand tot deze weg en het gegeven dat op kortere afstand van deze weg in het kader van bestemmingsplanherzieningen reeds akoestische onderzoeken zijn uitgevoerd, waarbij voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB, wordt gesteld dat er in voorliggend geval ook voldaan zal worden aan de voorkeurswaarde. Er zal daarmee sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Een akoestisch onderzoek wegveerslawaaai wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.4.2.3 Railverkeerslawaaai

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van de spoorweg Hengelo – Wierden. Deze spoorweg bevindt zich op circa 270 meter afstand van het plangebied. Op basis van de geluidkaart spoorwegen is het plangebied op voldoende afstand van de spoorweg gelegen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.1. De belasting bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied t.o.v. nabijgelegen spoorweg (Bron: Geluidkaart spoorwegen PDOK)

4.2.4.3 Conclusie

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

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 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 of door de lucht.

De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

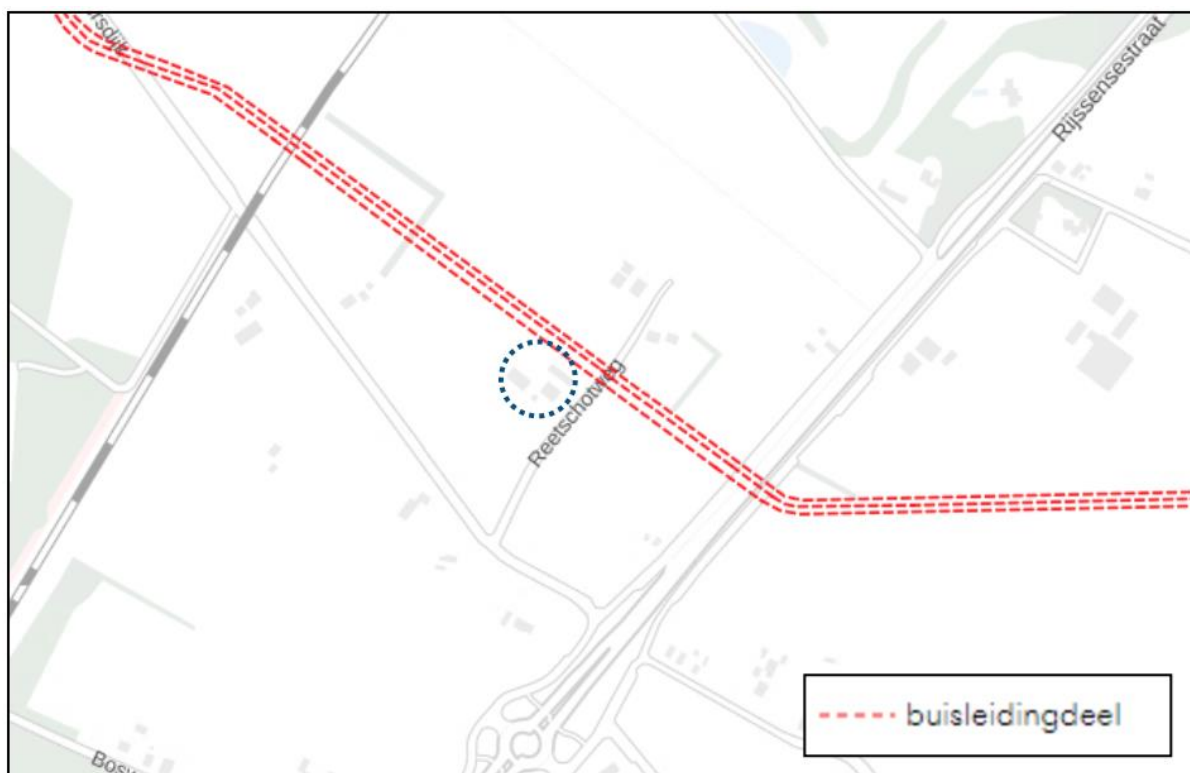
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

4.2.5.2 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 afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief met de blauwe cirkel aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Buisleidingen

Op korte afstand ten noorden van het plangebied lopen drie gasleidingen. 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 A648:
 - Diameter: 914 mm
 - Druk: 79.90 bar

Voor de maatgevende gasleiding (A648) geldt een 1% letaliteitsgrens van 470 meter en een 100% letaliteitsgrens van 190 meter. Aan de afstanden van de letaliteitsgrenzen wordt in voorliggend geval niet voldaan. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Binnen het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de betreffende leiding en 5 meter aan weerszijden van de leiding de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen (plaatsgebonden risicocontour). Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Voorliggend plan wordt buiten deze dubbelbestemming gerealiseerd. Echter is, aangezien de afstanden van de letaliteitsgrenzen niet worden gehaald een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico aardgastransportleiding Nederlandse Gasunie B.V.:

In het kader van het groepsrisico zijn de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid van belang. Daarnaast zijn de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, de huidige en te verwachten personendichtheid in het plangebied, de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen ter reductie van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico van belang.

Laatst genoemde kan achterwege blijven wanneer sprake is van een relatief laag groepsrisico (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) of wanneer de toename van het groepsrisico relatief klein is (kleiner dan 10%). Bij een groepsrisico groter dan de oriëntatiewaarde zijn alle genoemde aspecten van het externe risico van belang.

Voor woningen wordt een kengetal 2,4 personen per woning aangehouden. Momenteel bevindt zich ter plaatse van het plangebied één woning, welke wordt vervangen door tevens een enkele woning. Bij de realisatie van de gewenste woning wordt per saldo dan ook geen toename van de personendichtheid verwacht. Daarmee zal het risico ter plaatse niet toenemen. Daarnaast wordt de nieuwe woning niet op kortere afstand van de buisleiding gebouwd dan waarvan reeds sprake is. Er is dan ook een sprake van een verandering in het groepsrisico ter plaatse.

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.6.1.1 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.

4.2.6.1.2 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.

4.2.6.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in de sloop van een woonboerderij en een schuur en de vervangen nieuwbouw van een vrijstaande woning met inwoonsituatie en een bijgebouw. Dit kan worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 4.2.6.1.1 voorbeelden worden gegeven van categorieën die “niet in betekenende mate bijdragen” aan luchtverontreiniging. In vergelijking met deze categorieën is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Dit wijzigingsplan maakt tevens geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het kader van het besluit gevoelige bestemmingen mogelijk.

4.2.6.3 Conclusie

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

4.2.7 Besluit milieueffectrapportage

4.2.7.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (wijzigingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het wijzigingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (wijzigingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het wijzigingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.2.7.2 Situatie plangebied

4.2.7.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' is gelegen op een afstand van circa 4 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk.

4.2.7.2.2 Stikstof

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BIZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

De stikstofemissie leidt niet tot een meetbare depositie NO_x en NH₃ op het Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' of andere Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

4.2.7.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien

geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval is sprake van de transformatie van een voormalig agrarisch erf naar een woonerf in het buitengebied van Wierden. Netto worden geen woningen toegevoegd. De aard en omvang van dit project is beperkt en de omvang van het erf wordt in vergelijking met de huidige situatie niet vergroot. Daarnaast is ter plaatse reeds sprake van een (bedrijfs)woning. De inrichting van het bijbehorende terrein wijzigt van een inrichting ten behoeve van het agrarisch bedrijf naar een inrichting ten behoeve van het wonen/ het woonerf. Dit is een herinrichting van ondergeschikte aard. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op de aard en omvang van de dit plan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.2.7.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de in dit plan besloten ontwikkeling.

4.2.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.2.8.1 Gebiedsbescherming

4.2.8.1.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

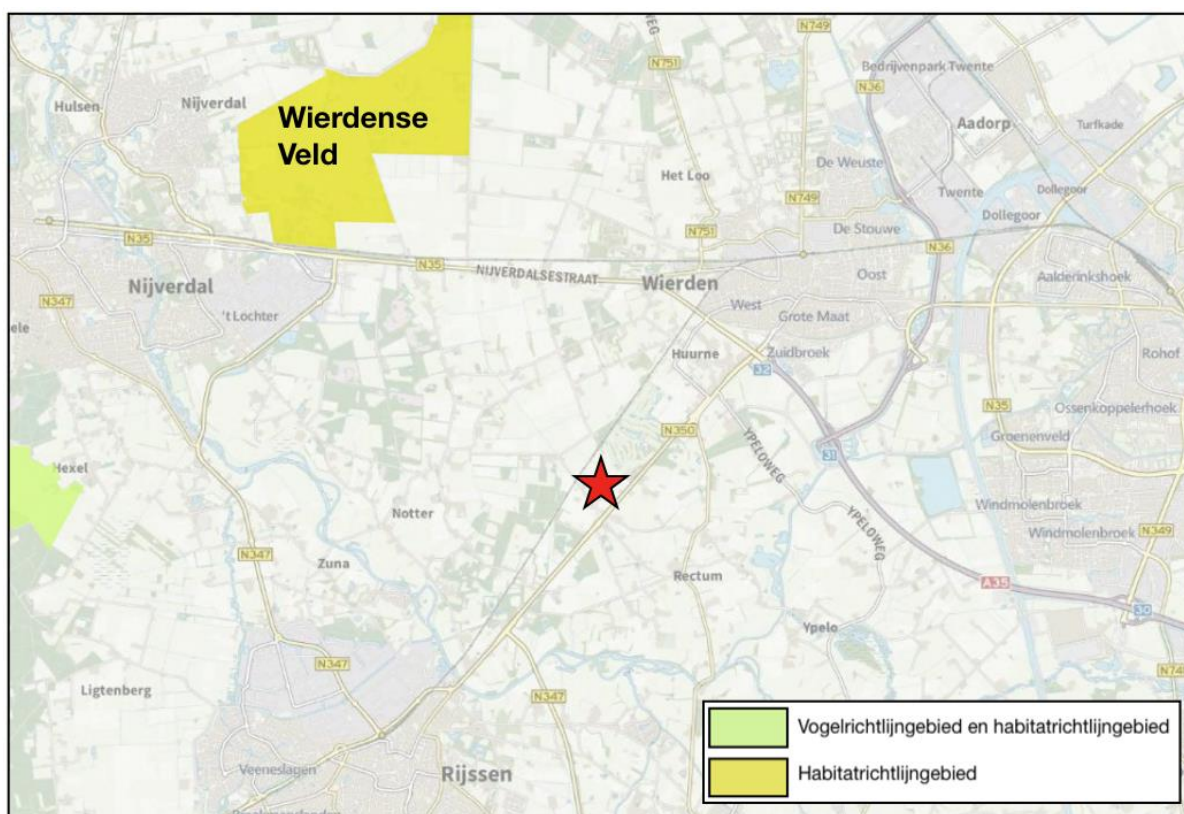
Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000-gebied

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

In afbeelding 4.3 is onder andere de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' ligt op een afstand van circa 4 kilometer.

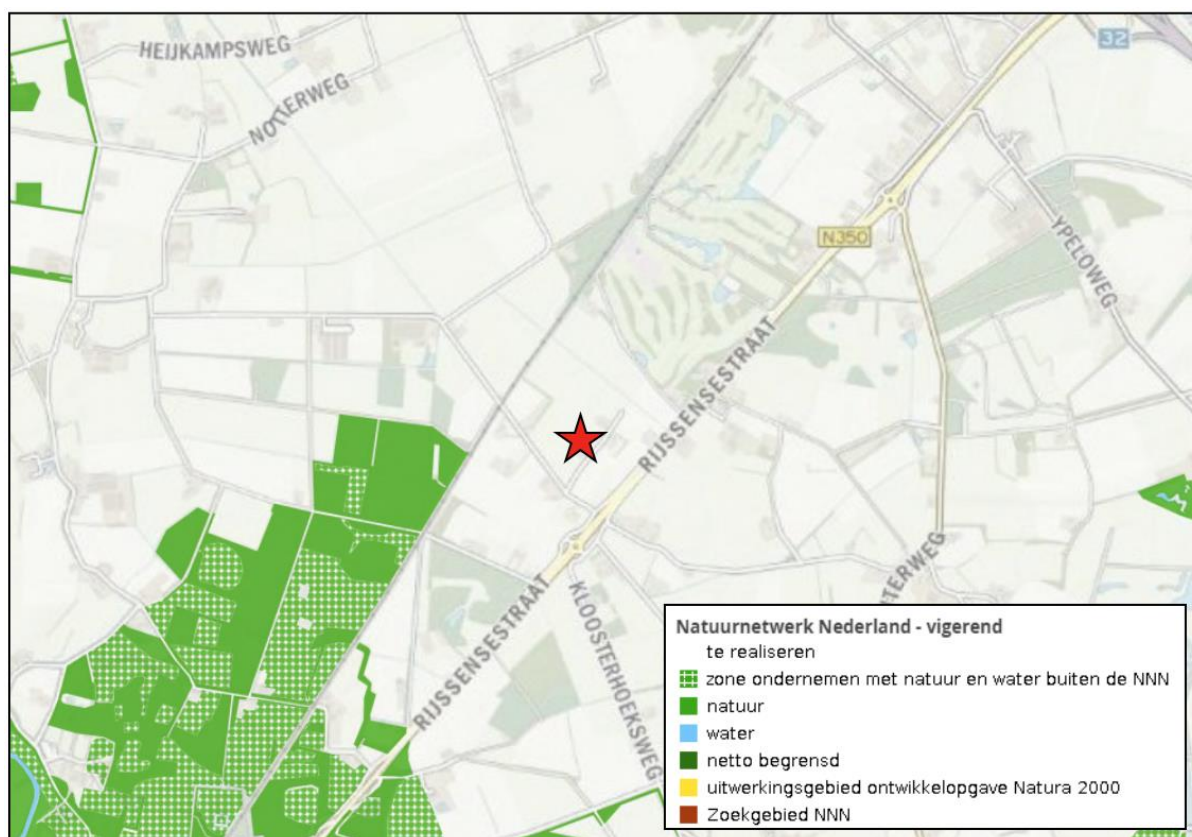
Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

De stikstofemissie leidt niet tot een meetbare depositie NO_x en NH_3 op het Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' of andere Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbesluit. 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. In afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van NNN weergegeven.



Afbeelding 4.4 Ligging van het plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op circa 340 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

4.2.8.2 Soortenbescherming

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

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet een amfibie er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van het verwijderen van rommel, opgeslagen goederen, strooisel en bladeren en uitvoeren van grondverzet, wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en/of amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en/of amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.

4.2.8.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.9 Archeologie & Cultuurhistorie

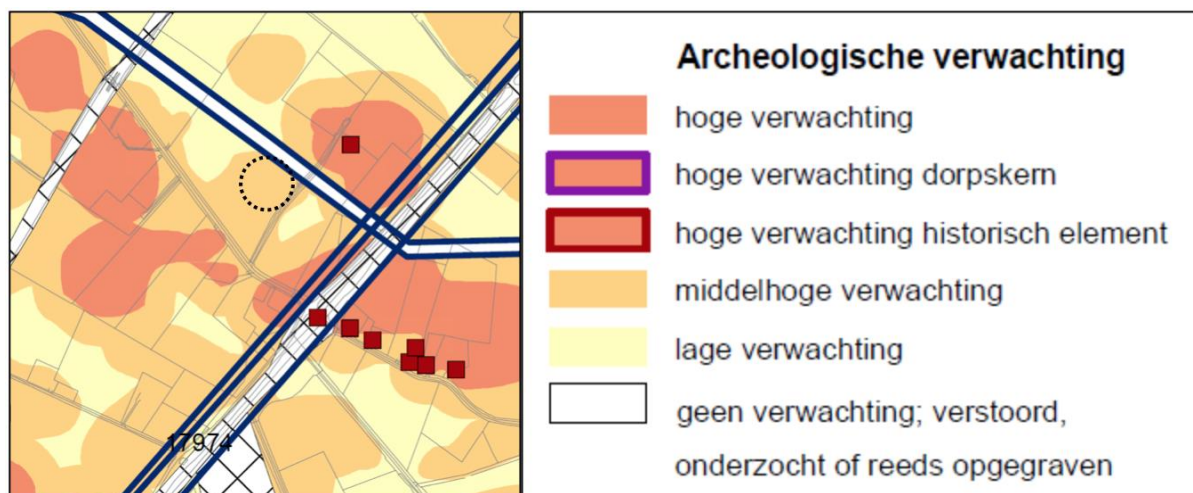
4.2.9.1 Archeologie

4.2.9.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.2.9.1.2 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 afbeelding 4.5. Het plangebied is indicatief aangegeven met de zwarte cirkel.



Afbeelding 4.5 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 verwachtingswaarde. Voor gronden met een middelhoge archeologische verwachting geldt, in het buitengebied, een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 5.000 m² en een verstoring van dieper dan 50 cm. Deze oppervlakte wordt met dit plan niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2.9.2 Cultuurhistorie

4.2.9.2.1 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.

4.2.9.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Wel wordt de bestaande woonboerderij binnen het plangebied op basis van een inventarisatie van Het Oversticht aangemerkt als karakteristiek. Het betreft een woonboerderij van het hallehuistype met streekeigen details zoals makelaar en strekken. Om eer aan te doen aan de bestaande woonboerderij en een bijdrage te leveren aan het in stand houden van karakteristieke erven in de gemeente Wierden, wordt de nieuw te bouwen woning gebouwd met de karakteristieken van de bestaande woonboerderij en streekeigen boerderijen in Wierden in zijn algemeen (zie ook paragraaf 2.2). Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorie binnen het plangebied. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

4.2.9.3 Conclusie

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

4.2.10 Water

4.2.10.1 Vigerend beleid

4.2.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027.

Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.2.10.1.2 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).

4.2.10.1.3 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.

4.2.10.1.4 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.

4.2.10.2 Waterparagraaf

4.2.10.2.1 Algemeen

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

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

4.2.10.2.2 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. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Het waterschap adviseert hiermee positief ten aanzien van voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 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/wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan 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.

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. 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;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel wordt gewaarborgd dat in gevallen dat bestaande maatvoeringen, afstanden en bebouwingspercentages, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen en afwijken van de bouwregels in het bestemmingsplan, geldt dat deze afwijkende maatvoeringen, afstanden en bebouwingspercentages als minimum of maximum zijn toegestaan.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de van toepassing zijnde algemene aanduidingsregels beschreven. Het betreft regels ten aanzien van de ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied en verwevingsgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze regels zijn opgenomen ter waarborging van de realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels (artikel 11) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel (artikel 12) wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het 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.

Wonen (artikel 3)

Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, alsmede voor inwoning, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Daarnaast mogen deze gronden onder andere ook worden gebruikt ten behoeve van landschapsmaatregelen.

Daarnaast is de aanduiding 'bedrijf aan huis' toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding mag bebouwing tot een ander in de regels gespecificeerde oppervlakte worden gebruikt voor een handelsonderneming in de handel van historisch legermaterieel.

Per bestemmingsvlak is één woonhuis toegestaan met een maximale inhoud van 1283 m³ exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is. Daarnaast is 475 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels zijn een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan (Bijlage 3 van de regels). De tweede voorwaardelijke verplichting borgt de sanering van de in het bodemonderzoek geconstateerde saneringsplichtige verontreinigingen. De verplichting regelt dat nieuwe bouwwerken niet in gebruik mogen worden genomen zonder de sanering van de saneringsplichtige verontreinigingen.

Leiding – Gas (artikel 4)

Deze dubbelbestemming is conform het nu geldende plan opgenomen ter plaatse van een deel van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor de bescherming van de aardgasleiding.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In voorliggend geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

6.2 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.

6.3 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.

Dit wijzigingsplan voorziet in de bestemming 'Wonen' met passende planologische kaders ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. De in de wijzigingsplan opgenomen voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskader en brengt geen hinder met zich mee voor andere in de omgeving aanwezige functies. Tevens is met het voorliggend wijzigingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 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.

7.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend wijzigingsplan maakt de vervanging van één bestaande woning (met inwoonsituatie) mogelijk. Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. De watertoets heeft geresulteerd in de 'korte procedure'. Het waterschap adviseert hiermee positief. Verder vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is een inspraakprocedure niet noodzakelijk.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is daarmee afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Asbestonderzoek

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat en standaard waterparagraaf