



**BESTEMMINGSPLAN**  
**Buitengebied 2009,**  
**herziening Rijssensestraat 130**

## BESTEMMINGSPLAN

### Buitengebied 2009, herziening Rijssensestraat 130

GEMEENTE Wierden  
IDN: NL.IMRO.0189.BP2018000022-VA01  
Datum: September 2019  
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**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.4	LEESWIJZER .....	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN HUIDIGE SITUATIE .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	ALGEMEEN .....	11
3.2	SLOOP .....	11
3.3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN RIJSSENSESTRAAT 130 EN RIJSSENSESTRAAT ONG. NAAST NUMMER 130, EN HESPELDERWEG 1	12
3.4	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....</b>	<b>31</b>
5.1	INLEIDING.....	31
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....	31
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....</b>	<b>47</b>
6.1	INLEIDING.....	47
6.2	OPZET VAN DE REGELS .....	47
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>UITVOERING EN HANDHAVING.....</b>	<b>50</b>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	50
7.2	HANDHAVING .....	50
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	50
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>52</b>
8.1	INSpraak .....	52
8.2	VOOROVERLEG .....	52
8.3	ZIENSWIJZEN.....	52
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>53</b>	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....	54
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	55
BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK .....	56
BIJLAGE 4	NADER AFPERKEND BODEMONDERZOEK .....	57
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	58
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	59
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT .....	60

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de percelen Rijssensestraat 130 en de Hespelderweg 1, beide gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden zijn voormalig agrarische erven aanwezig. Op de locaties zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten inmiddels volledig beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd is en wordt. Deze bebouwing is inmiddels dan ook sterk verouderd. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsiende bebouwing te slopen in het kader van het gemeentelijke beleid ‘Rood voor Rood met gesloten beurs’. Aan de Piksenweg 14 te Hoge Hexel, eveneens in het buitengebied van de gemeente Wierden is eerder al voormalige agrarische bebouwing gesloopt in het kader van Rood voor Rood. Een deel van de vierkante meters die hier zijn gesloopt zijn gereserveerd door middel van een overeenkomst met de gemeente Wierden.

In ruil voor de te slopen bebouwing wil initiatiefnemer een nieuwe woning bouwen aan de Rijssensestraat naast nummer 130. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning aan de Rijssensestraat 130 herbouwd in lijn met de nieuwe woning die op het naastgelegen perceel wordt gebouwd.

De gemeente Wierden heeft in dit geval op 12 oktober 2018 een positief besluit genomen op het principeverzoek voor de hierboven beschreven ontwikkeling.

Concreet wordt in voorliggend geval met de sloop van landschapsontsiende bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> het recht op het bouwen van één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Deze woning wordt gerealiseerd op een onbebouwde kavel aan de Rijssensestraat ong. naast nummer 130. Deze locatie betreft een onbebouwde kavel die zich goed leent als woonperceel.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van 412 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiende bebouwing aan de Rijssensestraat 130;
- sloop van 335 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiende bebouwing aan de Hespelderweg 1;
- meenemen van 103 m<sup>2</sup> reeds gesloopte en gereserveerde landschapsontsiende bebouwing aan de Piksenweg 14;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding op voorgenoemde locaties;
- realisatie van een compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood aan de Rijssensestraat ong. naast nummer 130;
- Herbouw van de voormalige bedrijfswoning op het perceel Rijssensestraat 130;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het nieuwe woonerf aan de Rijssensestraat en de slooplocatie aan de Hespelderweg 1.

De sloop van de bebouwing en de landschappelijke inpassing op de genoemde locaties worden gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting.

De ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Rijssensestraat 130” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2018000022-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

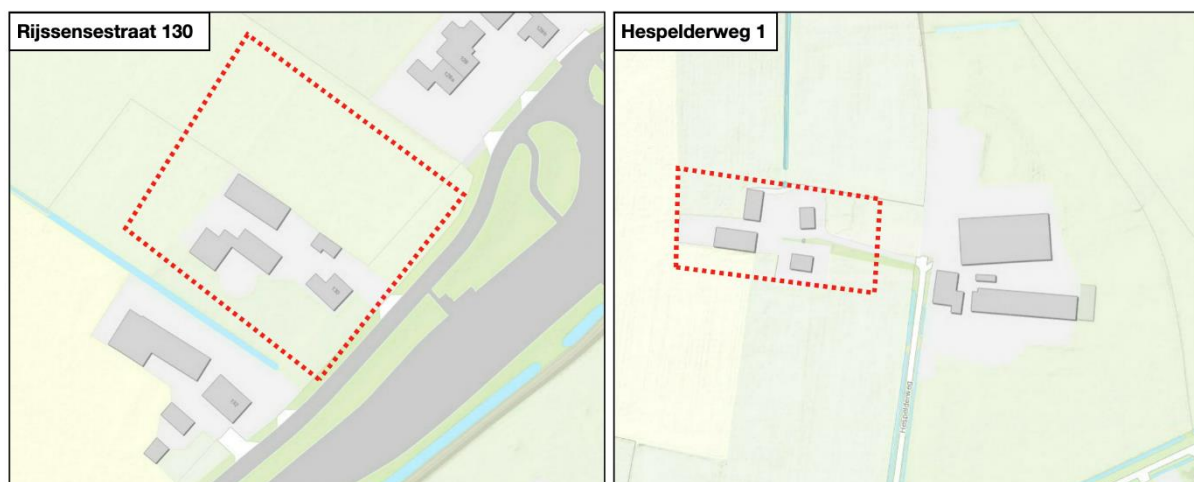
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende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

### 1.3 Ligging van het plangebied

Zowel de bouwlocatie aan de Rijssensestraat 130 als de slooplocaties zijn in het buitengebied van de gemeente Wierden gelegen. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving te zien. In afbeelding 1.2 zijn de locatie Rijssensestraat en Hespelderweg weergegeven (rood kader). Van de locatie Piksenweg 14 is geen afbeelding opgenomen, omdat de bebouwing hier al is gesloopt. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving (Bron: Luchtfoto omgevingsvisie Overijssel)



Afbeelding 1.2 Ligging locaties Rijssensestraat en Hespelderweg 1 ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

### 1.4 Leeswijzer

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

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

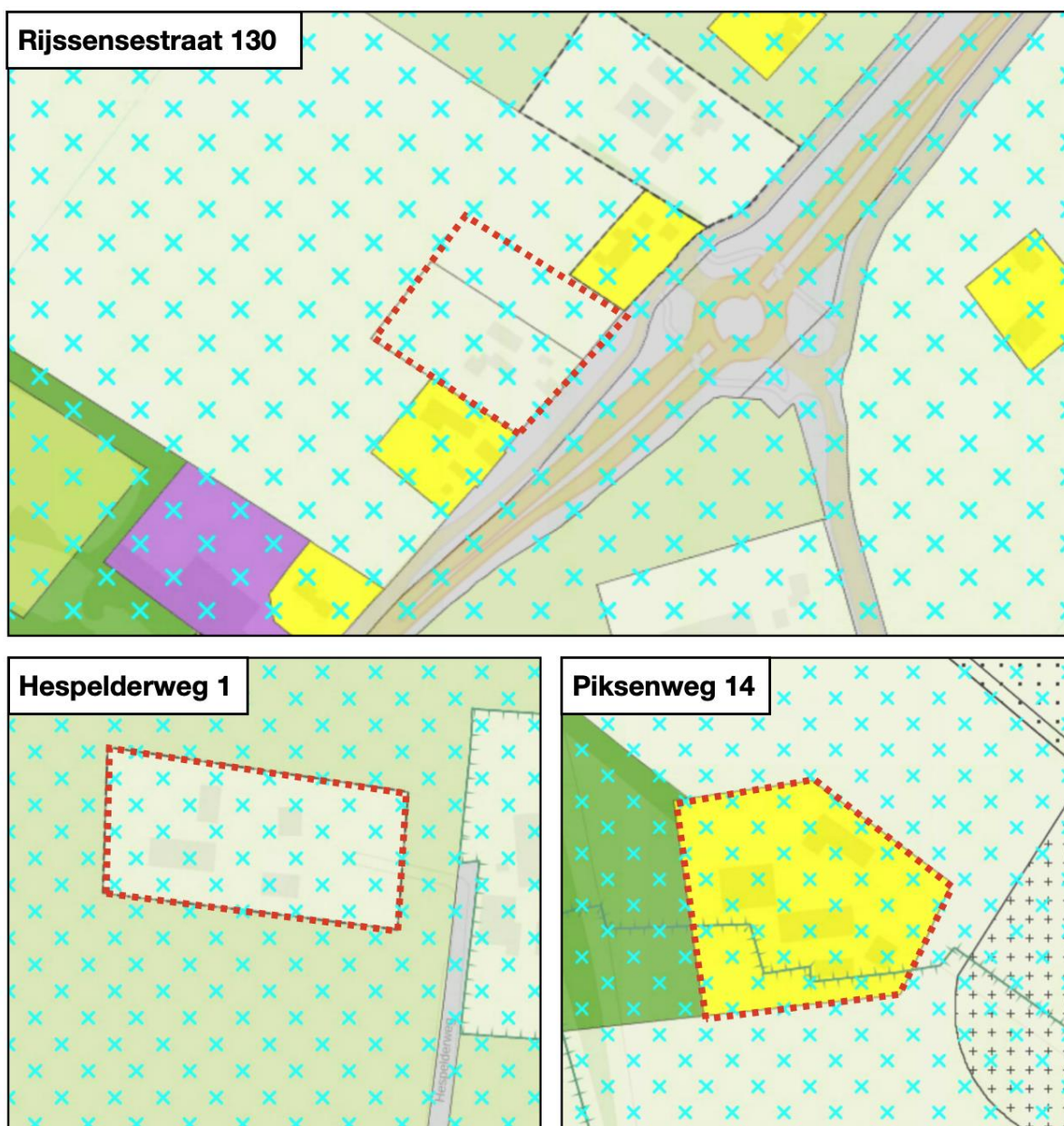


## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Geldende bestemmingsplannen en huidige situatie

#### 2.1.1 Algemeen

De locaties van het plangebied zijn gelegen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009", "Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden", "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)", "Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang" en "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden". Hierna wordt de planologische situatie voor alle locaties toegelicht. In afbeelding 2.1 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.



Afbeelding 2.1 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



### 2.1.2 Rijssensestraat 130 en naastgelegen perceel Rijssensestraat ong.

#### *Bestemming Rijssensestraat 130*

De locatie aan de Rijssensestraat 130 heeft in het geldende bestemmingsplan een bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. De omliggende gronden hebben voornamelijk de bestemming ‘Agrarisch’. Verder is hier de gebiedsaanduiding “Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied” van toepassing.

De gronden binnen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met daarbij behorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden.

#### *Bestemming Rijssensestraat ong. naast nr. 130*

De bouwlocatie Rijssensestraat ong. naast nummer 130 heeft in het geldende bestemmingsplan voornamelijk de bestemming ‘Agrarisch’. Daarnaast is op een klein deel van het perceel ook de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ van toepassing. Verder is hier ook de gebiedsaanduiding “Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied” van toepassing.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten), het hobbymatig houden van vee, kwekerijen (niet zijnde boomkwekerijen), voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en tenslotte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

#### *Kenmerken*

De nieuwbouwlocatie aan de Rijssensestraat is onbebouwd en gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van het dorp Wierden. Het voormalige agrarische bedrijfserf aan de Rijssensestraat 130 ligt direct ten zuidwesten van de nieuwlocatie. Op het erf staan een voormalige agrarische bedrijfswoning, en meerdere voormalige agrarische opstallen met een gezamenlijk oppervlak van 435 m<sup>2</sup>. Deze gebouwen worden in het kader van dit plan gesloopt. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische (bedrijfs)gronden, bosgebieden en verspreid liggende woonerven gelegen aan de Rijssensestraat. In afbeelding 2.2 zijn een luchtfoto en een straatbeeld weergegeven van de locatie.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto en straatbeeld plandeel Rijssensestraat 130 en Rijssensestraat ong. (Bron: Luchtfoto omgevingsvisie Overijssel en Google Streetview)

### 2.1.3 Hespelderweg 1

#### *Bestemming*

De locatie Hespelderweg 1 heeft in het geldende bestemmingsplan ook de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. De omliggende gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Verder is hier een Gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – Verweingsgebied” van toepassing.

#### *Kenmerken*

De locatie aan de Hespelderweg 1 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. De bebouwing op het erf bestaat uit een (bedrijfs)woning met bijbehorend

bijgebouw en meerdere voormalige agrarische opstallen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van dit plandeel is ingericht als tuin/weide. In afbeelding 1.3 is een luchtfoto van het erf weergegeven.



Afbeelding 1.3 Slooplocatie Hespelderweg 1 (Bron: Luchtfoto omgevingsvisie Overijssel)

#### 2.1.4 Piksenweg 14

Op basis van het geldende bestemmingsplan is deze locatie al voorzien van een woonbestemming. Zoals hiervoor al aangegeven is op de locatie Piksenweg 14 eerder al bebouwing gesloopt. De sloopmeters afkomstig van deze locatie zijn door de gemeente Wierden middels een overeenkomst gereserveerd voor inzet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van voorliggend plan worden deze sloopmeters nu ingezet. Een wijziging van de bestemming ter plaatse is voor dit plan niet noodzakelijk.

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Algemeen

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevinden zich op de verschillende projectlocaties voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor is de staat van de bebouwing aan het verslechteren. De eigenaren zijn voornemens de bebouwing (inclusief asbesthoudende materialen) te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte, in het kader van Rood voor Rood, bedraagt 747 m<sup>2</sup>. 103 m<sup>2</sup> bebouwing aan de Piksenweg 14 is reeds gesloopt en wordt meegenomen in het slooppoppervlak. Het totaal te slopen/reeds gesloopte oppervlak komt hiermee op 850 m<sup>2</sup>. Hierna wordt eerst per locatie ingegaan op de te slopen opstallen en vervolgens op de ontwikkeling aan de Rijssensestraat 130 en het naastgelegen perceel Rijssensestraat ong.

### 3.2 Sloop

#### 3.2.1 Rijssensestraat 130

Gezien de verouderde staat van de bebouwing op dit voormalige agrarische bedrijfsperceel is het wenselijk alle bebouwing te slopen.

In afbeelding 3.1 is vorenstaande weergegeven. Alle bebouwing binnen het rode kader wordt gesloopt. De sloop wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.



Afbeelding 3.1 Weergave te slopen bebouwing Rijssensestraat 130 (Bron: Luchtfoto omgevingsvisie Overijssel)

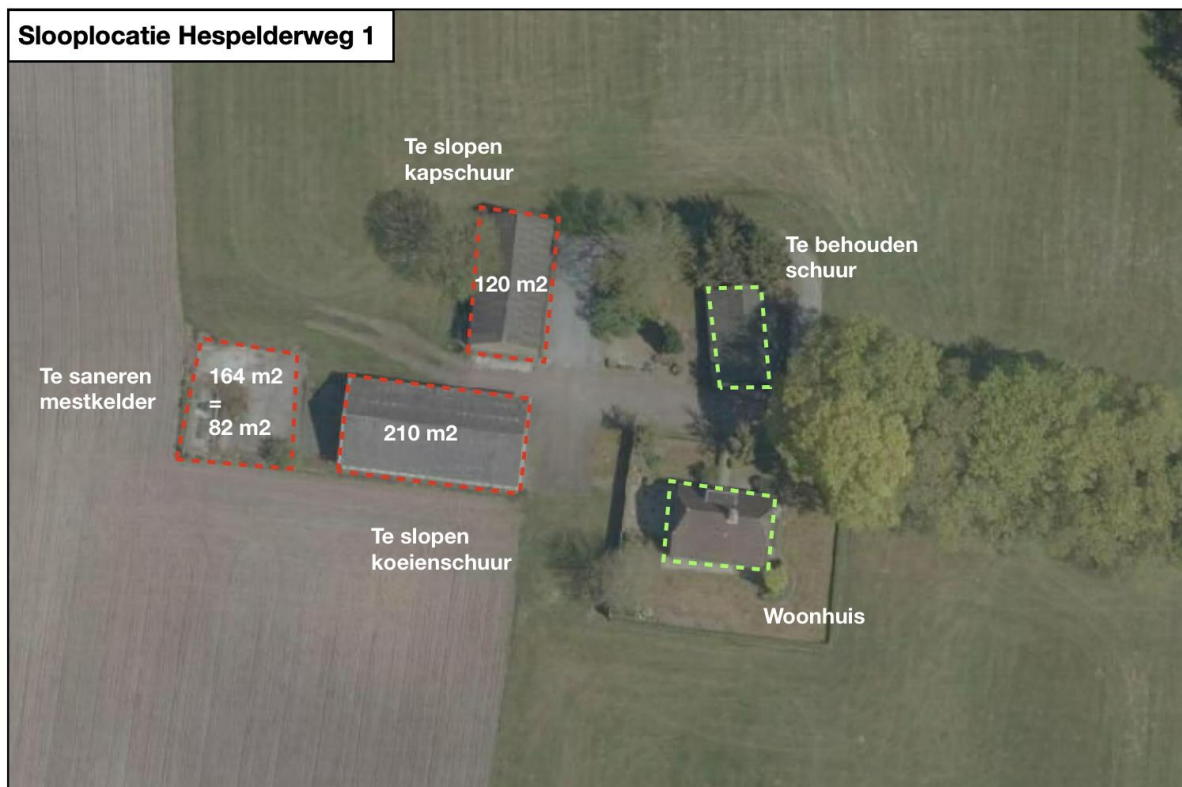
#### 3.2.2 Hespelderweg 1

De eigenaar van dit voormalige agrarische bedrijfsperceel vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 412 m<sup>2</sup> te slopen. Het betreft een voormalige koeienstal, kapschuur en

mestkelder. De mestkelder mag voor de helft van het oppervlak worden meegenomen als zijnde Rood voor Rood sloopmeters. De woning met bijgebouw blijven behouden.

Ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt grond aangevuld, geëgaliseerd en graszaad ingezaaid. Door de sloop van een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing, wordt de ruimtelijke kwaliteit op het erf fors verbeterd. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3. In afbeelding 3.2 is de situatie aan de Hespelderweg 1 weergegeven.

De sloop wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.



Afbeelding 3.2 Situatie slooplocatie Hespelderweg 1 (Bron: provincie Overijssel)

### 3.2.3 Piksenweg 14

Aan de Piksenweg 14 is voormalig agrarische bebouwing in een eerder stadium al gesloopt in het kader van Rood voor Rood. Omdat hier 103 m<sup>2</sup> extra is gesloopt zijn deze vierkante meters in overleg met de gemeente gedocumenteerd en gereserveerd, zodat deze in een andere rood voor rood regeling ingebracht kunnen worden. Hier is in voorliggend geval sprake van.

## 3.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan Rijssensestraat 130 en Rijssensestraat ong. naast nummer 130, en Hespelderweg 1

In het kader van voorliggende Rood voor Rood ontwikkeling is een Ruimtelijk kwaliteitsplan voor de sloop/bouwlocatie aan de Rijssensestraat 130 en het naastgelegen ongenummerde perceel. De landschappelijke inpassing van de slooplocatie Hespelderweg 1 wordt hierin meegenomen. Het ruimtelijke kwaliteitsplan is opgesteld door Borgerink Groendesign en is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Erfinrichtingsplan voor beide locaties is weergegeven in de afbeeldingen 3.3 en 3.4 en wordt aansluitend toegelicht.





Afbeelding 3.3 Erfinrichtingsplan Rijssensestraat 130 en Rijssensestraat ong. (Bron: Borgerink Groendesign)

### Inrichting erven Rijssensestraat 130 en Rijssensestraat ong.

Het omliggende landschap heeft een open karakter met groene aanplant langs de Rijssensestraat en vrij zicht richting het noordwesten.

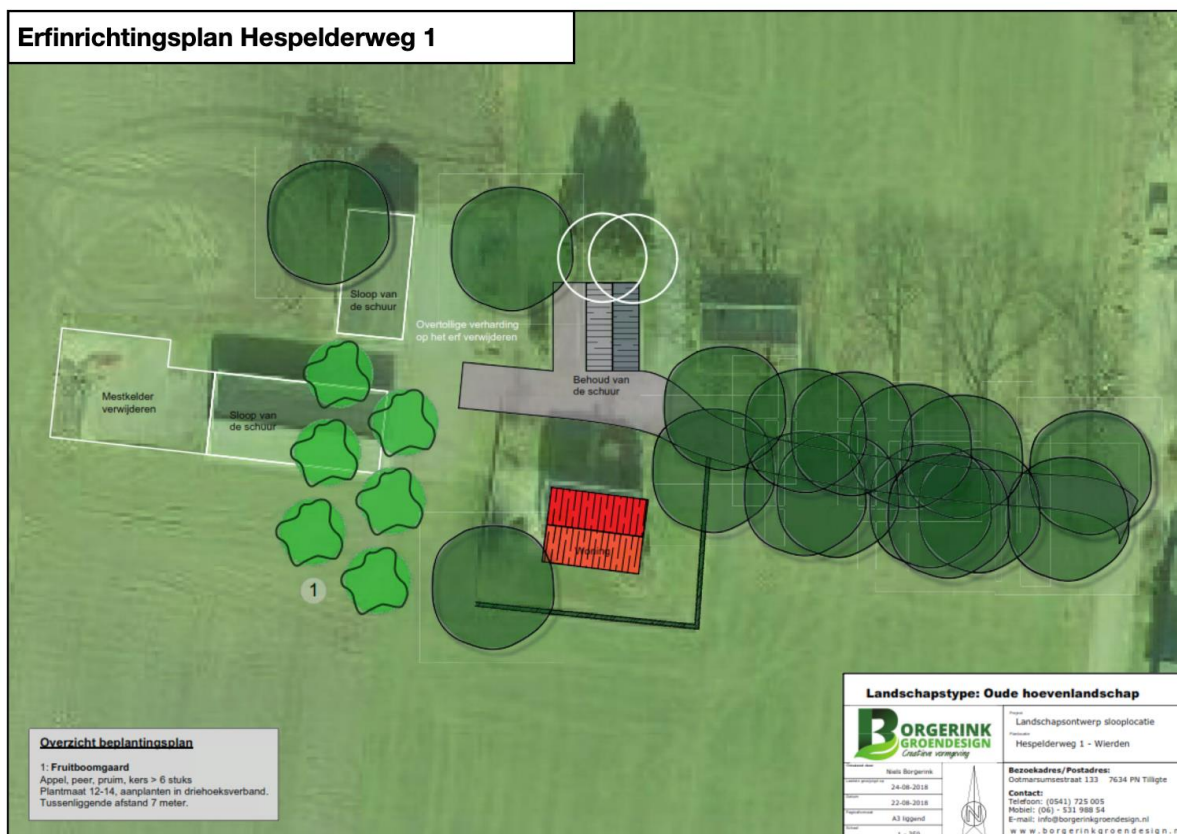
De nieuwe indeling van de beide erven wordt mede bepaald door de geluidszone van de Rijssensestraat. De beide woningen komen verder van de weg af te liggen dan de huidige woning. Door deze positionering ontstaat er een groter voorerf. De woningen zijn zó gepositioneerd dat de openheid en zichtlijnen vanaf de Rijssensestraat naar het open achterland niet verloren gaan.

Door de positionering van de bijgebouwen tezamen met woningen ontstaat er een erfensemble. De beide erven worden ontsloten door twee aparte in- en uitritten welke haaks op de Rijssensestraat zijn gepositioneerd. Doordat de in- en uitritten evenwijdig aan de zichtlijnen richting het landschap lopen zullen ze de openheid richting het open landschap versterken. Het toepassen van een minimale hoeveelheid verharding zorgt ervoor dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de groene invulling van het erf.

### Groenstructuur

De bomenrij langs de Rijssensestraat en de beukenhaag aan de voorzijde van de percelen blijven gehandhaafd.

De bomenrij aan de voorzijde wordt versterkt middels aanplant van een viertal nieuwe bomen. De openheid van het voorerf tezamen met de openheid van het landschap wordt benadrukt door de aanplant van een solitaire boom. Daarnaast wordt er een houtsingel aangeplant op de grens tussen de beide woningen in. De rechtlijnige houtsingel versterkt de zichtlijn richting het open jonge heide- en broekontginningslandschap. Tot slot wordt er een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd en wordt er een solitaire boom aangeplant die de openheid van het landschap aan de achterzijde van de woning benadrukt.



Afbeelding 3.4 Erfinrichtingsplan Hespelderweg 1 (Bron: Borgerink Groendesign)

Na het slopen van de twee schuren zal een groot gedeelte van de erfverharding verdwijnen. Om de locatie van de sloop landschappelijk in te passen wordt een hoogstamfruitboomgaard aangeplant ten westen van het erf.

Landschappelijke inpassing van de betrokken erven wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

### 3.4 Verkeer en parkeren

#### 3.4.1 Rijssensestraat 130 ong. naast nr. 130

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In dit geval wordt er één woning toegevoegd waarvoor berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van belang is. Dit betreft de nieuwe woning aan de Rijssensestraat ong.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Wierden (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte: minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersaandeel)
- Verkeersgeneratie: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning per weekdagemaal (inclusief bezoekersaandeel)

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein. Ter plaatse wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren. Er wordt een nieuwe in- en uitrit aangelegd op de Rijssensestraat. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. De Rijssensestraat is zodanig ingericht dat het deze verkeersgeneratie eenvoudig kan afwikkelen. Hierbij wordt nog opgemerkt dat er gezien de bestaande planologische mogelijkheden (agrarisch bedrijf) per saldo sprake is van een afname van de verkeersgeneratie ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

#### **3.4.2 Rijssensestraat 130, Hespelderweg 1 en Piksenweg 14**

De locaties aan de Hespelderweg 1 en Piksenweg 14 betreffen enkel slooplocaties. De bestaande in- en uitritten blijven behouden. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woningen wijzigt niet en vindt plaats op eigen erf. De woning aan de Rijssensestraat 130 wordt herbouwd waarbij de in- en uitrit enkel wordt verplaatst. Er is echter geen sprake van een wijziging voor wat betreft de parkeerbehoefte bij deze woning. Aangezien er in de bestaande situatie sprake is van agrarische bedrijvigheid neemt de verkeersgeneratie per saldo enkel af. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan beoogde ontwikkelingen.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. De locaties Hespelderweg 1 en Piksenweg zijn of worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting, waarmee de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen worden versterkt. Opgemerkt wordt dat beleidstoetsing dan ook voornamelijk van belang is ten aanzien van de nieuwe woning aan de Rijssensestraat ong. naast de Rijssensestraat 130. In dit hoofdstuk zal de beleidstoets zich dan ook voornamelijk richten op het plandeel aan de Rijssensestraat.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

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

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

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

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

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

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

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

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

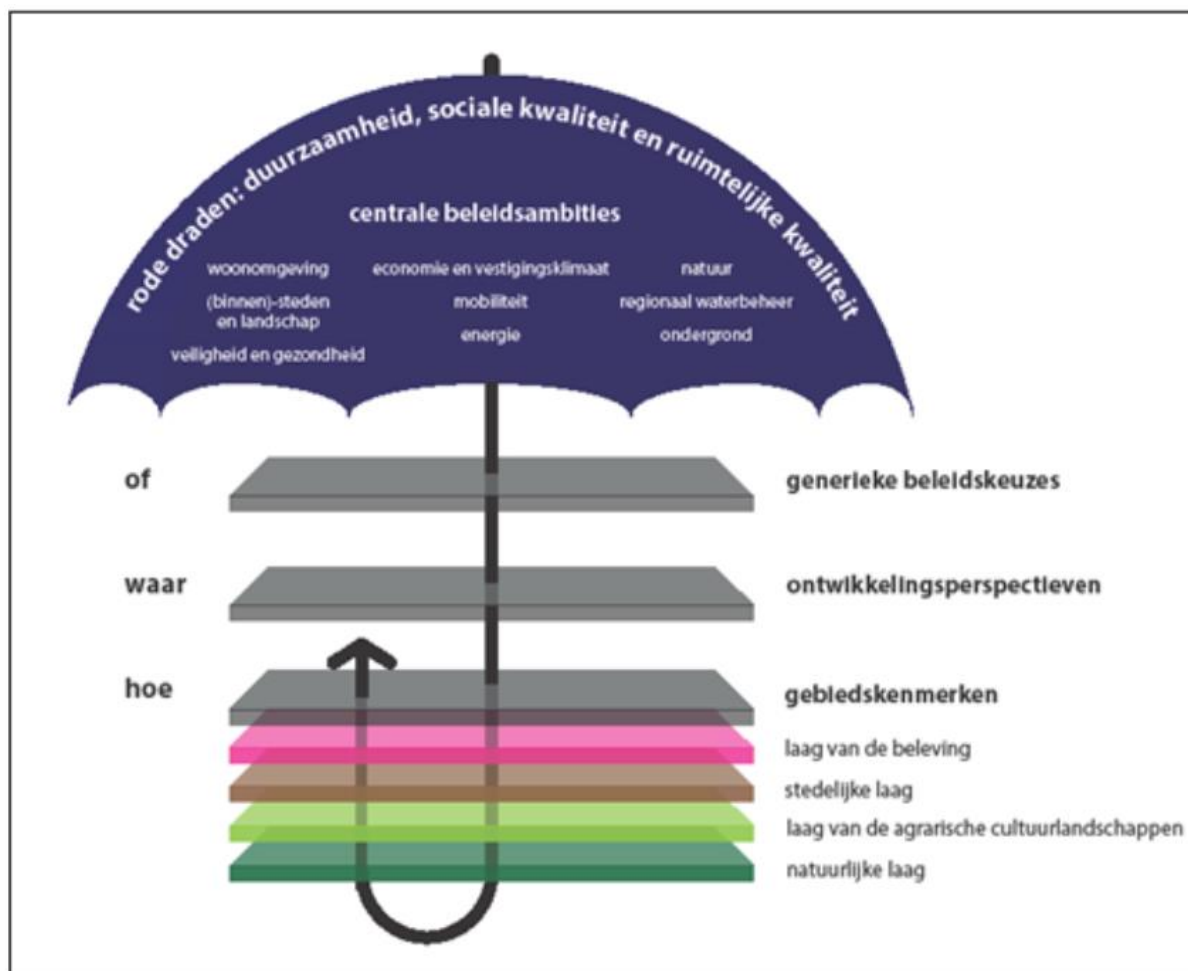
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

#### 4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden

te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

#### 4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) en artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebied) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

##### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

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

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

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (lid 1)

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

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 en artikel 2.1.6 lid 1*

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

- sloop van 747 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.3), door de locaties van het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de artikelen 2.1.5 en 2.1.6.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1 en 4)

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2*

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één compensatiewoning, indachtig het rood voor rood beleid van de gemeente Wierden. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. In het door de gemeente genomen principebesluit ten aanzien van voorliggend initiatief is al geconcludeerd dat het toevoegen van een woning past binnen de woonafspraken met de provincie Overijssel. De gemeente Wierden heeft voor de realisatie van deze nieuwe woning dan ook een woningcontingent gereserveerd. Gelet op het voorgaande is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

### Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebied

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3*

De plandelen Rijssensestraat 130 en Rijssensestraat ong. zijn beide gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ dan ook van toepassing op deze plandelen. Deze aanduiding wordt voor dit plan overgenomen. Daarnaast wordt gesteld dat de woonfunctie, gezien aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, harmonieert met de functie van de gronden voor de drinkwatervoorziening. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.13.3.

#### *4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

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

Opgemerkt wordt dat de slooplocatie aan de Hespelderweg, gezien aard en omvang van de ontwikkeling ter plaatse, in deze subparagraaf buiten beschouwing wordt gelaten.

De locatie aan de Rijssensestraat behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.





Afbeelding 4.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### *‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’*

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelperspectief’*

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing op diverse locaties in het buitengebied van de gemeente Wierden gesloopt en wordt het recht op één compensatiekavel in het kader van de Rood voor Rood regeling verkregen. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Tevens worden op voorhand geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### *4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke

ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' en 'Laag van beleving' worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locaties en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden. Opgemerkt wordt dat de slooplocatie aan de Hespelderweg, gezien aard en omvang van de ontwikkeling ter plaatse, in deze subparagraaf geheel buiten beschouwing wordt gelaten.

### 1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De locaties aan de Rijssensestraat zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' gelegen in het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### "Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

#### Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht of ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Gezien de aard en omvang van dit plan wordt

het effect op de natuurlijke laag beperkt geacht. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt met dit plan dan ook niet aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

## 2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

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

De locaties aan de Rijssensestraat zijn op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



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

### *‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’*

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

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

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

**4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

**4.3 Gemeentelijk beleid****4.3.1 Structuurvisie Wierden***4.3.1.1 Algemeen*

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

*4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie*Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

*4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden*

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

#### 4.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen 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;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

#### 4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing op diverse locaties en de landschappelijke inpassing van het plangebied waar de compensatiewoning wordt gerealiseerd met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Verrommeling en verpaupering van het buitengebied wordt voorkomen. Verder wordt opgemerkt dat (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving (ter plaatse van de compensatiekavel) niet wordt belemmerd door deze ontwikkeling, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

### 4.3.2 Ruimte voor Maatwerk

#### 4.3.2.1 Algemeen

Naar aanleiding van het in 2005 door de Provincie Overijssel vastgestelde Rood voor rood beleid heeft de gemeente Wierden dit verder uitgewerkt in een eigen beleidskader. In het beleid ‘Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden 2011’ zijn de voorwaarden en uitgangspunten concreet uitgewerkt. De doelstelling van de Rood voor Rood-regeling (hierna: RvR-regeling) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer woningbouwkavels worden toegekend.

Op 6 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Wierden het aangepaste rood voor rood beleid ‘Ruimte voor maatwerk’ vastgesteld. Dit beleid biedt nieuwe mogelijkheden voor maatwerk, de doelstelling van het rood voor roodbeleid, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, wijzigt niet.

#### 4.3.2.2 Criteria

De Rood voor Roodregeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt bij de Rood voor Roodregeling is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Bovendien mag per locatie maar één keer worden deelgenomen aan rood voor rood.

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

Op basis van het 'oude' rood voor rood beleid moet de compensatiewoning worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties. Alleen wanneer herbouw op de slooplocatie vanuit landschappelijk of milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk of wenselijk is kan hiervan worden afgeweken.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkavel met een standaardoppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m<sup>3</sup>).

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Ruimte voor maatwerk'

In dit geval wordt medewerking verleend op basis van het 'Beleid Ruimte voor Maatwerk' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 6 juni 2017. De uitgangspunten vanuit het beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden 2011' blijven hierbij het uitgangspunt.

Eisen slopen en terugbouwen: In dit geval wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 850 m<sup>2</sup>, gesloopt. Ter compensatie mag één woning met bijgebouw(en) worden gerealiseerd op een onbebouwde locatie. De compensatiewoning wordt gebouwd op een bouwkavel van circa 1.000 m<sup>2</sup>. De maximale inhoudsmaat van deze woning bedraagt 750 m<sup>3</sup>.

Ruimtelijke kwaliteitsslag en financiële verantwoording: De ruimtelijke kwaliteit op de locaties zal verbeteren door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de landschappelijke investeringen in de vorm van landschapsmaatregelen.

#### Terugbouwlocatie:

De compensatiekavel wordt gerealiseerd direct aansluitend op de slooplocatie op het naastgelegen perceel. Gezien de herbouw van de bestaande woning aan de Rijssensestraat en de positionering van deze woning was er geen ruimte om hier nog een woning te realiseren. De nieuwe locatie voor de compensatie wordt gezien het beeld ter plaatse als meest logische optie gezien. Gelet op de ligging van de compensatiekavel kan de woning goed aansluiten op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur langs de Rijssensestraat. Wel worden de nieuwe en de te herbouwen woning verder van de weg af gebouwd dan de bestaande bedrijfswoning aan de Rijssensestraat 130. Dit in verband met de geluidzone behorend bij de Rijssensestraat. Hierdoor ontstaat er een voor wat betreft de te herbouwen woning een aanzienlijk beter woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt verder verwezen naar de geluidsparagraaf 5.2.4.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de 'Beleidsnota Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden' en de 'Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk'.

### **4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden**

#### *4.3.3.1 Inleiding*

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

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

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende 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. De locaties aan de Rijssensestraat zijn gelegen in deelgebied 2: ‘Dorpsrand Wierden’.

#### 4.3.3.2 *Deelgebied 2: Dorpsrand Wierden*

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

Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd.

#### 4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan het Landschapontwikkelingsplan gemeente Wierden*

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing op diverse locaties wordt de ruimtelijke kwaliteit, openheid en aantrekkelijkheid van het buitengebied versterkt. De nieuwbouwlocatie aan de Rijssensestraat sluit aan bij een bestaand te verplaatsen erf en wordt door middel van streekeigen beplanting goed in het landschap ingepast. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze plantoelichting. Door middel van de landschapsmaatregelen wordt een landschappelijk kader ontwikkeld rond de bebouwing en ontstaat er een halfopen landschap. Het initiatief past daarmee goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals beschreven in het Landschapontwikkelingsplan.

### 4.3.5 **Lokale woonagenda 2018-2022**

#### 4.3.5.1 *Algemeen*

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil daar goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. De lokale woonagenda sluit aan op de Regionale Woonvisie Twente, waar de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid zijn vastgelegd. Op basis daarvan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. De kwalitatieve programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie. De lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn.

In de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt wordt uitgegaan van een woningbouwcontingent van 567 woningen tot 2026; iets meer dan de uitkomst van de provinciale Primos prognose die uitgaat van 525 woningen tot en met 2027.

#### 4.3.5.2 *Visie op het wonen*

De gemeente wil haalbaar beleid neerzetten dat meer ruimte biedt voor de vraag van de woonconsument, en waarbij op een vloeiende wijze de omslag van beleid wordt gerealiseerd. Initiatieven vanuit het verleden krijgen dan ook de kans om tot ontwikkeling te komen, terwijl bij nieuwe ontwikkelingen het nieuwe beleid wordt ingezet. Zo wil de gemeente Wierden de dynamiek behouden en voorkomen dat wisselende inzichten leiden tot een situatie waarin elke ontwikkeling onmogelijk wordt.

De groepen waar het kwalitatieve woningbouwprogramma zich meer en meer op moet richten betreffen, naar volgorde van prioriteit:



- Door de vergrijzing neemt het aantal senioren en zorgvragers de komende jaren fors toe, terwijl de huidige woningvoorraad nog onvoldoende aansluit bij de behoefte van deze doelgroepen: een behoefte aan zorggeschikte nultredenwoningen. Nog meer dan in de huidige Woonvisie verdient deze doelgroep prioriteit. Dit is te meer van belang omdat bij onvoldoende zorggeschikte woningen mensen in hun huidige woning zorg moeten krijgen. Dit gaat vaak gepaard met kostbare woningaanpassingen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Deze aanpassingen komen onder druk te staan door onvoldoende Wmo-middelen.
- De gemeente wil jonge starters die sociaal gebonden zijn aan de gemeente, meer mogelijkheden bieden om in de eigen kern te blijven wonen. Dit vraagt meer aanbod van goedkope en middeldure woningen.
- Het woningbouwprogramma van de gemeente Wierden heeft lange tijd in het teken gestaan van (koopkrachtige) doorstromers (gezinnen). De gemeente heeft voor deze groep reeds de nodige plannen in de pijplijn. Zij wil deze plannen deels aanpassen en deels uitvoeren, om te voorzien in een blijvende kwaliteitsvraag vanuit deze groep.

Uitgangspunt bij nieuwe plannen is dat planontwikkeling moet aansluiten bij het karakter van de kern of buurtschap. Om de open ruimte zo min mogelijk geweld aan te doen kiest de gemeente voor inbreiding boven uitbreiding. Soms is uitbreiding echter noodzakelijk. Ook in kwantiteit moet nieuwbouw aansluiten bij de schaal en het 'dorpse' karakter. Dit betekent dat de komende jaren met name de kernen Wierden en Enter zullen groeien.

Voor het buitengebied geldt dat het mogelijk is om onder voorwaarden woningen te realiseren middels de Rood voor Rood/VAB-regeling. Het hoofddoel hierbij is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Lokale woonagenda 2018-2022'

De gemeente en de provincie hebben prestatieafspraken gemaakt. Doel van deze afspraken is om meer balans brengen tussen de huishoudensontwikkeling en de daarvoor benodigde bestemmingsplancapaciteit.

In dit bestemmingsplan gaat het om de bouw van één woning in het kader van de Rood-voor-Rood regeling Ruimte voor maatwerk. Het initiatief voorziet naast een concrete woningbehoefte in kwaliteitsverbetering van het de ruimtelijke kwaliteit op meerdere locaties in het buitengebied van Wierden. De gemeente heeft in het principebesluit dat zij heeft genomen in het kader van voorliggend plan besloten dat de toevoeging van één woning op deze locatie past binnen de woonafspraken met de provincie. Voor deze locatie is dan ook een woningcontingent gereserveerd. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met de 'Lokale woonagenda 2018-2022'.

#### 4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

## HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

### 5.1 Inleiding

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

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

Opgemerkt wordt dat milieutoetsing voor de plandelen Hespelderweg 1 en Piksenweg 14 gezien aard en omvang van de ontwikkelingen ter plaatse (enkel sloop en behoud van woningen op de bestaande locatie) niet noodzakelijk wordt geacht. Voor beide locaties is er geen sprake van milieubelastende functies/activiteiten. Voor zover de woonfuncties op deze locaties voor één of meerdere milieuaspecten als 'gevoelige functies/objecten/gebouwen ten opzichte van omliggende functies worden gezien wordt opgemerkt dat er met dit plan op dit vlak geen wijzigingen worden voorzien. Dit hoofdstuk gaat dan ook enkel in op de locaties aan de Rijssensestraat waar sprake is van nieuwbouw en verplaatsing van een bestaande woning.

### 5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

#### 5.2.1 Hinder

##### 5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

### 5.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

Op basis van de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” is in dit geval uitgegaan van de ligging van het projectgebied 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

### 5.2.1.3 Situatie plangebied

#### 5.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.2.1.3.2 Externe werking

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

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

#### 5.2.1.3.3 Interne werking

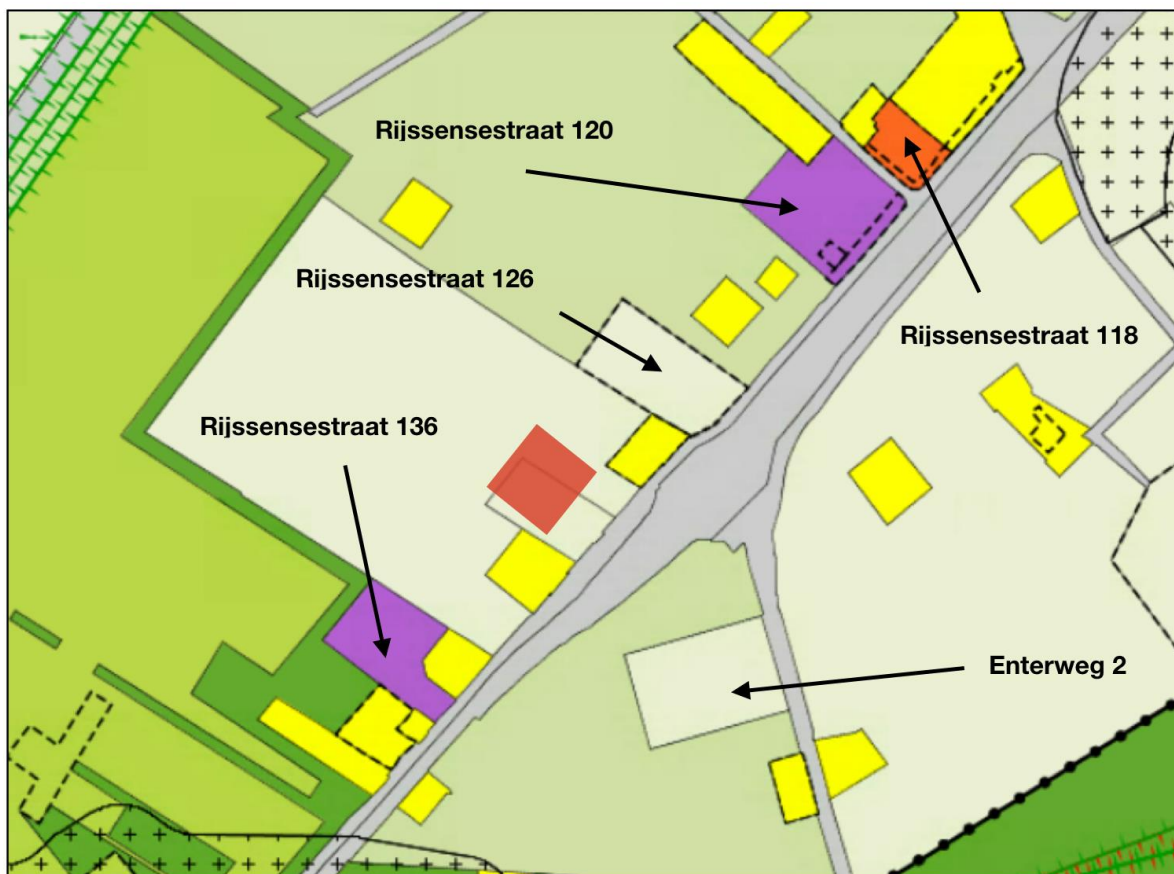
Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het plandeel Rijssensestraat zijn meerdere milieubelastende

functies gelegen. In tabel 1 zijn deze functies weergegeven. In afbeelding 5.1 is de ligging van deze milieubelastende functies ten opzichte van het plandeel Rijssensestraat (rode vlak) weergegeven.

Zoals te zien is in tabel 1 wordt in alle gevallen aan de VNG richtafstanden voldaan. Echter zijn aan de Rijssensestraat 126 en de Enterweg 2 grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zijn de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur dan ook buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.2.2 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Locatie milieubelastende functie	Maximaal toegestane milieucategorie o.b.v. ter plaatse geldende bestemmingsplan of VNG-uitgave o.b.v. feitelijke situatie	Grootste VNG richtafstand 'rustige woonwijk' in meters	Feitelijke kortste afstand in meters tussen bestemmingsgrenzen (bouwvlak)
Rijssensestraat 118 (Horeca)	1	10	375
Rijssensestraat 120 (Bedrijf)	3.1	50	265
Rijssensestraat 126 (Grondgebonden agrarisch bedrijf)	3.2	50	65
Rijssensestraat (Bedrijf)	3.2	100	120
Enterweg 2 (Grondgebonden agrarisch bedrijf)	3.1	30	130

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden omliggende milieubelastende functies (Bron: BJZ.nu)



Afbeelding 5.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van omliggende milieubelastende functies (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, BJZ.nu)

Vanwege de ruime afstand tussen de woningen en de milieubelastende functies worden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw woningen verwacht.

#### 5.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

## 5.2.2 Geur

### 5.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

#### 5.2.2.2 *Situatie plangebied*

Met voorliggend initiatief worden twee nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd (compensatiewoning en verplaatsing woning). In dit geval ligt het projectgebied buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan een vaste afstand van 50 meter. De meest nabij gelegen agrarische bedrijven betreffen een grondgebonden veehouderij (Rijssensestraat 126) en een paardenhouderij (Enterweg 2). Beide agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 50 meter van de locatie van de beoogde woningen ( zie tabel 1 en afbeelding 5.1). Gelet op art. 14 lid 2 Wgv zijn de afstanden voldoende voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse de beoogde woningen. Gelet op de afstanden en het feit dat woningen van derden dichter zijn gelegen op de betreffende agrarische bedrijven worden de omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

#### 5.2.2.3 *Conclusie*

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

### 5.2.3 **Bodem**

#### 5.2.3.1 *Algemeen*

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

#### 5.2.3.2 *Situatie plangebied*

Sigma Bouw en Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en twee aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de nieuw- en herbouwlocatie aan de Rijssensestraat. De volledige onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 2, 3 en 4 bij deze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste resultaten kort weergegeven.

#### Verkennend bodemonderzoek

##### **grond**

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

##### *bovengrond (0.0-0.5 m-mv)*

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+4 t/m 8+14) bevat een verhoogd gehalte lood en zink (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde en bodemindex-waarde (>0.5) (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en een verhoogd gehalte cadmium (zware metalen), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten lood en zink (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) en geven hierdoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. De verhoogd gemeten gehalten cadmium (zware metalen), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en PCB's (som 7) in het

bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) niet.

De verhoogd gemeten gehalten lood, zink (zware metalen) en PCB's (som 7) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit de waarde bodemkwaliteitsklasse wonen.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 2+3+9 t/m 13) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

*ondergrond (1.0-2.0 m-mv)*

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2) bevat een verhoogd gehalte kobalt (zware metalen) koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte kobalt (zware metalen) in het ondergrondmengmonster MM3 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet. Wel overschrijdt het gemeten gehalte kobalt in het ondergrondmengmonster MM3 bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit de waarde bodemkwaliteitsklasse wonen.

### **grondwater**

*peilbuis 1 (3.0-4.0 m-mv)*

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium, koper en molybdeen (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten barium, koper en molybdeen (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) niet.

### **Advies**

Geadviseerd wordt om het geanalyseerde bovengrondmengmonster MM1 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters te onderzoeken op het gehalte lood en zink. Op deze wijze worden de verhoogd gemeten gehalten lood en zink in het bovengrondmengmonster MM1 geverifieerd en ontstaat meer inzicht in de ruimtelijke verdeling van de verontreiniging. Indien na uitsplitsing wederom gehalten lood en zink hoger dan de tussenwaarde of bodemindex waarde >0.5 worden gemeten is een nader (afperkend) onderzoek noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de omvang van de verontreiniging.

### Aanvullend onderzoek

#### **uitsplitsing bovengrondmengmonster MM1**

*bovengrond (0.0-0.5 m-mv)*

De in het bovengrondmengmonster MM1 matig en sterk verhoogd gemeten gehalten zink en lood zijn in het individueel geanalyseerde deelmonster van boring 14 opnieuw gemeten en zelfs overschreden. Het individuele bovengrondmonster AV7 (boring 14, traject 0.0-0.4 m-mv) bevat een verhoogd gehalte zink en lood (zware metalen) t.o.v. de interventiewaarde. De sterk verhoogd gemeten gehalten lood en zink in de bovengrond t.p.v. boring 14 geven aanleiding tot het instellen van nader, afperkend, onderzoek. Middels een nader (afperkend) onderzoek kan worden vastgesteld of er in het onderhavige geval al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. Er is sprake van ernstige verontreiniging van bodem of sediment als voor tenminste 1 verontreinigende stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m<sup>3</sup> bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde.

De gemeten gehalten lood en zink (zware metalen) in de overige individuele bovengronddeelmonsters van bovengrondmengmonster MM1 geven geen verdere aanleiding tot het instellen van afperkend onderzoek.

### Nader afperkend bodemonderzoek

#### **grond**

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde materiaal plaatselijk grindresten waargenomen.

**rondom boring 14**

Uit de onderzoeksresultaten van het verkennend-, aanvullend- en nader bodemonderzoek (fase 1) blijkt dat de onderzochte bovengrond t.p.v. boring 14 sterk verontreinigd is met lood en zink (zware metalen) (gehalte boven de interventiewaarde).

De bovengrondmonsters van de afperkende boringen 101, 103 en 104 bevatten nog verhoogde gehalten lood en/of zink (zware metalen) t.o.v achtergrondwaarde.

Het bovengrondmonster van de afperkende boring 102 bevat geen verhoogde gehalten lood en/of zink (zware metalen) t.o.v achtergrondwaarde.

In horizontale richting is de sterke verontreiniging met lood en zink (zware metalen) (gehalten boven de interventiewaarde) middels de afperkende boringen 101 t/m 104 voldoende afgeperkt.

Aangezien niet alle bovengrondmonsters t.p.v. de afperkende boringen gehalten lood en zink bevatten onder de achtergrondwaarde is de totale afperking van de verontreiniging met lood en zink in de grond (gehalten onder de achtergrondwaarde) op basis van de bekende onderzoeksresultaten niet volledig.

In het verticale vlak is de verontreiniging met lood en zink (zware metalen) t.p.v. boring 100 middels onderzoek van de diepere laag van 0.4-0.9 m-mv analytisch afgeperkt tot gehalten onder de achtergrondwaarde.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is t.p.v. de onderzoekslocatie naar schatting ca. 5 m grond sterk verontreinigd met lood en zink (zware metalen) (gehalten boven de interventiewaarde) (ca. 10 m februari 2019 212 x ca. 0.5 m) (traject gemiddeld ca. 0.0 tot ca. 0.5 m-mv). Bij de schatting is gerekend met een gemiddelde verontreinigde laagdikte van ca. 0.5 meter.

Aangezien de afperking van de verontreiniging met lood en zink nog niet in alle richtingen volledig is kan t.a.v. de totale omvang van de verontreiniging met lood en zink (zware metalen) in de grond (gehalten boven de achtergrondwaarde) op basis van de bekende onderzoeksresultaten geen betrouwbare uitspraak worden gedaan. Op basis van de resultaten van het verkennend- en nader bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond t.p.v. aanvullende boringen nabij boring 14 verhoogde gehalten lood en zink t.o.v. de achtergrondwaarde bevat.

**toetsing geval van ernstige bodemverontreiniging**

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten wordt het volumecriterium voor een ernstig geval van bodemverontreiniging in grond (>25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond) voor wat betreft lood en zink t.p.v. boring 14 naar verwachting niet overschreden. Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is er voor wat betreft de parameters lood en zink naar verwachting geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming.

**aanbevelingen**

In het kader van de beoogde nieuwbouw op de locatie wordt geadviseerd om de geconstateerde verontreiniging in de grond voorafgaand aan de ontwikkeling van de locatie te laten saneren door middel van verwijdering.

Indien wordt overgegaan tot een eventuele sanering van de verontreiniging of voor het treffen van sanerende maatregelen dient vooraf een plan van aanpak, waarin de voorgenomen saneringswerkzaamheden worden beschreven, te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

**5.2.3.3 Conclusie**

Indien wordt overgegaan tot een sanering van de bodemverontreiniging zoals bedoeld in het nader afperkende onderzoek (bijlage 4) vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



## 5.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

### 5.2.4.1 Wettelijke kader

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

### 5.2.4.2 Situatie plangebied

#### 5.2.4.2.1 Industrielawaai

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

#### 5.2.4.2.2 Railverkeerslawaai

Op basis van de geluidskaat spoorwegen is het plandeel aan de Rijssensestraat gelegen buiten de aangegeven geluidscontouren van de ten noordwesten gelegen spoorweg. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 5.1. Ten aanzien van spoorweglawaai wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ter plaatse van de woningen aan de Rijssensestraat.



Afbeelding 5.1 Ligging plandeel Rijssensestraat t.o.v. nabijgelegen spoorweg (Bron: Geluidskaat spoorwegen PDOK)

### 5.2.4.2.3 Wegverkeerslawaai

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

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

De geplande woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Rijssensestraat. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een compensatiewoning en het herbouwen van een bestaande (bedrijfs)woning. Beide woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Rijssensestraat (N350).

In het kader van voorliggend initiatief heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Bij dit onderzoek is, mede in verband met de passendheid van deze bouwlocatie binnen het landschapsbeeld en de haalbaarheid van het plan, uitgegaan van de maximaal toelaatbare hogere waarde van 53 dB in het buitengebied. Waar het 53 dB punt ligt blijkt uit het bijgevoegde akoestisch onderzoeksrapport in bijlage 5.

Naar aanleiding van dit akoestisch vooronderzoek is ervoor gekozen beide woningen op enige afstand van de Rijssensestraat te situeren. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de vervangende woonkavel Rijssensestraat 130 een maximaal toelaatbare hogere waarde geldt van 58 dB, echter is er in verband met het landschapsbeeld voor gekozen beide woonpercelen op gelijke hoogte te positioneren.

De locaties van de woonpercelen binnen dit plan zijn dan ook in overeenstemming met de Wgh voor zover voor beide woningen een hogere waarde wordt aangevraagd.

### 5.2.4.3 Conclusie

Met inachtneming van de aanvraag van de noodzakelijk hogere waarde wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

## 5.2.5 Externe veiligheid

### 5.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen 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) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

### 5.2.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. De locatie aan de Rijssensestraat is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.2

Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Op minimaal 575 meter afstand van het plandeel Rijssensestraat is de intercityspoorlijn Amersfoort – Deventer – Almelo gelegen. Het betreft ter plaatse echter een traject zonder plasbrandaandachtsgebied.

Het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

### 5.2.5.3 Conclusie

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

## 5.2.6 Luchtkwaliteit

### 5.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.2.6.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in realisatie van één woning. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.2.6.1.1 voorbeelden zijn gegeven van categorieën die “niet in betekenende mate bijdragen” aan luchtverontreiniging. In vergelijking met deze categorieën is het project zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

### 5.2.6.3 Conclusie

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

## 5.2.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Gezien er op de locaties Rijssensestraat 130 en Hespelderweg 1 gesloopt wordt, zijn deze locaties tezamen met de nieuwbouwlocatie aan de Rijssensestraat ong. meegenomen bij de beoordeling van het aspect 'ecologie'. Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan Natuurwaarden uitgevoerd. De onderzoeksresultaten met betrekking tot gebiedsbescherming en soortbescherming zijn hieronder weergegeven. De gehele rapportage is opgenomen in bijlage 6.

### 5.2.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.2.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Uit de quickscan natuurwaarden blijkt dat de plandelen aan de Rijssensestraat en de Hespelderweg niet zijn gelegen binnen een Natura 2000-gebied. het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' ligt respectievelijk op ruim 4 en 2 kilometer afstand.

Gelet op de aard en omvang (toevoegen van één woning en het ter compensatie slopen van landschapsontsierende bebouwing) van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### 5.2.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. 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.

Uit de quickscan Natuurwaarden blijkt dat geen enkele locatie is gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Voor de locaties aan e Rijssensestraat en Hespelderweg 1 is sprake van een minimale afstand van respectievelijk 1,4 kilometer en 350 meter ten opzichte van NNN gronden. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.2.7.2 Soortenbescherming

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.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soortgroepen benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten sommige algemene en weinig kritische grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het

‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of de soort is niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen wordt niet aangetast.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging op enige afstand tot beschermd (natuur)gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

#### 5.2.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 5.2.8.1 Archeologie

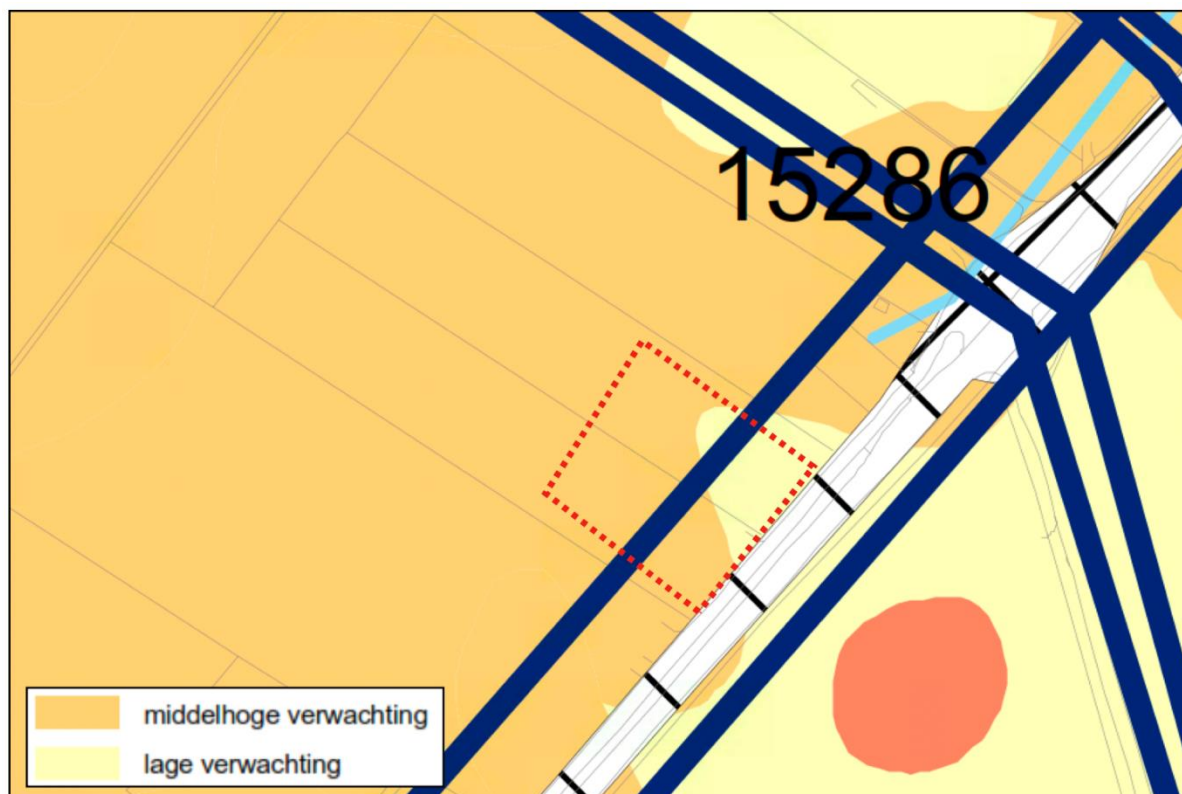
##### 5.2.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

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

##### 5.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.3. Het plandeel aan de Rijssensestraat is aangegeven middels de rode contour.



Afbeelding 5.3

Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

De locatie is gelegen in een gebied met deels een lage en deels een middelhoge archeologische verwachting. Bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend geval worden een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. De te verstoren oppervlakte zal minder bedragen dan 2.500m<sup>2</sup>. Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### 5.2.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.2.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.2.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plandeel aan de Rijssensestraat geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Wel is er in de directe nabijheid van dit plandeel een gemeentelijk monument gelegen aan de Rijssensestraat 128 (voormalige wagenmakerij). Gezien de aard en omvang van dit plan is er echter geen sprake van aantasting van dit cultuurhistorisch waardevolle object. Voor het overige zijn er in het plangebied of de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

### 5.2.8.3 Conclusie

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



## 5.2.9 Water

### 5.2.9.1 Vigerend beleid

#### 5.2.9.1.1 Europees beleid

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

#### 5.2.9.1.2 Rijksbeleid

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

#### 5.2.9.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 5.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

### 5.2.9.2 Waterparagraaf

#### 5.2.9.2.1 Algemeen

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



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

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

Aangezien er enkel op de bouwlocatie aan de Rijssensestraat ong. sprake is van een toename van verhard oppervlak, is enkel deze locatie meegenomen in de watertoetsprocedure. Op de andere locaties, wordt enkel gesloopt of deels herbouwd, waardoor er in alle gevallen sprake is van een afname aan verhard oppervlakte.

#### 5.2.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Dit houdt in dat het waterschap akkoord is en de standaard waterparagraaf moet worden toegepast. Deze is samen met het watertoetsresultaat bijgevoegd in bijlage 7.

## HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 6.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen ( Artikel 1)*

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

- *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.

#### 6.2.2 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;

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Wijzigingsbevoegdheden: In de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden- Landschap’ en ‘Wonen’ zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen welke burgemeester en wethouders de mogelijkheid geven om het plan te wijzigen. Bij de wijzigingsbevoegdheden is een afwegingskader opgenomen om een evenredige belangenafweging te waarborgen.

### 6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*

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 7)*

In dit artikel worden nadere eisen gesteld aan de positionering van gebouwen ten opzichte van verkeersbestemmingen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*

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 9)*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

## 6.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### **Agrarisch (artikel 3)**

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan de gronden, buiten de woonbestemmingen aan de Rijssensestraat, ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming. Deze bestemming is gekozen om aan te sluiten bij de bestemming van de omliggende agrarische grond.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor kwekerijen, het hobbymatig houden van vee, infrastructurele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen deze bestemming ook tuinen behorende bij een woning (binnen de naastgelegen bestemming) zijn toegestaan.

Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter, waarbij een aantal bouwwerken specifiek zijn uitgesloten. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden gekoppeld.

### **Agrarisch met waarden - Landschap (artikel 4)**

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is toegekend aan de gronden, buiten de woonbestemming aan de Hespelderweg 1, ter plaatse van de te slopen stallen.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor kwekerijen (niet zijnde boomkwekerijen), het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde, infrastructurele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen deze bestemming ook tuinen behorende bij een woning (binnen de naastgelegen bestemming) zijn toegestaan.

Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter, waarbij een aantal bouwwerken specifiek zijn uitgesloten. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden gekoppeld.

### **Wonen (artikel 5)**

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw. Daarnaast zijn op de gronden bijbehorende gebouwen, bouwwerken (geen gebouw zijnde), tuinen en erven toegestaan. Tenslotte zijn kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis toegestaan. Voor deze functies zijn regels opgenomen in de 'specifieke gebruiksregels'.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Voor een woning geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>, een maximale goothoogte van 4 meter. Bij de woning is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, de maximale goothoogte van bijgebouwen is 4 meter. De dakhelling mag bij zowel hoofd- als bijgebouwen niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen overkappingen, mogen worden gebouwd tot maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

### **Voorwaardelijke verplichtingen**

Sloop van de bebouwing en de landschappelijke inpassing van de betrokken erven/percelen worden in de planregels gewaarborgd door middel van voorwaardelijke verplichtingen voor sloop en landschappelijke inpassing.

## HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

### 7.2 Handhaving

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

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

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

#### 2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

#### 3. *Actief handhavingsbeleid*

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

### 7.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder

andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van de bestemming van een drietal locaties om een Rood voor Rood project, waarbij één woning worden gerealiseerd en een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing op drie verschillende locaties wordt/is gesloopt, tot uitvoering te brengen.

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

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 8.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening wordt, via het plaatsen van een advertentie in de Driehoek bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Deze advertentie vermeldt op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

### 8.2 Vooroverleg

#### 8.2.1 Het Rijk

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

#### 8.2.2 Provincie Overijssel

Indien dit van belang wordt geacht zal het plan ter beoordeling aan de provincie Overijssel worden toegezonden.

#### 8.2.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de uitvoering van de digitale watertoets. Hieruit bleek dat de 'korte procedure' van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Dit houdt in dat het waterschap akkoord is en de standaard waterparagraaf moeten worden toegepast.

### 8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 01-05-2019 tot en met 12-06-2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Ruimtelijk Kwaliteitsplan**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Aanvullend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Nader afperkend bodemonderzoek**

**Bijlage 5**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

**Bijlage 6      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 7      Watertoetsresultaat**