



**Bestemmingsplan**  
**Buitengebied 2009, herziening**  
**Ypeloweg 31, 31a en 33**

## Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Ypeloweg 31, 31a en 33

GEMEENTE WIERDEN  
IDN: NL.IMRO.0189.BP2019000010-VA01  
Datum: Maart 2020  
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@biz.nu](mailto:info@biz.nu)  
I: [www.biz.nu](http://www.biz.nu)*

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	OMGEVING PLANGEBIED .....	9
2.2	PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	GEWENSTE INRICHTING YPELOWEG 33.....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....</b>	<b>26</b>
5.1	INLEIDING.....	26
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....	26
5.3	WAARDEN.....	33
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>36</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF .....	37
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....</b>	<b>38</b>
7.1	INLEIDING.....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>UITVOERING EN HANDHAVING.....</b>	<b>42</b>
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	42
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....</b>	<b>43</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	43
9.2	INSPRAAK.....	43
9.3	ZIENSWIJZEN.....	43
<b>BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....</b>		<b>45</b>
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	46
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEM ONDERZOEK .....	47
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	48
BIJLAGE 4	MAILCONTACT WATERSCHAP.....	49

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Ypeloweg 31, 31a en 33 in het buitengebied van Enter zijn twee agrarische erven aanwezig, met de bijbehorende bedrijfsbebouwing. Het voornemen is om deze agrarische erven te wijzigen in drie woonerven, aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn gestaakt.

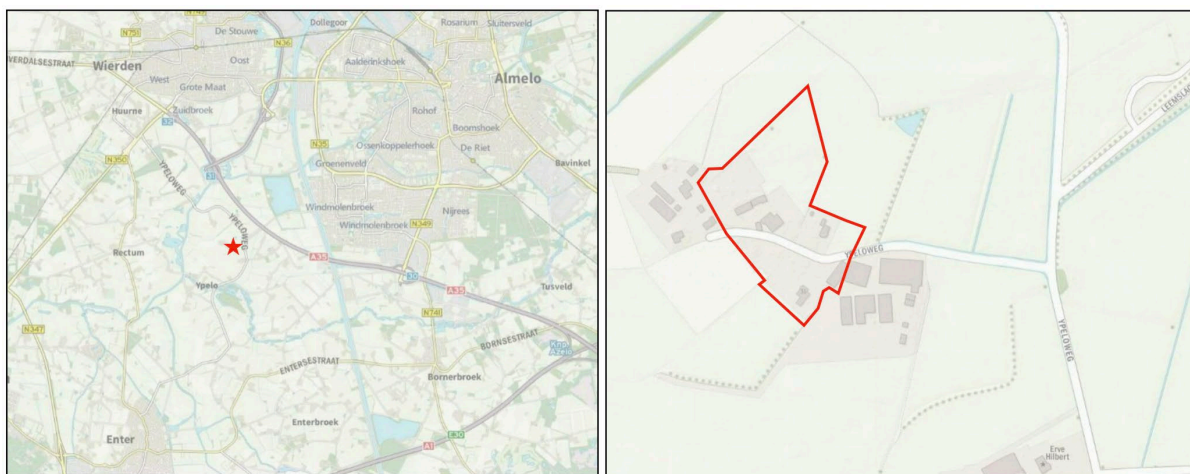
Ter plaatse van het erf aan de Ypeloweg 31 en 31a worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet in twee reguliere woonbestemmingen

Ter plaatse van het erf aan de Ypeloweg 33 wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waaronder de bedrijfswoning en overige opstallen. De bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe (reguliere) woning. Ter compensatie van de sloop van de agrarische bedrijfsopstallen wenst initiatiefnemer extra oppervlakte aan bijgebouwen te verkrijgen bij de woning. Het voornemen heeft het afnemen van de landschapsontsierende bebouwing, de realisatie van nieuwe passende bebouwing en het per saldo afnemen van het bebouwingsoppervlak in het buitengebied tot gevolg. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied toe. Er is reeds aangevangen met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing, zodat de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst zo spoedig mogelijk behaald wordt. Het college heeft op 21 maart 2019 een positief principebesluit genomen over de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het plan toont aan dat de in dit plan beschreven ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Ypeloweg 31, 31a en 33, in het buitengebied van Enter (gemeente Wierden). Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Wierden, sectie Z nummers 1320, 1352, 1519, 1721 en 1727. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Almelo, Enter en Wierden en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is indicatief met rode ster en lijn aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Almelo, Enter en Wierden en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Ypeloweg 31, 31a en 33" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2019000010-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste plangebied 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.

### 1.4 Huidig planologische regiem

#### 1.4.1 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" (op 21 januari 2010 vastgesteld), "Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden" (op 4 oktober 2011 vastgesteld) en "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)" (op 2 juli 2013 vastgesteld). Daarnaast ligt het plangebied binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang" en "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden". Deze twee laatstgenoemde bestemmingsplannen zijn in voorliggend geval niet relevant te benoemen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Verkeer - 4'. Tevens hebben de gronden de dubbelstemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied' en 'milieuzone – intrekgebied'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met de daarbij behorende gebouwen (geen rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden. De bestaande woningen mogen enkel bewoond worden als huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten), het hobbymatig houden van vee en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, evenals bestaande schuren en stallen.

Gronden met de bestemming 'Verkeer – 4' zijn bestemd voor het vervoer over de weg met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, berm- en berm sloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, carpoolplaatsen, faunapassages, parkeer- en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals bushaltes en andere wachtruimtes.

De gronden bestemd tot 'Waarde – Archeologische verwachting' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer sprake is van bouwwerken en projecten met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied. Ter plaatse van deze aanduiding mogen enkel bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van meer dan 4 meter ten dienste van de bestemming worden gebouwd, als de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

#### **1.4.2 Strijdigheid**

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Aangevoerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Ypeloweg 31, 31a en 33" is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied;
- Hoofdstuk 3: omvat de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: een korte schets van de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 6: een beschrijving van de wateraspecten;
- Hoofdstuk 7: de toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 8: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de financiële aspecten;
- Hoofdstuk 9: hier staan onder meer de resultaten van het gevoerde overleg.



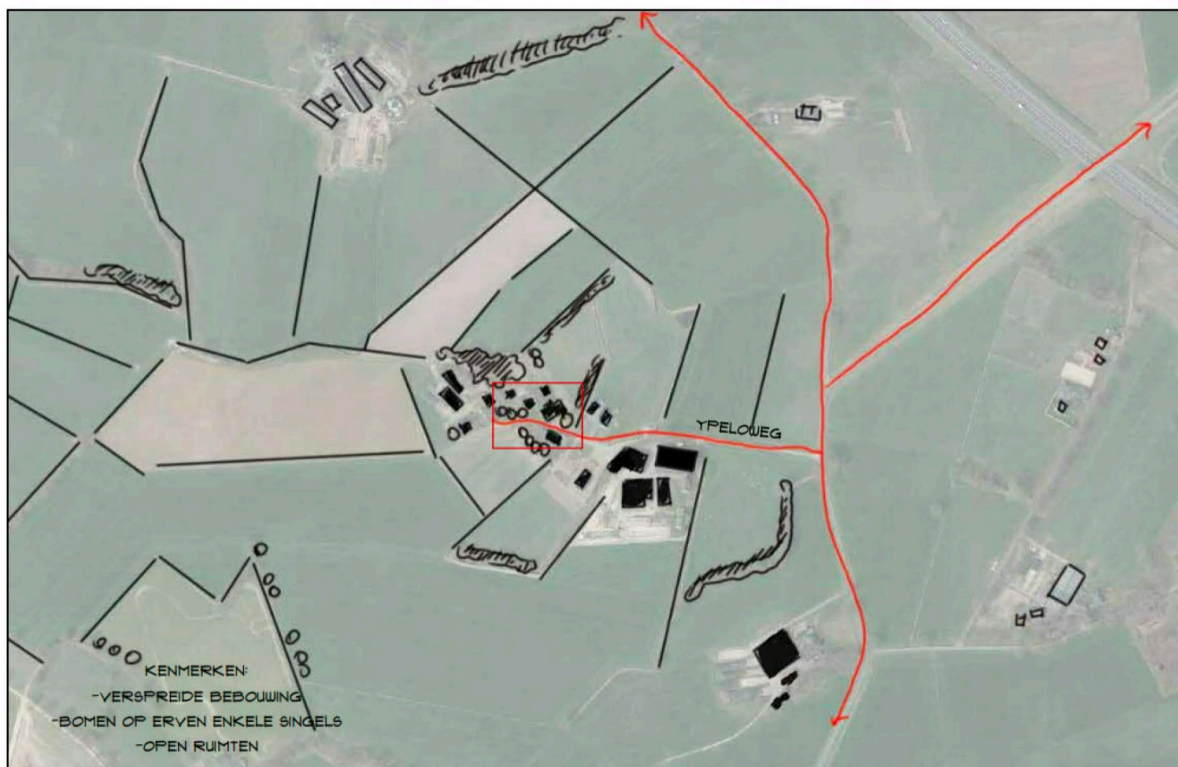
## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie rondom en in het plangebied.

### 2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een reeks agrarische erven aan de Ypeloweg, in het buitengebied van Enter. De erven kennen van oudsher een traditionele opbouw van wonen voor en werken achter op het erf. De erven kennen door de groene uitstraling een zachte overgang naar het omliggende landschap. Naast de aanwezige erven bestaat de omgeving van het plangebied voornamelijk uit agrarische cultuurgronden.

In afbeelding 2.1 zijn de belangrijkste landschapskenmerken voor de omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Landschappelijke kenmerken omgeving plangebied (Bron: De Erfontwikkelaar)

### 2.2 Plangebied

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door agrarische cultuurgronden. Ten oosten en westen van het plangebied bevinden zich een agrarisch bedrijf. De Ypeloweg loopt door het plangebied heen. De erven binnen het plangebied worden op de Ypeloweg ontsloten.

#### 2.2.1 Ypeloweg 31-31a

Aan de Ypeloweg 31 en Ypeloweg 31a is een agrarisch erf met twee bedrijfswoningen aanwezig. Naast de twee bedrijfswoningen zijn er tevens opstallen aanwezig. In afbeelding 2.2 is dit in een luchtfoto weergegeven



Afbeelding 2.2 Luchtfoto Ypeloweg 31-31a (Bron: Provincie Overijssel)

### 2.2.2 Ypeloweg 33

Op het voormalig agrarisch erf aan de Ypeloweg 33 staan zeven landschapontsierende gebouwen. Eén van deze gebouwen betreft de bestaande bedrijfswoning. De overige gebouwen betreffen agrarische bedrijfsopstallen. Deze opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.050 m<sup>2</sup>. Het erf is als zeer rommelig aan te merken door de aanwezige buitenopslag en landschapontsierende bebouwing.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van de locatie aan de Ypeloweg 33 opgenomen





Afbeelding 2.3 Luchtfoto Ypeloweg 33 (Bron: Provincie Overijssel)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid om, na het slopen van de bestaande woning en agrarische opstallen aan de Ypeloweg 33, een reguliere woning met 516 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Daarnaast worden de locaties Ypeloweg 31 en Ypeloweg 31a voorzien van een reguliere woonbestemming, aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse komen te vervallen. In komende paragrafen wordt ingegaan op de inrichting van de Ypeloweg 33 en de aspecten verkeer en parkeren. Aan de Ypeloweg 31 en 31a is er enkel sprake van een planologische omzetting naar wonen zonder fysieke wijzigingen en ingrepen. De bestaande feitelijke situatie blijft daarbij behouden. Om deze reden wordt in het vervolg verder niet ingegaan op de inrichting van deze percelen.

### 3.1 Gewenste inrichting Ypeloweg 33

#### 3.1.1 Algemeen

Op basis van het beleid 'Ruimte voor Maatwerk' en de doorwerking hiervan in het nieuwe veegplan Buitengebied van de gemeente Wierden kan 1/3 deel van het aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken boven de 250 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. In voorliggend geval wordt 1.050 m<sup>2</sup> gesloopt. Hiervan mag  $250 + 1/3 * 800 = 516$  m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Circa 300 m<sup>2</sup> van de gewenste bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van stalling van materialen ten behoeve van het onderhoud van omliggende cultuurgronden en het hobbymatig houden van vee. Circa 200 m<sup>2</sup> wordt gebruikt als bijbehorend bouwwerk bij de woning en zal onder meer als garage gaan fungeren. Zoals in de aanleiding al is beschreven, is er reeds gestart met de sloop van de aanwezige agrarische bebouwing om zo spoedig mogelijk te kunnen voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

De Erfontwikkelaar heeft een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de hiervan onderdeel uitmakende inrichtingstekening weergegeven. De gemaakte keuzes worden in de komende paragrafen uiteengezet.



Afbeelding 3.1 inrichtingstekening van het plangebied (Bron: initiatiefnemer)

### 3.1.2 Situering bebouwing

Het plangebied aan de Ypeloweg 33 bestaat uit een voormalig agrarisch erf, waarbij kernmerken als verspreide bebouwing, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving belangrijk zijn bij de inpassing van de nieuwe situatie. De vervangende woning met aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal op ongeveer dezelfde plek als de bestaande boerderij worden gesitueerd, waardoor de impact op het landschap beperkt blijft. De woning wordt iets naar het noorden gepositioneerd, zodat er meer ruimte ontstaat om te (par)keren en de privacy gewaarborgd blijft. Het andere bijbehorende bouwwerk wordt iets gedraaid op hoofdgebouw en zal langs de westgrens met de burens gerealiseerd worden. Deze verstrooiing is passend in het landschap. De woning en het bijgebouw worden onder architectuur uitgevoerd en kennen een landelijke, maar moderne uitstraling. Door de sloop van alle gebouwen en de herinrichting van het erf neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Omliggende erven hebben hier eveneens baat bij.

### 3.1.3 Groenstructuur en inrichting erf

De historische kaart van 1900 vormt de basis voor de groenstructuur. Op deze kaart valt op dat er veelal beplanting op de kavelgrenzen voorkwam. De afgelopen jaren zijn deze houtsingels hersteld. De erven zijn daarentegen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de Ypeloweg zijn de erven meer gesloten en robuuster ingericht. Daarom wordt een bomenrij van zomereiken langs de weg gerealiseerd ter versterking van de bestaande waardevolle bomen. Ten zuiden van het erf staan verschillende fruitbomen die in hun groei beperkt worden door de aanwezige onderbeplanting. Deze onderbeplanting zal verwijderd worden, waardoor de fruitbomen weer kans krijgen zich te ontwikkelen. Mooie doorkijkjes en een zachte overgang zijn waardevolle kenmerken. In de weide is ruimte voor enkele solitaire bomen.

De keuze voor de verharding moet passen in het buitengebied. Verharding dient sober in een gedekte kleurstelling toegepast te worden. Hierbij dient afstemming te zijn met de kleurstelling van de gevels en overige materialiseren van de gebouwen.

## 3.2 Verkeer en parkeren

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische omzetting van twee agrarische percelen naar drie woonpercelen, waarbij geen woningen worden toegevoegd. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte behorende bij de woningen verandert niet als gevolg van het voornemen.

Vermeld moet worden dat de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte behorende bij de agrarische bedrijfsactiviteiten als gevolg van het voornemen komen te vervallen. Er is daarmee per saldo sprake van een afname van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte.

De percelen worden, net als in de huidige situatie, veilig op de Ypeloweg ontsloten via de bestaande in- en uitritten. Parkeren blijft eveneens op eigen erf plaatsvinden. Zoals te zien is in afbeelding 2.3 en 3.1 is en blijft voldoende ruimte op de percelen aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 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 Rijn (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.'

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

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is onder andere een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van extra wooneenheden, aangezien sprake is van bestaande bedrijfswoningen die worden omgezet in reguliere woningen. Er is hierbij geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

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

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

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

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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

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

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

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

#### 4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

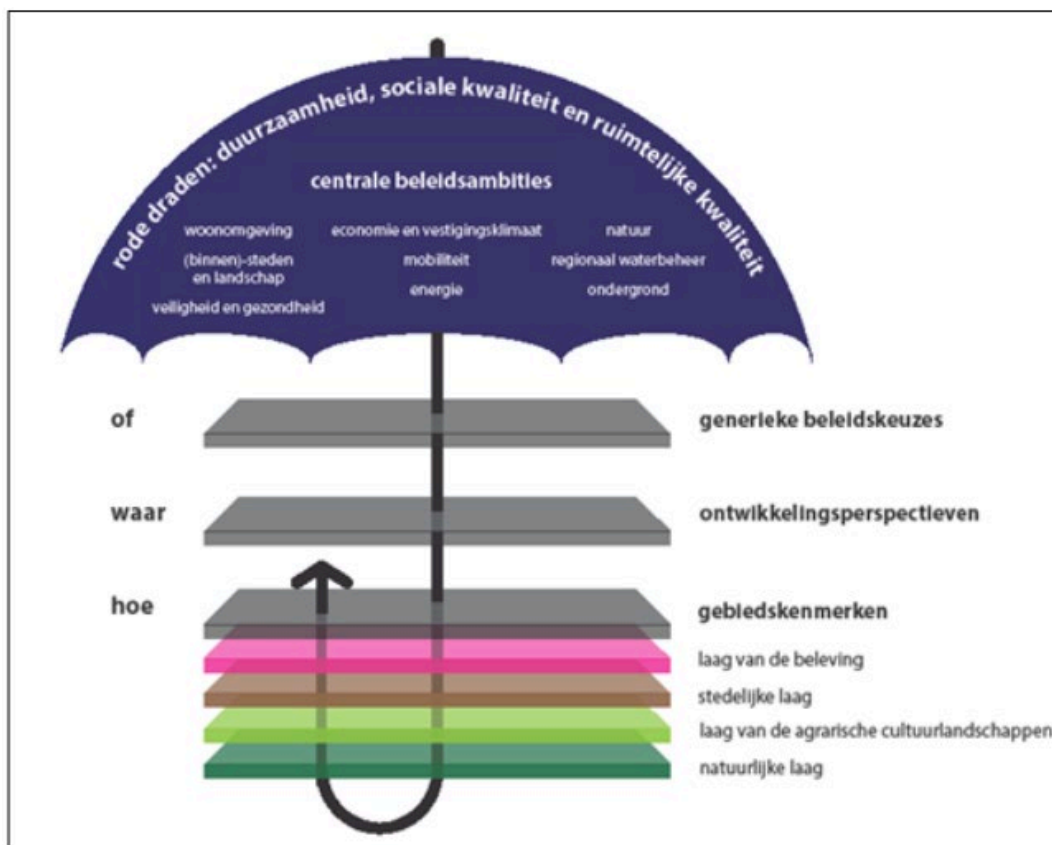
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

#### 4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.





Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 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) en artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) 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 verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
  - dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
  - dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving. Er wordt circa 1.050 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. Hiervoor wordt ter compensatie 516 m<sup>2</sup> teruggebouwd. Aan de Ypeloweg 31 en 31a is enkel sprake

van een planologische omzetting naar wonen. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit**

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.*
4. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

#### **Artikel 2.1.6. Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)**

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

*Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

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

- de sloop van 1.050 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit conform het geldende ontwikkelingsperspectief en de geldende gebiedskenmerken

#### **Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden**

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

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3*

In voorliggend geval worden de agrarische bedrijfsactiviteiten en bijbehorende grondwatervervuilende activiteiten in het plangebied beëindigd en is per saldo sprake van een afname aan bebouwing. Voor de agrarische functies komen woonfuncties in de plaats. Deze woonfuncties zijn, gelet op de aard en omvang en in verhouding tot het reeds toegestane, niet aan te merken als functies die mogelijk het risico voor de grondwaterbescherming en/of intrekgebieden vergroten. De aanduiding ter bescherming van het intrekgebied wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met artikel 2.13.3.

#### **4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke omgeving. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie, ter plaatse van het plangebied (rode cirkel), opgenomen.



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

#### *“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”*

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’*

In het ontwikkelingsperspectief is de gewenste woonfunctie een veelvoorkomende functie. De woonfuncties brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Met de realisatie van het plan vindt een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Wierden plaats. Zie bijlage 1 voor de concrete invulling hiervan. De gewenste ontwikkeling is dan ook passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

#### *4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden. Daarnaast kent het plangebied op basis van de “laag van beleving” geen relevante kenmerken, waardoor ook deze laag buiten beschouwing wordt gelaten.

## 1. De "Natuurlijke laag"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.2 is dit weergegeven, het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.2 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

### "Dekzandvlakte en ruggen"

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

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

De gronden binnen het plangebied zijn ingericht als erf of in cultuur gebracht, waardoor de van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' niet of nauwelijks meer aanwezig is.

## 2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Oude Hoevenlandschap". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven, het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

### *"Oude hoevenlandschap"*

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

### *Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"*

In voorliggend geval worden agrarische erven omgezet naar woonerven. Ter plaatse van de Ypeloweg 31 en 31a vinden geen fysieke ontwikkelingen plaats, waardoor sprake is van het behoud van de eventuele aanwezige bestaande kenmerken.

Ter plaatse van de Ypeloweg 33 wordt een bestaande woning vervangen en wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ter compensatie van deze sloop wordt de woning voorzien van extra bijbehorende bouwwerken, waarbij het voornemen per saldo een afname van de bebouwing tot gevolg heeft. Conform de gebiedskenmerken wordt de ontwikkeling op dit erf op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast, waardoor bijgedragen wordt aan behoud en versterking van deze kenmerken ter plaatse. De positionering en uitstraling van de gewenste bebouwing sluit dan ook aan bij het aanwezige landschap. In het Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bijlage 1 bij deze toelichting) wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen en de gebiedskenmerken.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

#### **4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid**

De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Structuurvisie Wierden**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

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

##### *4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie*

###### Ambitieniveau

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

###### Centrale waarden

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

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

#### 4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

#### 4.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'Landelijk gebied'.

##### 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 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 welzijnsfeer. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven.

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

- schaalvergroting in de landbouw;
- verbrede landbouw (zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer);
- het behoud van een vitaal platteland door ontwikkeling van nieuwe functies via beleid voor VAB's, Rood voor Rood en nieuwe landgoederen;
- landschapsversterking via groene en blauwe diensten;
- landschapsversterking door middel van richtlijnen voor inpassing erven;
- de belevingswaarden van natuur en cultuurhistorie voor recreanten en toeristen;
- recreatie en toerisme via Nota Recreatie en Toerisme en UVT;
- de provinciale plannen voor fietsnelweg f35;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- beleefbaar maken van de gemeente Wierden langs infrastructuur, zoals de kruising van A1 en Regge, maar ook de A35, regionale wegen en spoor;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- ontwikkelen van duurzame energie.

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

Het voornemen draagt bij aan een vitaal platteland door de sloop van de landschapontsierende bebouwing en de passende vervolgfunctie van de bestaande erven en bebouwing. Ter plaatse van het bestaande erf aan de Ypeloweg 33 wordt het landschap versterkt als gevolg van de sloop, de realisatie van passende bebouwing en het nemen van landschapsmaatregelen (zie hiervoor bijlage 1 bij deze toelichting). Met het voornemen wordt verrommeling en verpaupering in het buitengebied tegengegaan en voorkomen. Initiatiefnemer is reeds voortvarend van start gegaan met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door alvast met de sloopopgave aan te vangen. Als gevolg van het voornemen worden nabijgelegen (agrarische) bedrijven tot slot niet belemmerd (zie hiervoor hoofdstuk 5).

De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.



## 4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan gemeente Wierden

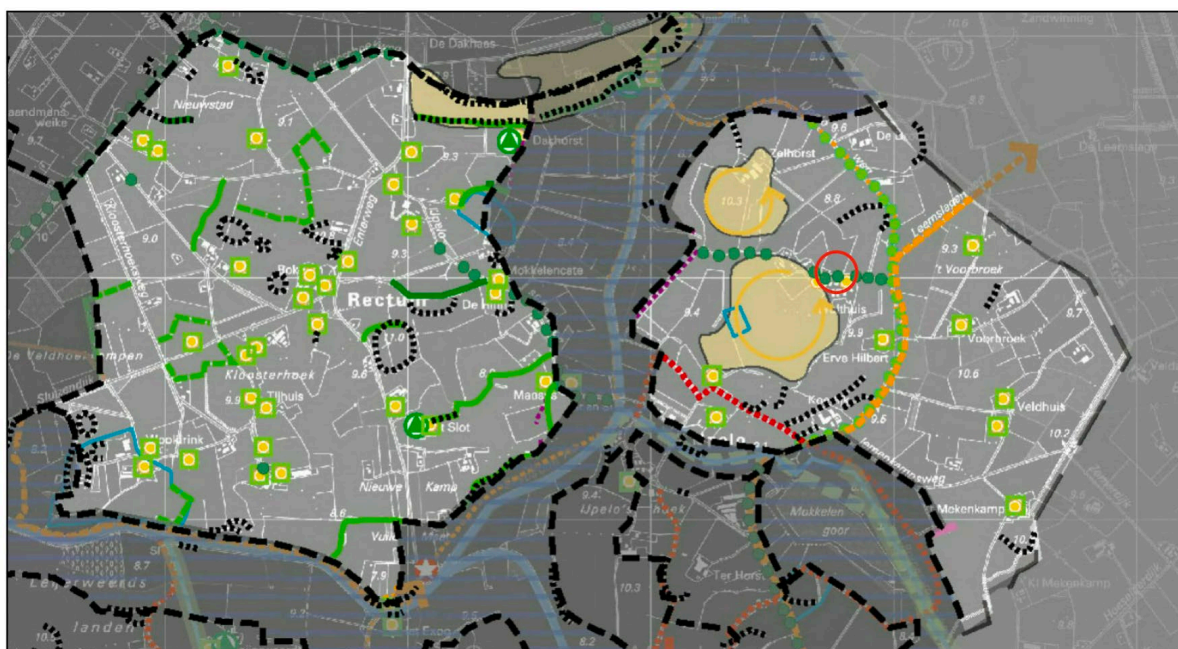
### 4.3.2.1 Inleiding

Het Landschapsonwikkelingsplan 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 er verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. Het plangebied ligt in deelgebied 10 'Rectum-Ypelo'. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de visiekaart van deelgebied 'Enterbroek' weergegeven. Het plangebied is met rood aangegeven.



Afbeelding 3.3 Deelgebied Rectum-Ypelo (Bron: Gemeente Wierden)

### 4.3.2.2 Deelgebied 10: Rectum-Ypelo

Het deelgebied is in de loop der jaren veel openen en grootschaliger geworden, omdat veel landschapselementen zijn verdwenen. Hierdoor heeft het deelgebied een deel van zijn kleinschalige karakter verloren. In het kader van het Landinrichtingsplan Rijssen zijn de afgelopen jaren al veel nieuwe houtwallen, singels en laanbeplanting herplant.

De visie richt zich daarom als eerste op het behoud van de oude en nieuwe landschapselementen. Als tweede gaat de aandacht uit naar verdere versterking van het kleinschalige karakter. Hierbij wordt gedacht aan de aanleg van beplantingsstroken langs wegen, berm en sloten. Ook de historische erven in het gebied verdienen bijzondere aandacht. Met name rond Rectum en Ypelo heeft versterking van de identiteit door streekeigen beplanting prioriteit.



#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Het initiatief past binnen de kaders van het LOP die voor dit gebied gelden. Voor het erf waar fysieke ontwikkelingen plaatsvinden (Ypeloweg 33) is een erfinrichtingsplan opgesteld, waaruit de aandacht voor landschappelijke inpassing is aangetoond. Het erfinrichtingsplan voorziet in het toevoegen van beplanting, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Het complete erfinrichtingsplan is opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan in bijlage 1 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling eveneens past binnen de uitgangspunten van het LOP.

#### 4.3.3 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 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.

Aangezien er feitelijk enkel fysieke ontwikkelingen plaatsvinden aan de Ypeloweg 33 wordt alleen op dit perceel ingegaan in dit hoofdstuk. De percelen Ypeloweg 31 en 31a worden buiten beschouwing gelaten. Op deze percelen vindt enkel een planologische wijziging plaats, waarbij bestaande bedrijfswoningen (milieugevoelig object) omgezet worden naar reguliere woningen (milieugevoelig object).

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

### 5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

#### 5.2.1 Hinder

##### 5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

##### 5.2.1.2 Gebiedstypen

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk. Dit vanwege het feit dat er geen sprake is van een matige of sterke functiemenging.

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

### 5.2.1.3 Situatie plangebied

#### Algemeen

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

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

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

#### Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van het voornemen.

#### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In de directe omgeving van de Ypeloweg 33 zijn meerdere intensieve veehouderijen toegestaan. Het betreft de percelen Ypeloweg 29 en Ypeloweg 35. Voor intensieve veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' maximaal milieucategorie 4.1 met een grootste richtafstand voor het aspect geur.

Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt verderop nader op ingegaan (zie paragraaf 5.2.2 van deze toelichting). De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Voor intensieve veehouderijen geldt, na het aspect geur, een grootste richtafstand van 50 meter voor de aspecten stof en geluid.

De vervangende woning wordt op circa 100 meter van de agrarische bedrijfsbestemming aan de Ypeloweg 29 gerealiseerd. Er wordt dan ook aan de richtafstand voldaan. De vervangende woning wordt op circa 45 meter van de agrarische bedrijfsbestemming aan de Ypeloweg 35 gerealiseerd, waarmee niet aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden echter op grotere afstand dan 50 meter plaats, waardoor sprake is van voldoende afstand tot de woning. Daarnaast wordt de te realiseren woning op grotere afstand van de agrarische bedrijfsbestemming gerealiseerd (huidige afstand is circa 40 meter). Gezien het hiervoor beschrevene wordt mag ervan uitgegaan worden dat ter plaatse van de vervangende woning

sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

### 5.2.1.3 Conclusie

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

## 5.2.2 Geur

### 5.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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.

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 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.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

### 5.2.2.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

### 5.2.2.3 Situatie plangebied

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in de verplaatsing van een geurgevoelig object. In het geval van voormalig bedrijfswoningen die onderdeel van andere veehouderijen zijn gelden op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) altijd vaste afstanden. Ook voor dieren met geuremissiefactoren. In dit geval ligt het plangebied buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan een vaste afstand van 50 meter tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt en een geurgevoelig object.

Er bevinden zich twee veehouderijen in de nabijheid van de te vervangen woning. Het betreft de veehouderijen aan de Ypeloweg 29 en 35. Zoals reeds vermeld wordt in het geval van de Ypeloweg 35 niet aan de gestelde afstand van 50 meter voldaan. Het agrarisch bouwperceel aan de Ypeloweg 35 ligt namelijk op circa 45 meter van de gewenste locatie van de te vervangen woning. Het dichtstbijzijnde emissiepunt aan de Ypeloweg ligt echter op meer dan 50 meter van de te realiseren woning. Bovendien komt de te vervangen woning als gevolg van het voornemen niet dicht bij het agrarische bedrijf aan de Ypeloweg 35 te liggen.

Ter plaatse van de Ypeloweg 33 zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geur. De omliggende agrarische bedrijven worden eveneens niet verder in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

#### 5.2.2.4 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 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, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Kruse Milieu BV heeft in voorliggend geval een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd, ter plaatse van de vervangende woning aan de Ypeloweg 33. De resultaten van dit onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledig onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

#### 5.2.3.2 Onderzoeksresultaten

##### Resultaten veldwerk

In totaal zijn 15 inspectiegaten gegraven, waarvan er 3 zijn doorboord tot de ondergrond. Eén van de diepe boringen is afgewerkt tot peilbuis. De bodem bestaat voornamelijk uit matig fijn zand. Zintuigelijk zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen in de bodem waargenomen. Op het maaiveld is plaatselijk asbestverdacht materiaal waargenomen. Het freatisch grondwater is op 1,98 meter min maaiveld aangetroffen.

##### Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan worden geconcludeerd dat:

- de bovengrond ter plaatse van BG 1 niet is verontreinigd;
- de bovengrond ter plaatse van BG 2 zeer licht met koper is verontreinigd;
- de ondergrond niet is verontreinigd;
- de bovengrond niet is verontreinigd met asbest;
- het grondwater licht met barium, nikkel en zink is verontreinigd.

##### Conclusies en aanbevelingen

De lichte verontreinigingen van de bovengrond ter plaatse van BG 2 en het grondwater geven geen aanleiding voor nader onderzoek. Voor het overige zijn er geen (asbest)verontreinigingen aangetoond. Geadviseerd wordt het asbest op het maaiveld te laten verwijderen door een erkend asbestsaneringsbedrijf. Hieraan is inmiddels uitvoering gegeven.

#### 5.2.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

## 5.2.4 Geluid

### 5.2.4.1 Algemeen

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

### 5.2.4.2 Beoordeling

De te realiseren vervangende woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als nieuw geluidgevoelig object.

#### Wegverkeerslawaaï

De gewenste vervangende woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Ypeloweg.

Gelet op het feit dat de beoogde woning aan een deel van de Ypeloweg ligt dat enkel door bestemmingsverkeer gebruikt wordt en daardoor een lage verkeersintensiteit kent (het betreft een weg waar een 60 km/uur regime geldt), wordt verwacht dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. Daarnaast wordt de vervangende woning op grotere afstand van de weg gerealiseerd dan de bestaande bedrijfswoning. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï.

#### Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing, aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het plangebied.

#### Industrielawaai

Het plangebied is niet binnen gezoneerd industrieterrein gelegen. In subparagraaf 5.2.1 is reeds ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

### 5.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

## 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. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (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:

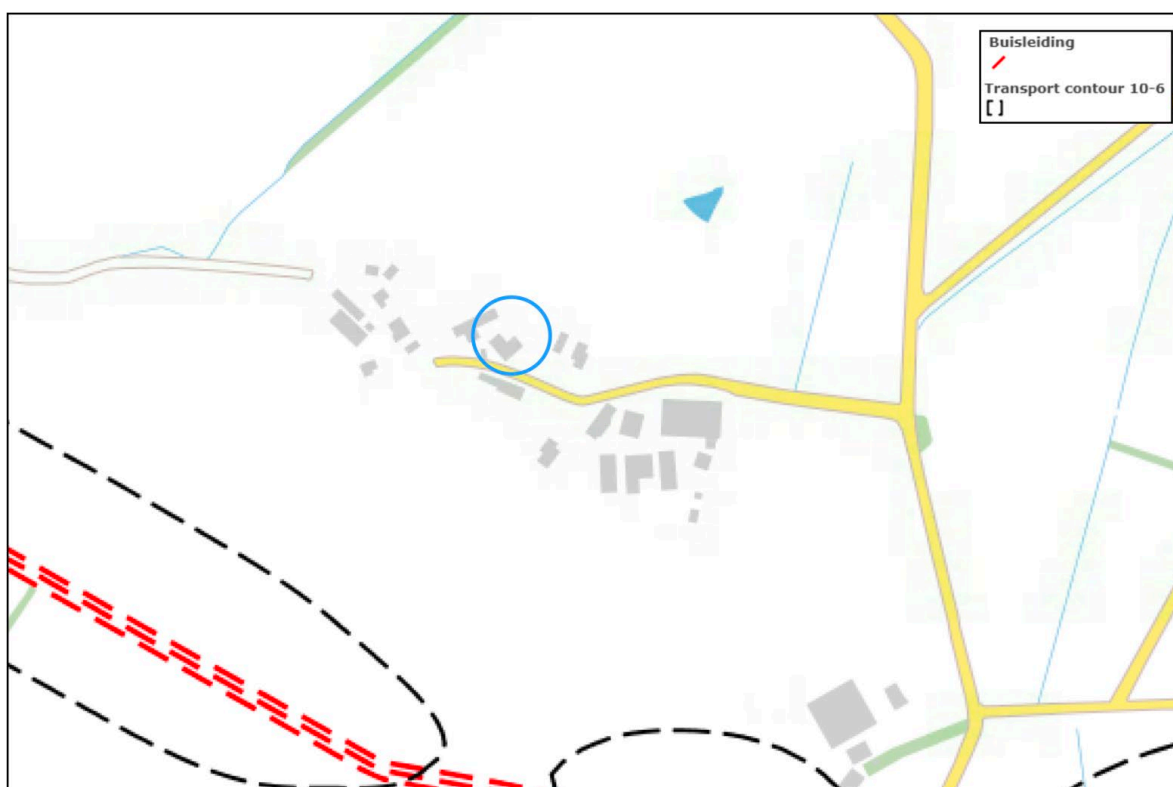
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 in 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

De te realiseren woning wordt niet dichterbij bestaande risicobronnen gerealiseerd. Daarnaast neemt de personendichtheid in de omgeving niet toe. Een woning is daarnaast niet aan te merken als risicovolle inrichting. Een nadere verantwoording van het plaatsgebonden en groepsrisico is dan ook niet benodigd.

### 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);

#### 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.

#### 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

Gelet op het feit dat de er geen sprake is van een toename van het aantal woningen wordt geconcludeerd dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De bij de agrarische bestemmingen horende verkeersbewegingen komen bovendien met voorliggende ontwikkeling te vervallen.

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



### 5.2.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

## 5.3 Waarden

### 5.3.1 Ecologie

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

#### 5.3.1.1 Gebiedsbescherming

##### Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 6,7 kilometer. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, het feit dat de agrarische bedrijfsactiviteiten en bijbehorende verkeersbewegingen komen te vervallen, er sprake is van barrièrewerking van tussenliggende bebouwing en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

##### Natuur Netwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 725 meter afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

#### 5.3.1.2 Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van de Ypeloweg 33 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd. Verderop worden de belangrijkste conclusies besproken.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën, vleermuis- en grondgebonden zoogdieren. Deze soortengroepen benutten het plangebied voornamelijk als foerageergebied. Mogelijk nestelen er vogels in de beplanting en bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats.

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/vernietigen 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 vernietigen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd).

Vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfsplaats in het plangebied, maar foerageren vermoedelijk incidenteel in het gebied. 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. 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.

#### 5.3.1.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

### 5.3.2 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 5.3.2.1 Archeologie

##### 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.

##### Situatie plangebied

Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische verwachting. Bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend geval wordt de bestaande bebouwing aan de Ypeloweg 33 gesloopt en wordt een vervangende nieuwbouwwoning met bijgebouwen gerealiseerd. De te verstoren oppervlakte zal minder bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup>. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek benodigd.

#### 5.3.2.2 Cultuurhistorie

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

##### Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Archeologische verwachtingskaart Gemeente Wierden en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de directe omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere

cultuurhistorische waarden. Daarom wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

#### 5.3.2.3 Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de gewenste ontwikkeling

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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).

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen 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.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Naar aanleiding hiervan heeft overleg per mail plaatsgevonden. Enige opmerking is dat bij de bouw rekening met het minimale bouwpeil en drooglegging gehouden dient te worden. In het ontwerp van de woning wordt met deze zaken rekening gehouden. De reactie van het waterschap is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

### 6.2.3 Wateraspecten

Voorliggend initiatief voorziet in de beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten en bijbehorende watervervuilende bedrijfsactiviteiten. Het verharde oppervlak neemt per saldo met ruim 500 m<sup>2</sup> af als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Afvalwater wordt via het bestaande riool afgevoerd. Hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd. Wateraspecten vormen dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het 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.

### 7.2 Opzet van de regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. 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.

#### 7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (artikel 2)*

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.

### 7.2.2 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 (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijking van de bouwregels: voorwaarden waaronder afgeweken mag worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingsomschrijving.

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

### 7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
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 8)*  
In dit artikel zijn algemene bouwregels beschreven. Met dit artikel wordt geregeld dat, indien in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet, de maatvoering af mag wijken van het in de bouwregels bepaalde.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
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 10)*  
In dit artikel zijn regels met betrekking tot het intrekkingengebied opgenomen
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*  
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.
- *Overige regels (Artikel 12)*  
In dit artikel zijn de regels ten aanzien van parkeren opgenomen.

### 7.2.4 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.

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### **Agrarisch met waarden – Landschap (Artikel 3)**

Deze bestemming is toegekend aan de agrarische cultuurgronden rondom de woonbestemmingen. De gronden zijn onder meer bestemd voor het hobbymatig houden van vee, het hobbymatig verbouwen van gewassen en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Ter plaatse mogen enkel bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **Verkeer – 4 (Artikel 4)**

De bestemming 'Verkeer – 4' is in zijn geheel overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, omdat de relatietekens tussen de agrarische bedrijfsbestemmingen anders op de verbeelding aanwezig blijven. Qua gebruiks- en bouw mogelijkheden is volledig aangesloten bij het huidige planologische regime zoals dat voor deze bestemming geldt.

#### **Wonen (Artikel 5)**

De erven van de bestaande woningen en de gewenste woning zijn voorzien van een woonbestemming.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met dien verstande dat:

- de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw;
- het hobbymatig houden van vee;
- in pandige stalling van materieel ten behoeve van het onderhoud van omliggende cultuurgronden

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, tuinen en erven.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen. De goothoogte mag maximaal 4 meter zijn en de dakhelling dient tussen de 25° en 60° te zijn.

Bij een hoofdgebouw mag bij recht maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht, tenzij dit anders op de verbeelding is aangegeven. Voor het perceel Ypeloweg 33 geldt dat op deze manier 516 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, deze waarborgt de landschappelijke inpassing van het plangebied bij het realiseren van nieuwe bebouwing aan de Ypeloweg 33.

#### **Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 6)**

De voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Bij bouwwerken en projecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek benodigd.





## HOOFDSTUK 8           UITVOERING EN HANDHAVING

### 8.1    Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wierden. In deze overeenkomst is het aspect planschade geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van de Broheeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen voor gehele of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswoning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw is op basis van lid B onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de wijziging van drie bestaande bedrijfswoningen naar drie reguliere woningen (waarvan een wordt vervangen) mogelijk, het plan hoeft in het kader van vooroverleg niet voor worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een normale procedure. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval is gezien de geringe planologische wijziging geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 november 2019 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.



## BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Ruimtelijk kwaliteitsplan**

**Bijlage 2      Verkennend bodem onderzoek**

**Bijlage 3      Quickscan natuurwaardenonderzoek**



**Bijlage 4      Mailcontact waterschap**