

Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving voor wijziging van het omgevingsplan

Titel: 2^e Lageveldsweg 10, Wierden



Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	4
1.1	Aanleiding en aanduiding plangebied.....	4
1.2	Strijdigheden met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.....	5
1.3	Beoordelingskader en belangenafweging	6
2.	Toekomstige situatie	8
2.1	Gewenste ontwikkeling	8
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	9
3.	Toetsing aan beleid	10
3.1	Toetsing rijksbeleid	10
3.1.1	De Nationale Omgevingsvisie	10
3.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel	11
3.3	Toetsing gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Omgevingsvisie Wierden; Wierden klaar voor morgen	20
3.3.2	Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente 21	
3.3.3	Lokale Woonagenda (2022-2026)	23
3.4	Bruidsschat.....	24
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	25
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.2	Besluit milieueffectrapportage	26
4.3	Geur	27
4.4	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren.....	28
4.5	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	29
4.5.1	Gebiedsbescherming	30
4.5.2	Soortenbescherming	30
4.5.3	Conclusie.....	31
4.5.4	Stikstof en Natura 2000.....	31
4.6	Luchtkwaliteit.....	32
4.7	Spuitvrije zones gewasbeschermingsmiddelen	33
4.8	Geluid.....	34
4.9	Omgevingsveiligheid	36
4.10	Trillingen	37
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	38
4.11.1	Archeologie	38
4.11.2	Cultuurhistorie	38
4.12	Bodem.....	39
4.13	Duurzaamheid.....	42

4.14	Gezondheid	42
4.15	Waterbelang	43
5.	Uitvoerbaarheid	45
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.2.1	Participatie.....	45
5.2.2	Zienswijzen	46
6.	Juridische toelichting.....	47
6.1	Wijziging omgevingsplan	47
7.	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	48

1. Aanleiding

1.1 Aanleiding en aanduiding plangebied

Aan de 2^e Lageveldsweg 10 ten noorden van de kern Wierden is het plangebied gelegen. Het erf staat kadastraal bekend als Wierden, sectie N, perceelnummers 3246, 3247 en 3249. Het plangebied is weergegeven op de afbeelding hieronder.



Afbeelding 1: Luchtfoto van het erf met kadastrale lijnen (bron: kadastrale kaart)

Op dit moment is het gebied in gebruik als agrarisch erf. Het erf is grenzend aan agrarische gronden, een woonerf (ten zuidwesten) en ten zuiden van het plangebied zijn sportvelden van een aantal verenigingen gelegen: 'Sportpark Het Lageveld', 'SVZW Sport Vereniging Zwaluwen Wierden', en 'Blauw Zwart'. Ten noorden van het plangebied is een recreatiegebied met een mountainbike route aanwezig. Het erf is gelegen in jong heideontginningsgebied, waardoor het een rechtlijnige en functionele structuur kent. Het perceel van het agrarisch erf is omringd met houtopstanden.

De initiatiefnemer is voornemens om de landschap ontsierende gebouwen op het erf te slopen (ongeveer 408 m²) en daarvoor in plaats een nieuwe woning met (vergroot maximum oppervlakte) bijbehorende bouwwerken te realiseren op het bestaande erf. De overige, benodigde sloopmeters komen deels van de Enterweg 11 in Wierden (306 m²) en de overige meters worden toegevoegd middels sloopvouchers uit de gemeente Hof van Twente (424 m²). In totaal zijn dit 1138 m² aan sloopmeters.

Om bovenstaande mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het rood voor rood beleid dat de gemeente Wierden kent. De extra sloopmeters maken het mogelijk om het bijgebouw bij recht te vergroten met maximaal 46 m².

De nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de bestaande woning. Daarnaast zal het erf landschappelijk zorgvuldig worden ingepast.

Samenvattend bestaat de gewenste ontwikkeling uit:

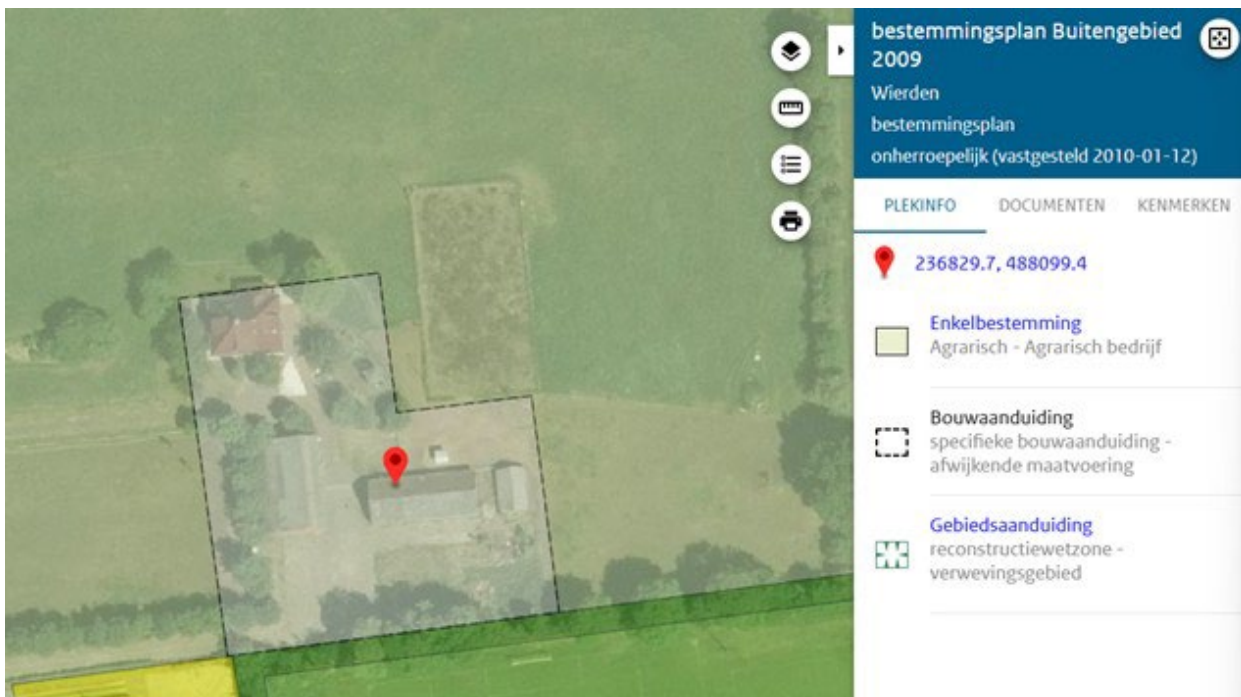
- Sloop van 408 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- De realisatie van een reguliere woning in kader van het gemeentelijke rood voor rood beleid;
- Het uitvoeren van een investering in de ruimtelijke kwaliteit;
- Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning;
- De landschappelijke inpassing van het plangebied;
- Het vastleggen van een maximale oppervlakte van 196 m² aan bijbehorende bouwwerken.

Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan benodigd.

1.2 Strijdigheden met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan

In het omgevingsplan van rechtswege is het onderdeel 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, herziening 2019' van toepassing. Onderstaand is een uitsnede van de betreffende plankaart zichtbaar. Te zien is dat de locatie is aangeduid met de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast is er een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' aanwezig op het plangebied. De omliggende gronden hebben de functie 'Agrarisch met waarden – landschap'.

Er is sprake van een herontwikkeling waarbij het bestaande agrarische bedrijf wordt getransformeerd naar twee reguliere woningen. Één van deze woningen is reeds aanwezig. De overige woning wordt gerealiseerd via de rood voor rood regeling. De sloopmeters om de woning en grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken komen gedeeltelijk van de landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. De overige, benodigde sloopmeters komen deels van de Enterweg 11 in Wierden (306 m²) en de overige meters worden toegevoegd middels sloopvouchers uit de gemeente Hof van Twente (424 m²). In totaal zijn dit 1138 m² aan sloopmeters. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan gewenst.



Afbeelding 4: Huidig planologisch kader (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast gelden de volgende onderdelen: 'Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden', 'Buitengebied 2009, herziening 2012 (Veegplan)'. Ter plaatse gelden ook twee thematische bestemmingsplannen, namelijk voor het parkeren en voor de bouw van gebouwtjes van algemeen belang. De betreffende onderdelen hebben echter geen directe relevantie voor de beoogde plannen en blijven daarom verder buiten beschouwing.

1.3 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of de gemeente een besluit wilt nemen tot wijziging van het omgevingsplan zijn de regels in acht genomen.

Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze moeten worden afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat en het naastgelegen sportcomplex heeft belang bij een ongehinderd gebruik van voorzieningen.

Belangenafweging

De raad heeft beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met daarbij behorende functies en maatvoering aanvaardbaar is. Op basis hiervan kan de gemeente komen tot het besluit van de wijziging van het omgevingsplan.

Een eventueel besluit moet passen binnen de gemeentelijke beleidsdoelen en -uitgangspunten. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels) van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd.

Het ontwerp wijzigingsplan ligt vanaf (datum) voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar maken.

Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

2. Toekomstige situatie

2.1 Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de rood voor rood regeling. Op de locatie wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt (J op de tekening, rode stippellijn), de overige slooplocaties komen van externe slooplocaties.

In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning (A op de situatietekening) behouden. In de nieuwe situatie worden een reguliere vrijstaande woning (B) gerealiseerd. Daarnaast worden twee bijgebouwen (C) toegevoegd aan het erfensemble van maximaal 196 m². Het geheel kent een compacte opzet in een rechtlijnige structuur zoals dat herkenbaar is in dit ontginningslandschap.

In principe worden alle structuren behouden (F). Aan de noordzijde worden enkele bomen toegevoegd (I) om enerzijds de rechtlijnige opzet van het erf aan te zetten, anderzijds om de kleinschaligheid van het gebied terug te brengen. Aan de noordzijde was in eerdere instantie cultuurhistorisch ook sprake van een bomenrij. Aan de zuidzijde wordt een bomengroep toegevoegd om het erf robuustheid mee te geven (G). Tot slot wordt het weiland in het verlengde van de woning voorzien van een bloemrijk of kruidenrijk mengsel (E). Om de compactheid van het erf te benadrukken worden hagen aangeplant (H).

Het nieuw te realiseren erf is passend in het landschap dat een rechtlijnige structuur kent met duidelijke groenstructuren. Om deze te versterken of te behouden zijn de volgende maatregelen genomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit:

- Alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt (J);
- De paardenbak wordt verwijderd (K);
- Bestaande landschapsstructuren worden gerespecteerd (F);
- Aanplanten van bomen (G en I)
- Bloemrijk of kruidenrijk grasland (E);
- Er worden nieuwe hagen aangeplant (H);



- A Bestaande woning behouden.
- B Nieuw te realiseren woning.
- C Nieuw te realiseren bijgebouwen.
- D Nieuw aan te leggen verharding.
- E Bloemrijk grasland.
- F Bestaande groenstructuur.
- G Nieuw aan te planten bosplantsoen. Soorten: Zomereik (Quercus robur), berk (Betula pendula), Lindes (Tilia cordata), hazelaar (Corylus avellana), krent (Amelanchier lamarckii), lijsterbes (Sorbus aucuparia), gelderse roos (Viburnum opulus), meidoorn (Crataegus monogyna) en kardinaalsmuts (Euonymus alatus). De bomen aanplanten in veren. Heesters en boomvormers aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 110 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.
- H Nieuw aan te planten meidoornhagen (Crataegus monogyna). Over een totale lengte van 110 meter wordt de haag aangeplant in enkele rij met 5 stuks per meter. Totaal van 550 stuks, aan planten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters).
- I Drie stuks nieuw aan te planten zomereiken. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters), voorzien van twee boompalen.
- J Te slopen bebouwing (rode stippellijn).

Afbeelding 2: erfinrichtingsplan voor de nieuwe situatie (bron: N+L Landschapontwerpers)

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

De nieuwe erfsituatie wordt ingepast door het gebouw op een passende wijze in het bestaande erfensemble te situeren. Met de ontwikkeling wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, hiervoor in de plaats komt bebouwing die passend is in het landschap. In het Ruimtelijk Kwaliteitsplan (Bijlage 1) is de inpassing in het landschap nader toegelicht. Referentiebeelden van de woning zijn onderstaand weergegeven. Dit resulteert in een verbeterde ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving.



Afbeelding 3: Referentiebeelden voor de nieuw te realiseren woning (bron: Ruimte voor Architectuur)

3. Toetsing aan beleid

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.

3.1 Toetsing rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing en de provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen waardoor VAB-locaties omgevormd kunnen worden tot aantrekkelijke nieuwe woonlocaties. Ook wordt ingegaan op de aspecten 'economie en landschap'. Landschap is immers een belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat, zowel voor de meer verstedelijkte gebieden als voor de landelijke regio's. Voor een hoogwaardige kenniseconomie als de Nederlandse, is de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het omringende landschap van groot belang in de concurrentie met andere landen. Een aantrekkelijke leefomgeving is tevens een randvoorwaarde voor toerisme.

De aantrekkelijkheid van de leefomgeving is immers vaak de reden dat bezoekers naar een regio komen. Een aantrekkelijk landschap maakt dat mensen daar willen wonen, werken en recreëren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan bijvoorbeeld met provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen omgevormd worden tot aantrekkelijke nieuwe woon- of werklocaties, waarbij de vrijkomende agrarische grond zo veel mogelijk kan worden ingezet voor een grotere grondgebondenheid van de omliggende agrarische bedrijven, of worden gebruikt voor agrarisch natuurbeheer. Rijk en regio's werken samen uit hoe kan worden omgegaan met de opgave van agrarische leegstand en herbestemming in relatie tot het combineren van functies in het landelijke gebied, behoud en versterking van de leefbaarheid op het platteland en het voorkomen van verdere aantasting van het landschap.

Beoordeling van de plannen:

De ontwikkeling zorgt voor een nieuwe, toekomstbestendige invulling van het plangebied, passend bij de kenmerken van het buitengebied. De nieuwe ontwikkelingen omvatten namelijk het herstel van cultuurhistorische landschapsstructuren, zoals houtsingels of bosjes, waarmee het aansluit bij bestaande landschapslijnen en -structuren. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan aspecten als duurzaamheid en klimaatadaptatie, dit is toegepast met het bloemrijke grasland. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de prioriteiten en belangen van de NOVI.

3.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale omgevingsvisie

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

Provinciale omgevingsverordening

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 van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan en/of passend is binnen de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt.

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:

- generieke beleidskeuzes (OF);
- ontwikkelingsperspectieven (WAAR);
- gebiedskenmerken (HOE).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes (OF)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

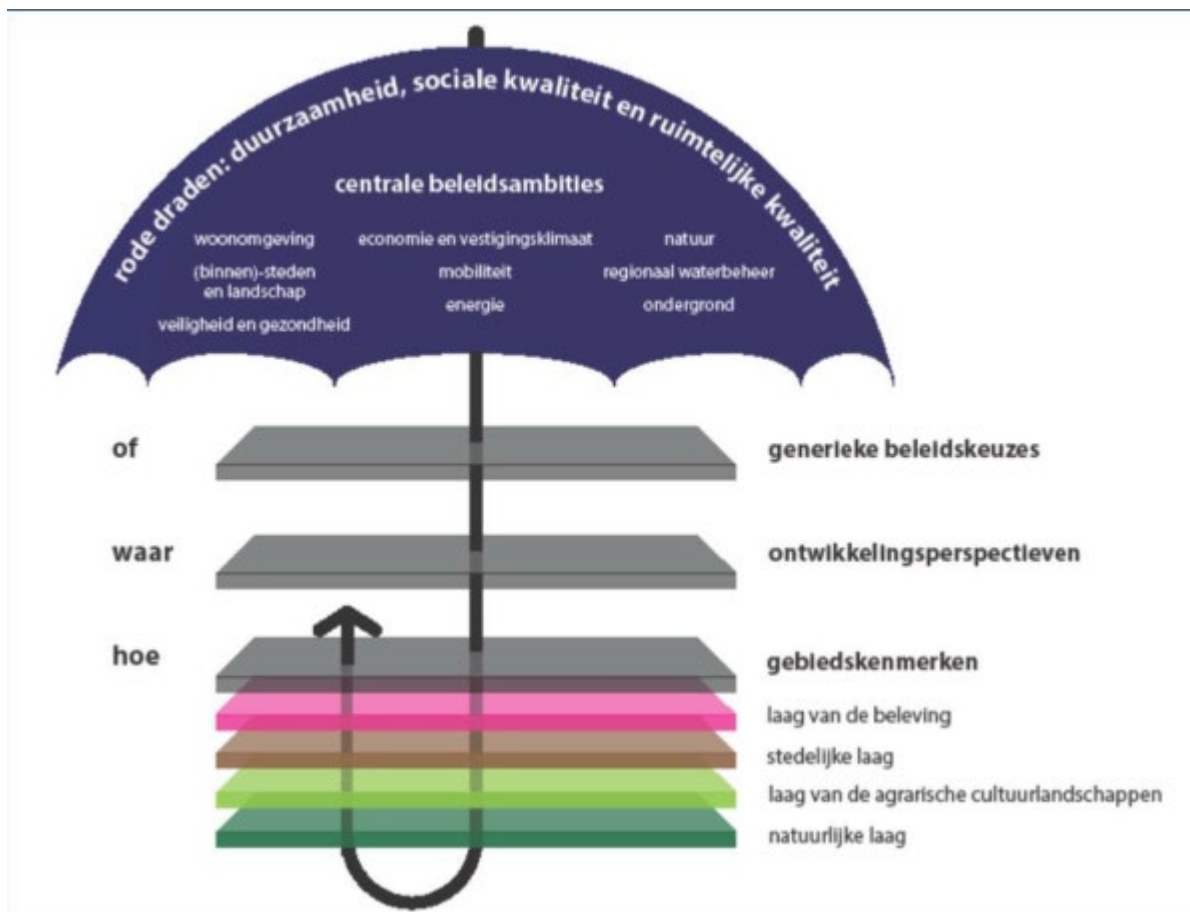
Ontwikkelingsperspectieven (WAAR)

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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken (HOE)

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 bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Afbeelding 5: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Provincie Overijssel)

Doorwerking plan:

In voorliggende geval zijn in het kader van de generieke beleidskeuzes de volgende artikelen relevant:

- artikel 4.4 (principe van concentratie)
- artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit)
- artikel 4.14 (woonafspraken)

Onderstaand worden de beleidskeuzes benoemd en beoordeeld op welke wijze in het plan hiermee rekening is gehouden.

Artikel 4.4: Principe van concentratie (lid 1 en 5)

Lid 1

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Lid 5

Een omgevingsplan kan voorzien in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, als dit past binnen de regionale programmering van de regio

waartoe de gemeente behoort.

Beoordeling van het plan:

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een nieuwe woning, om dit mogelijk te maken is ter plaatse landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Zoals omschreven in het Lokale Woonagenda (4.1.5) en de Structuurvisie Wierden (4.1.3) is er sprake van een lokale woonbehoefte. Daarmee wordt voldaan aan artikel 4.4.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
 - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
 - b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Beoordeling van het plan:

Met de ontwikkeling wordt er gebruik gemaakt van het rood voor rood beleid in de gemeente Wierden. Uiteindelijk betekent dat dat de totale verharde oppervlakte afneemt, aangezien van de planlocaties en enkele andere locaties sloopmeters worden ingezet voor het woonrecht.

Daarnaast wordt het nieuwe erf landschappelijk ingepast, waarmee het een kwaliteitsslag levert voor het erf en het bijbehorende landschap. De ontwikkeling draagt zo bij aan een lokale verbetering van de Groene Omgeving.

Daarmee wordt voldaan aan artikel 4.5.

Artikel 4.9: Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied;
- en inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Beoordeling van het plan:

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 2 in combinatie met de verantwoording in dit hoofdstuk worden de erven landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken (zie

Bijlage 1 en verderop in deze paragraaf). Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met dit artikel.

Artikel 4.14: Woonafspraken

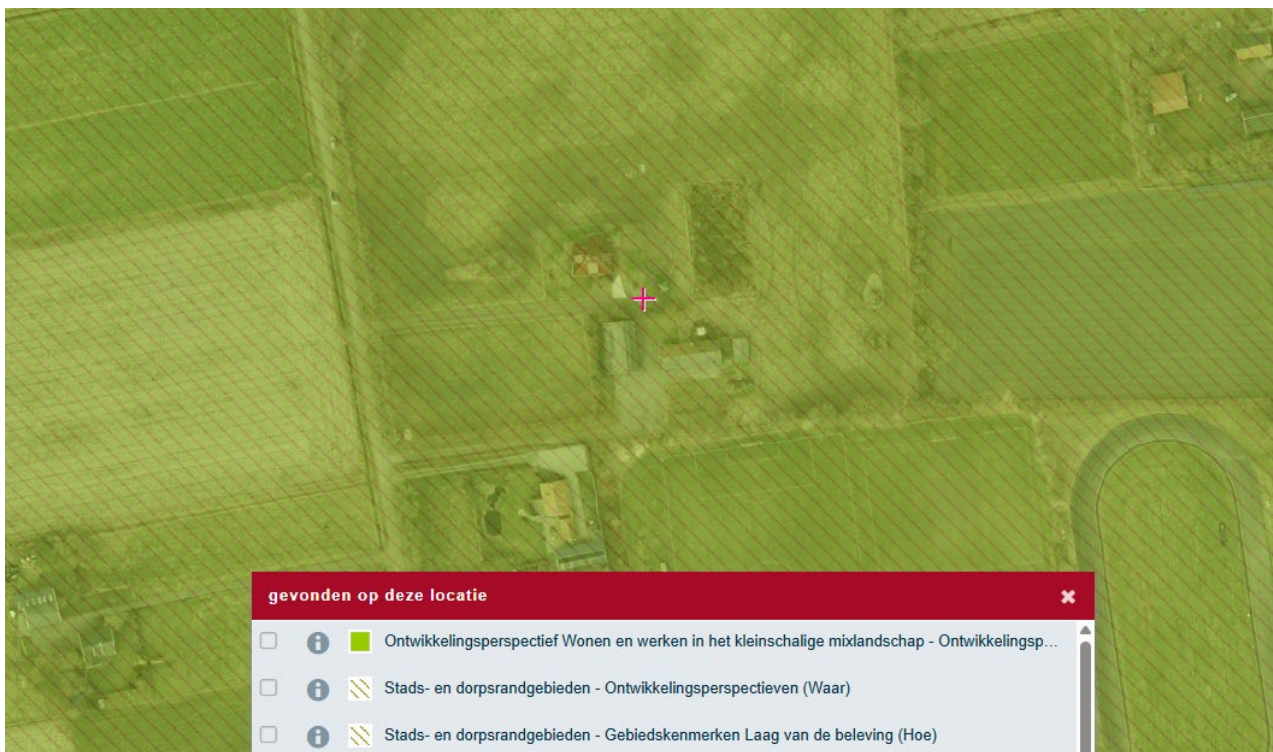
1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Beoordeling van het plan:

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning op basis van het geldende rood voor rood beleid. Uit de Omgevingsvisie Wierden (paragraaf 3.3.1) en de Lokale woonagenda (paragraaf 3.3.3) is gebleken dat er sprake is van een lokale woningbehoefte. Er wordt met de ontwikkeling invulling gegeven aan deze woningbehoefte.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst. Voor het voorliggende plan is het volgende ontwikkelingsperspectief voor de locatie van toepassing.



Afbeelding 6: kaart ontwikkelingsperspectieven, planlocatie in rood (bron: provincie Overijssel)

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteitsambities van het mixlandschap staat de ambitie van 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.

Stads- en dorpsrandgebieden (bijzondere gebiedscondities benutten)

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stads- en dorpsrandgebieden de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen. Ook liggen er kansen voor nieuwe landgoederen en/of de landgoedaanpak); (restanten van) verdwenen landgoederen kunnen hierbij een bron van inspiratie zijn.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Beoordeling van het plan

Onderhavig plan voorziet in een concrete lokale vraag en zorgt voor een vitaal en aantrekkelijk woonmilieu in het buitengebied van Wierden. Daarnaast wordt de identiteit van het cultuurhistorische plan versterkt met voorgenoemd plan, waarmee het bijdraagt aan de ruimtelijke identiteit, en een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap. De groenstructuren hebben betrekking op het verbeteren van het watersysteem. De ontwikkeling past daarmee binnen de door de provincie geformuleerde doelstellingen voor het voornoemde ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken (Hoe)

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken.

De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

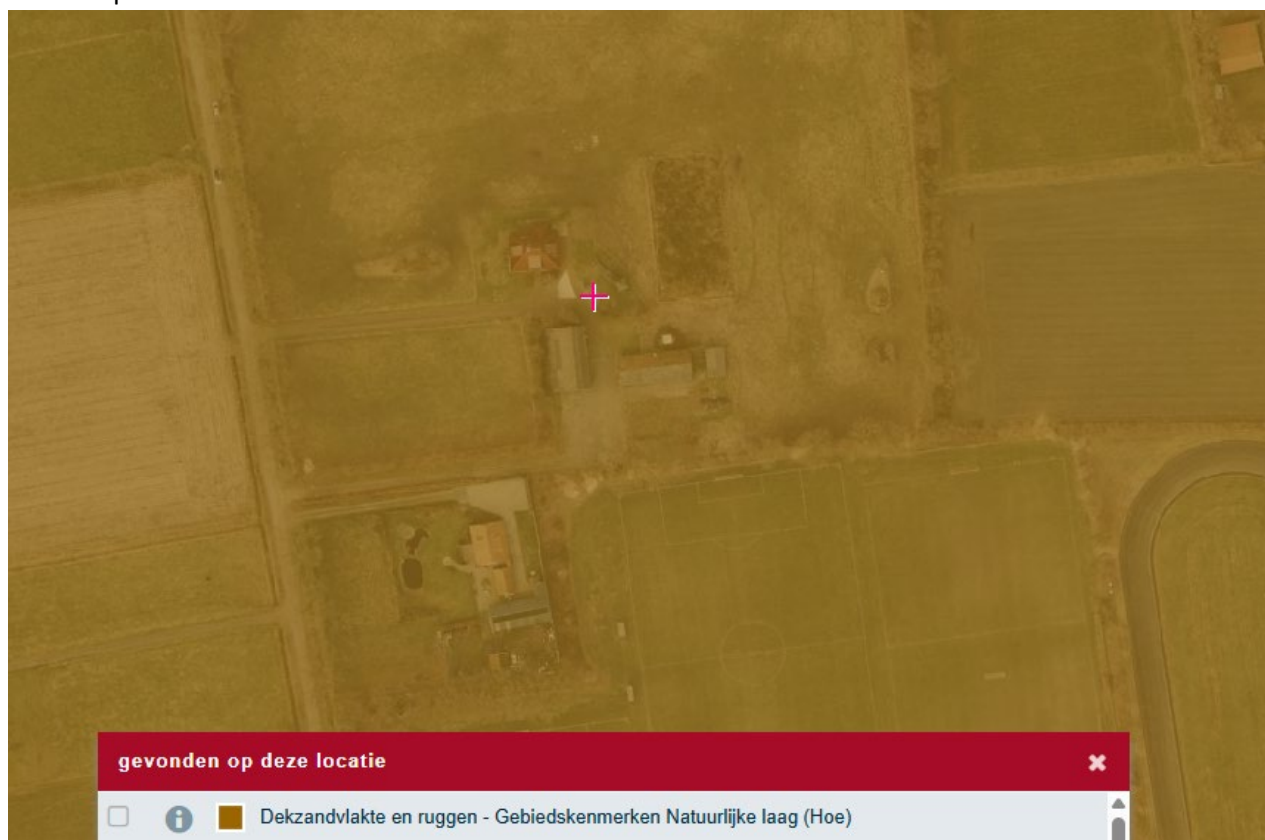
- natuurlijke laag;
- laag van agrarisch cultuurlandschap;
- stedelijke laag;
- laag van de beleving.

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het plangebied kent de volgende gebiedskenmerken:

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten en beekdalen met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. De planlocatie is gelegen in het gebied dat wordt aangeduid als 'Dekzandvlakte en ruggen'. In dit geval is er echter sprake van een stuwwal. Stuwwallen zijn ontstaan in de voorlaatste ijstijd (Saalien), toen het ijs Nederland bereikte. Het ijs heeft gronden opgestuwd en daarmee stuwwallen gevormd.

Stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. In dit geval is de fysieke impact van de beide ontwikkelingen zeer klein, waardoor het geen afbreuk doet aan de landschapswaarden.



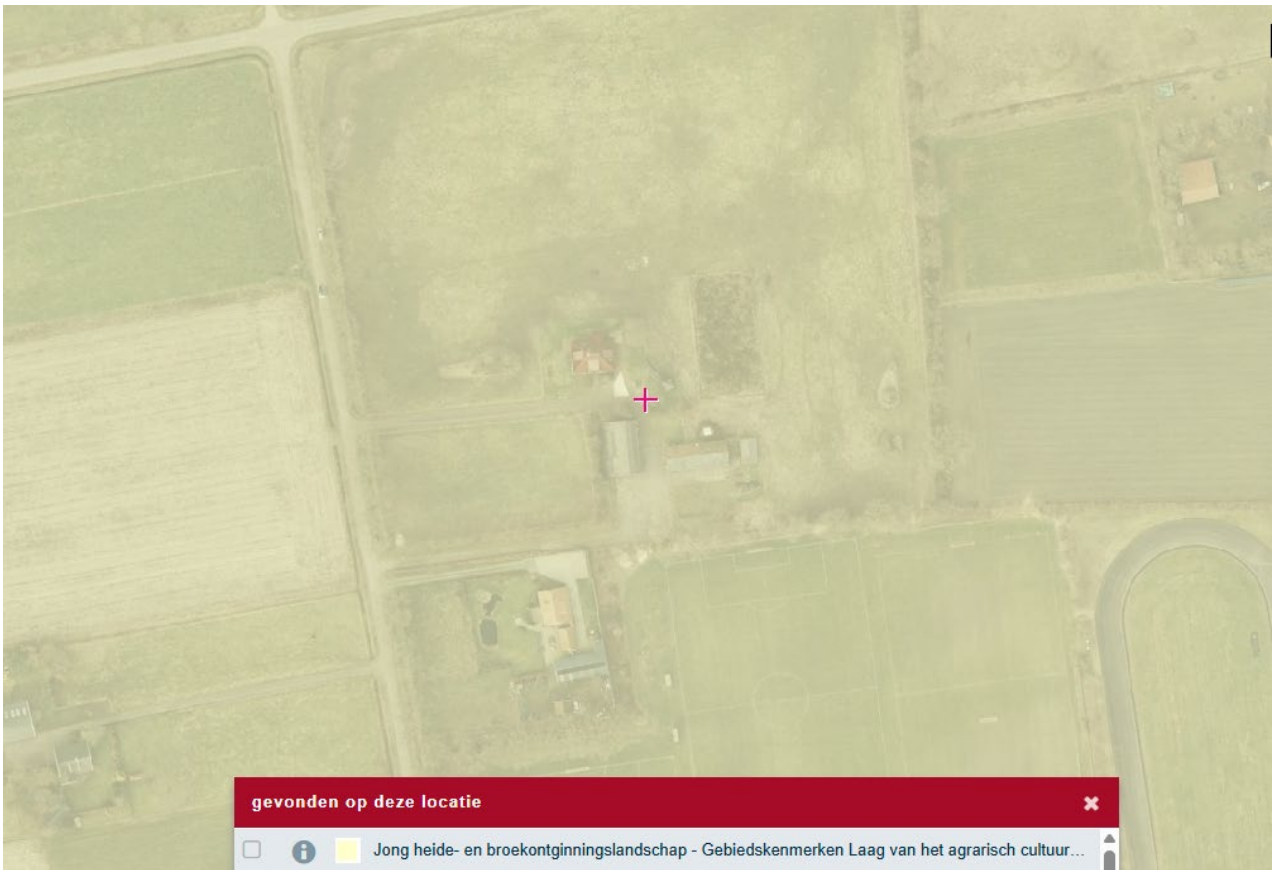
Afbeelding 7: Uitsnede van de natuurlijke laag, plangebied met rood aangegeven (bron: provincie

Overijssel)

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is binnen deze laag aangewezen als agrarisch cultuurlandschap met het gebiedstype 'jong heide- en broekontginningslandschap'. Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden, zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstalsysteem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis.

De heidegebieden waren functioneel verbonden met het essen- en kampenlandschap. Op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. De plaggen, vermengd met mest, dienden als bemesting voor de akkergronden op de essen. Door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest, konden de heidevelden ook gebruikt worden als akkergrond. De ontginning werd veelal planmatig en grootschalig aangepakt wat gezorgd heeft voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes.



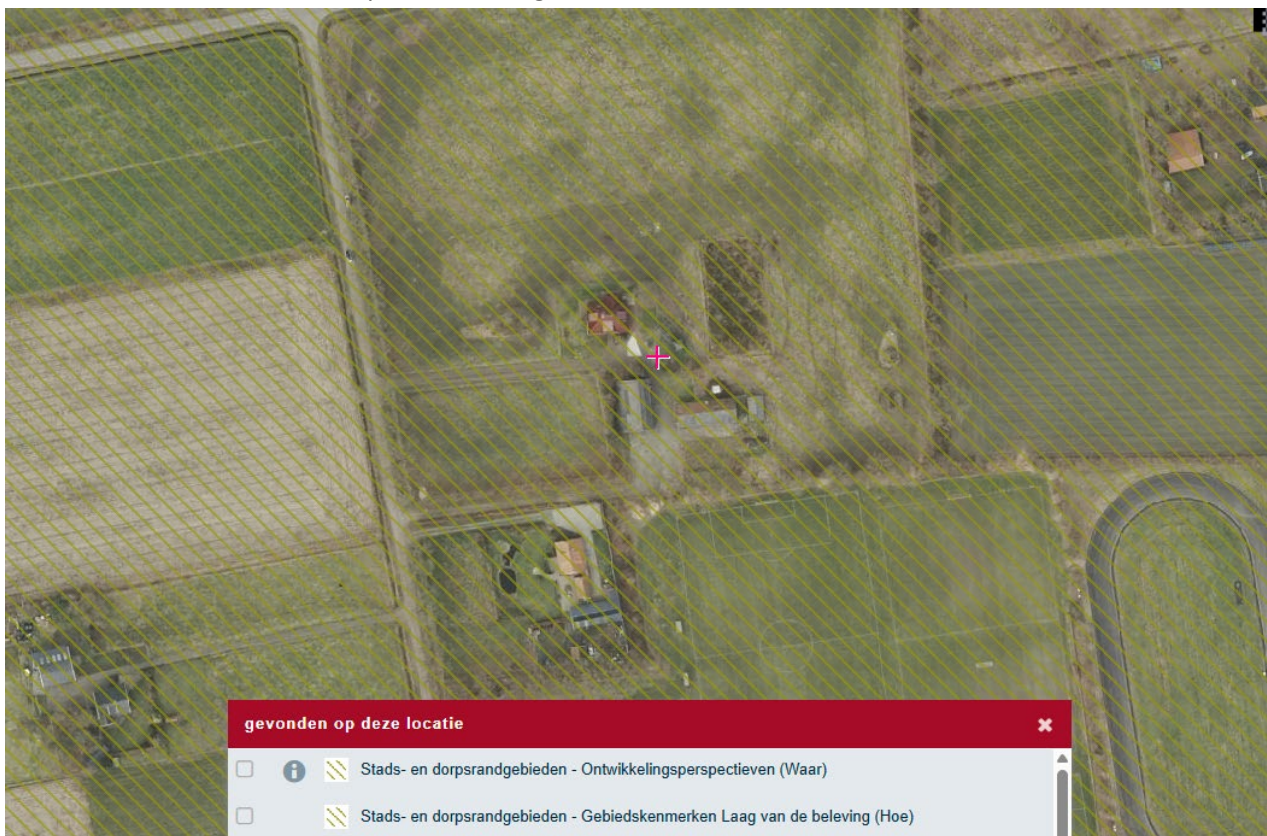
Afbeelding 8: Uitsnede van de laag van agrarisch cultuurlandschap, plangebied met rood aangegeven (bron: provincie Overijssel)

Laag van de beleving

De planlocatie is binnen de laag van de beleving aangeduid als 'Stads- en dorpsranden'.

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk.

In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur.



Afbeelding 9: Uitsnede van de laag van de beleving, plangebied met rood aangegeven (bron: provincie Overijssel)

Stedelijke laag

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied binnen deze laag geen aanduiding heeft.

Conclusie

De inpassing van de ontwikkeling binnen de gebiedskenmerken in het opzicht van zowel natuur als cultuur maakt dat het voorliggend initiatief past binnen de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie.

3.3 Toetsing gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Wierden; Wierden klaar voor morgen

In de omgevingsvisie Wierden staan de langetermijndoelen voor de fysieke leefomgeving in Wierden verwoord. De omgevingsvisie vormt een uitwerking van de toekomstvisie Wierden en is een dynamisch document dat actueel wordt gehouden met de politieke en maatschappelijke ontwikkelingen in de gemeente. De omgevingsvisie is in ontwerp gegaan op 7-10-2025 door het College van B&W en is vastgesteld door de raad op 3 maart 2026.

De gemeente Wierden zet een groene stip op de horizon: groene wijken, centra en werkgebieden en een agrarisch buitengebied met hoge landschaps- en natuurwaarden.

Om deze hoofdambitie te halen, worden in deze omgevingsvisie vier speerpunten, die in alle ruimtelijke keuzes terugkomen:

- We gaan voor gezond!
- Onze ruimtelijke keuzes dragen bij aan noaberschap!
- We worden klimaatneutraal!
- We versterken onze identiteit!

De gemeente Wierden heeft haar doelen terug laten komen in de volgende thema's:

1. Duurzame en circulaire leefomgeving;
2. Een gezonde, klimaatbestendige en uitnodigende woonomgeving;
3. Ruimte voor wonen;
4. Multifunctionele voorzieningen en levendige dorpscentra
5. Dynamische bedrijventerreinen
6. Agrarisch cultuurlandschap voor iedereen

Het plangebied is op de visiekaart aangegeven als 'gezonde, toegankelijke kernrandzone' en 'Stuwwal Hoge Hexel – Wierden'. De meest relevante thema's zijn onderstaand behandeld.

Ruimte voor wonen

De gemeente Wierden heeft in de toekomst aantrekkelijke groene woongebieden, waar inwoners op lange termijn prettig kunnen wonen in een passende woning. De gemeente Wierden probeert de gewenste woningvoorraad in eerste instantie zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde kom te bereiken zonder het groene karakter van de dorpen aan te tasten. Bij uitbreiding kiezen ze voor een sterke relatie met het landschap. De regio heeft de ambitie om een groene technologische topregio te zijn. Hierin wil de gemeente met mooie groene woongebieden een rol spelen en gaan ze op de langere termijn uit van een extra plus in de woningbouwprogrammering.

De gemeente maakt in deze visie de volgende keuzes:

- Bouwen naar de lokale woningbehoefte met een plus tot 2030 (bouwen bovenop de lokale vraag).
- Onderzoeken naar bijdragen aan de landelijke en regionale woonvraag na 2030.
- Passend aanbod bieden voor alle doelgroepen.
- Mixen van doelgroepen in de dorpen.
- Gericht gestapeld bouwen passend bij de (toekomstige) dorpsidentiteit.
- Nieuwe woningen in Hoge Hexel en de buurtschappen om ze te versterken.
- VAB-locaties inzetten voor bijzondere woonvormen.

Agrarisch cultuurlandschap voor iedereen

In 2040 heeft de gemeente Wierden een sterk en aantrekkelijk agrarisch platteland met bijzondere landschappen en een hoge biodiversiteit. Het landschap vervult een essentiële rol in de woonkwaliteit en de gezondheid van alle inwoners. De aantrekkelijkheid van het landelijk gebied is vergroot door landschapsversterking passend bij historische patronen. Stad en land zijn in de toekomst meer verweven. De gemeente Wierden creëert dus een toekomstbestendig agrarisch cultuurlandschap voor iedereen, waar de boer zich kan blijven inzetten voor onze voedselvoorziening.

De gemeente Wierden gaat voor een duidelijk langetermijnperspectief voor de boer, zodat zij hun bedrijfsmodel hier goed op kunnen baseren. In de visie worden de volgende keuzes gemaakt:

- Een sterke agrarische sector met ruimte voor verbreding.
- Nieuwe functies in het landelijk gebied.
- De kwaliteit versterken tot een waterrobuust, ecologisch en vitaal landelijk gebied.
- Duurzame recreatie in het landelijk gebied.

Beoordeling van de plannen:

Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de gestelde doelen in deze omgevingsvisie. De realisatie van de woning sluit aan op de lokale woonbehoefte. Bovendien is het plan zodanig ingepast dat de relatie met het landschap wordt versterkt. Er wordt verschillende beplanting aangebracht om de rechtlijnige opzet van het erf aan te zetten en om de kleinschaligheid van het gebied terug te brengen. Aan de noordzijde was oorspronkelijk ook sprake van een bomenrij, deze is tevens opnieuw aangezet in de plannen. Aan de zuidzijde wordt een bomengroep toegevoegd om op het erf robuustheid toe te voegen. Samengevat draagt het plan bij aan een groen, divers en cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien draagt de landschappelijke inpassing bij aan de biodiversiteit ter plaatse. Een hogere biodiversiteit draagt bij aan een veerkrachtiger en daarmee klimaatbestendig bodem- en watersysteem. Daarmee sluit het plan aan op de genoemde thema's.

3.3.2 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

De beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van ZuidwestTwente' is op 8 maart 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid bevat regionale spelregels die door gemeenten kunnen worden toegepast bij verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In de beleidsnotitie zijn onder andere spelregels opgesteld voor Rood voor Rood. Daarnaast is ruimte voor maatwerk, aangezien niet iedere wenselijke ontwikkeling binnen de beleidsregels past. Hierna wordt ingegaan op de voorwaarden ten aanzien van rood voor rood.

Rood voor Rood

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkael voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkael) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar. Sloop is de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet echter op de waarde die een bouwkael vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit.

Criteria

De Rood voor Rood regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 1000 m² bedrijfsbebouwing. De inhoudsmaat van de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen).

Het uitgangspunt bij de Rood voor Rood regeling is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Wanneer de schuren een hergebruikfunctie krijgen (bijvoorbeeld bij VAB), karakteristieke bebouwing (monumenten en als karakteristiek geïnventariseerde bebouwing) betreffen of als het een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied wordt hierop een uitzondering gemaakt. Daarnaast mag per locatie één keer worden deelgenomen aan rood voor rood en moet de sloopbebouwing minimaal 5 jaar oud zijn en in die tijd aantoonbaar zijn gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Bij de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing kan een meervoud aan compensatiekavels verkregen worden. Hiervoor geldt dat per 1000 m² aan sloop één compensatiekavel kan worden verkregen.

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

De bouwlocatie

Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd op de slooplocatie. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Het gebied betreft de gronden van alle deelnemende gemeenten. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten.

Beoordeling van de plannen:

De benodigde sloopmeters komen van drie verschillende plekken, waarvan ongeveer 408 m² van eigen erf komt. De overige, benodigde sloopmeters komen deels van de Enterweg 11 in Wierden (306 m²) en de overige meters worden toegevoegd middels sloopvouchers uit de gemeente Hof van Twente (424 m²). In totaal zijn dit 1138 m² aan sloopmeters.

In voorliggend geval wordt op basis van Rood voor Rood 1.000 m² aan sloopmeters ingezet voor de Compensatiewoning van maximaal 750 m³. De overige 138 m² worden ingezet voor het bij recht vergroten van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Hiermee kan er (138/3) maximaal 46 m² worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken, wat een totaal van 196 m² mogelijk maakt. Als gevolg van de sloop en de landschappelijke inpassing (zie bijlage voor de situatietekening) wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Tevens wordt er voldaan aan het vereiste dat tenminste 60% van de gemeente Wierden is, namelijk 714 m² van de 1.138 m² (ongeveer 63%). Ten tijde van het principebesluit was dit een geldende regeling en is daarom nog van toepassing op de ontwikkeling, inmiddels is de regeling ingetrokken.

Er is geen sprake van ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden, gezien de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de huidige functie aan de 2^e Lageveldsweg. Ook van belemmering in de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven in de omgeving is geen sprake. De nieuwe woonfunctie sluit aan bij de overige functies in de directe omgeving, zo is op de meeste erven in de nabije omgeving een woonfunctie aanwezig. Vanuit het oogpunt van de milieu en omgevingsaspecten is het een passende ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'.

3.3.3 Lokale Woonagenda (2022-2026)

De meest recente Lokale Woonagenda van de gemeente Wierden heeft betrekking op de periode 2022-2026. In deze woonagenda staan vier thema's centraal:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- wonen en zorg;
- toekomstbestendigheid;
- leefbaarheid.

Landelijk (en ook in Wierden) geldt een grote behoefte aan extra woningen. Voor de gemeente Wierden is er tot 2031 behoefte aan circa 660 nieuwe woningen. Op basis van de Regionale Woonagenda Twente gaat de gemeente Wierden uit van een actuele behoefte van 860 woningen, omdat de gemeente Wierden niet alleen wil voorzien in de eigen woningbehoefte maar ook bij wil dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Het woningmarktonderzoek uit 2021 geeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Wierden aan tot 2031. Voor de kern Wierden is de prognose dat de woningbehoefte tussen de 380 en 420 woningen ligt. Voor de kwalitatieve woningbehoefte geldt dat de vraag het grootst is naar goedkope en middeldure koopwoningen. De vraag naar koopwoningen in het duurdere segment ligt iets lager.

Bovenstaande aantallen representeren de kwantitatieve woningvraag. Het kwalitatieve aanbod laat zien aan wat voor type woningen behoefte is in de gemeente Wierden. De gemeente Wierden wil voor de komende jaren met name inzetten op betaalbare koop- en huurwoningen en het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen.

Beoordeling van de plannen:

Het toevoegen van de woning draagt bij aan een invulling van woonbehoefte in Wierden.

Daarnaast draagt de landschappelijk ingepaste tuin bij aan toekomstbestendigheid en leefbaarheid van het gebied. Het cultuurlandschap is beter te herkennen doordat de kenmerkende structuren van het aanwezige landschap worden versterkt. De beplanting op de situatietekening (Bijlage 8) dragen bij aan de kenmerkende rechtlijnigheid en cultuurhistorische kleinschaligheid van het landschap. Hiermee geeft het plan een goede invulling aan de woonvisie.

3.4 Bruidsschat

De bruidsschat bevatten regels over onderwerpen die tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in nationale regelgeving waren opgenomen (door het Rijk opgestelde regels). Onder de Omgevingswet hebben gemeenten een deel van deze landelijke regelgeving via de bruidsschat in eigen beheer gekregen. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat regels op het gebied van bouwen, milieubelastende activiteiten en overige activiteiten en is opgenomen in hoofdstuk 22 van de regels van het omgevingsplan. Het grootste gedeelte van deze regels is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuregels (zoals regels over geurnormen en de afstand tot een geurgevoelig object). Voor dat deel van de regels geldt dat het mogelijk is om van het omgevingsplan af te wijken.

De bruidsschat bestaat uit de volgende onderdelen:

- begrippen (hoofdstuk 1)
- voorrangsbepalingen en overgangsrecht (afdeling 22.1)
- regels over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.2)
- regels over milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3)
- regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond (afdeling 22.4)
- regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5)

De regels van afdeling 22.2 zijn relevant voor onderhavig initiatief, omdat deze betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken. In de opgestelde regels van deze wijziging van het omgevingsplan wordt aan de regels voldaan.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

1. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
2. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
2. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan of de BOPA rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald

resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Stedelijke ontwikkeling

Het voornemen betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Beoordeling van de plannen:

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen". Voorgenomen ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een woning met bijgebouw binnen een nieuw op te richten woonfunctie, ter vervanging van de bestaande agrarische functie. Deze beoogde ontwikkeling is, gelet op de definitie en op basis van jurisprudentie, niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Er is namelijk pas sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook wanneer geen sprake is van een ladderplichtige toetsing moet de aanvaardbaarheid van het planvoornemen aangetoond worden. De voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

4.2 Besluit milieueffectrapportage

Afdeling 16.4 van de Ow bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De regels voor de milieueffectrapportage (mer) staan in afdeling 16.4 van de Ow. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Het gaat hier om de implementatie van 2 richtlijnen:

- de EU-richtlijn mer (mer-richtlijn): richtlijn over de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en private projecten.
- de EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling (smb-richtlijn): richtlijn over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

De regels schrijven voor bepaalde plannen, programma's en projecten een zogenoemde milieubeoordeling voor. Deze mer-procedure gaat vooraf aan het nemen van een besluit over het vaststellen van het plan of het toestaan van een project.

In een aantal situaties is het mogelijk om een plan-mer-beoordeling te doen in plaats van een milieueffectrapportage. Voor een plan-mer-plicht gelden de volgende eisen:

- De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan of programma (artikel 16.34 lid 1 Ow). In de Omgevingswet is opgenomen dat een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing aan die vereisten voldoen.
- De tweede eis is dat het plan of programma een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (artikel 16.36 Ow) of dat er een passende beoordeling voor een plan of programma nodig is. In kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de mer-(beoordelings)plichtige projecten opgenomen.

De inhoud van een plan bepaalt mede de eventuele mer-plicht. In een aantal gevallen is het echter mogelijk om eerst een plan-mer- beoordeling te doen. Uit een plan-mer-beoordeling blijkt of het plan of programma aanzienlijke milieueffecten heeft. Als dat niet het geval is, kan een planmilieueffectrapportage achterwege blijven. Een plan-mer-beoordeling kan in de volgende twee situaties aan de orde zijn:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan. Het plan is niet direct plan-merplichtig, maar er moet wel een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. De mer-(beoordelings)plichtige projecten zijn opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarnaast komen de projecten waarvoor het omgevingsplan het kader vormt niet boven de drempel van kolom 2 uit bijlage V Omgevingsbesluit. Er kan dan volstaan worden met een plan-mer-beoordeling als:
 - a. het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;
 - b. het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 en lid 4 Ow) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Beoordeling van de plannen:

De voorgenomen activiteit voor het toelaten van een extra woning op basis van rood voor rood staat niet benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er ook geen noodzaak tot een m.e.r.-beoordeling.

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kernmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

4.3 Geur

Paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl bevat instructieregels die zorgen voor de toedeling van functies die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Er zijn voor drie bronnen regels gesteld: zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3) en enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Volgens artikel 5.92 Bkl wordt rekening gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat deze aanvaardbaar is. Met deze bepaling is geregeld dat bij de vaststelling van een omgevingsplan in ieder geval rekening wordt gehouden met de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. Wat aanvaardbaar is, kan afhankelijk zijn van de specifieke plaatselijke situatie en vergt een zorgvuldige belangenafweging van de gemeenteraad.

Bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functie moet ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Om dat te beoordelen moet er worden getoetst aan de normen in de Bruidsschat Omgevingswet (hierna BS) en Bal waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als deze er niet toe leidt dat het geur emitterende bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor hem geldende normen (bruidsschat Omgevingswet en Bal) dan is er sprake van een beperking in de bedrijfsvoering.

Beoordeling van de plannen:

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie betreft de bouw van een woning met bijgebouw aan de Tweede Lageveldsweg 10 in Wierden. Hier is er geen sprake van geurhinder of andersom van extra belemmering voor geur veroorzakende bedrijven, zoals eveneens benoemd is in H4.2. De onderlinge afstand ten opzichte van de dichtstbijzijnde mogelijke milieubelastende activiteit is ruim voldoende. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'toekomstbestendig parkeren' (uitgave 744). Er moet worden aangetoond dat de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het parkeren moet eveneens worden getoetst. Indien nodig worden de aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen opgenomen als voorwaarde aan deze vergunning.

Beoordeling van de plannen:

Qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, hoofdgroep en type worden in dit plan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet-stedelijk – gemeente Wierden (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Functie: Koop, huis, vrijstaand.

Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)

Het plangebied is in de bestaande situatie ontsloten op de 2^e Lageveldsweg. Het perceel heeft op deze weg een ruime ontsluiting. Deze verkeersontsluiting blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Het plan leidt tot een beperkte verhoging van de verkeersintensiteit op de 2^e Lageveldsweg aangezien het perceel benut gaat worden voor een vrijstaande woning. De worst-case verkeersgeneratie van een dergelijke woning is 8,6 per etmaal. De 2^e Lageveldsweg is geschikt om deze verkeersaantallen te ontsluiten.

Parkeren

Het voornemen ziet toe op de bouw en het gebruik ten behoeve van één woning. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied moeten er minimaal 3 parkeerplaatsen zijn volgens de CROW-uitgave. Het plangebied is van voldoende omvang om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Conclusie

Het voornemen zorgt niet voor onaanvaardbare gevolgen voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.5 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke

leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling van de plannen:

Voor de ontwikkeling is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, opgenomen als Bijlage 2. Onderstaand is een samenvatting van de quickscan opgenomen:

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van voortplantings- en rustplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de voortplantings- en rustplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Om juridische zekerheid te verkrijgen, kan een stikstofberekening uitgevoerd worden. Deze is uitgevoerd. Er blijkt uit dat de stikstofemissie als gevolg van het plan niet zal leiden tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebied Het Wierdense Veld, omdat de berekende emissiewaarden binnen de kaders van de Advieslijn "stikstofdepositie-onderzoek bouwprojecten en omgevingsplannen (2025)" van 15 juli 2025, kenmerk 20250715 vallen.

4.5.2 Soortenbescherming

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er jaarlijks vogels in de beplanting en bebouwing, bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantings- en rustplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen er mogelijk een voortplantings- en rustplaats.

Om te voorkomen dat vogels gedood worden en bezette nesten beschadigd/vernield worden, wordt geadviseerd de gebouwen te slopen buiten de voortplantingsperiode. Nestplaatsen van huismussen zijn echter het hele jaar door beschermd. Om de functie van de bebouwing voor huismussen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Pas na dit onderzoek mogen gebouwen gesloopt worden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de stenen stal niet uitgesloten worden. Inzicht in de functie van dit gebouw voor vleermuizen is van belang om te bepalen of dit gebouw zonder Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit gesloopt mag worden.

Tenslotte bezetten sommige minder zwaar beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten een voortplantings- en/of rustplaats in het plangebied. Voor deze soorten geldt dat ze niet opzettelijk gedood mogen worden. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen/vernielen van de voortplantings- en/of rustplaats. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood worden, dient het erf ongeschikt gemaakt te worden of dienen ze weggevangen te worden.

4.5.3 Conclusie

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Geen beschermde amfibieën of grondgebonden zoogdieren opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Nader onderzoek huismussen;
- Nader onderzoek vleermuizen (1 gebouw);
- Nader onderzoek wezel en egel of Omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit aanvragen

Deze nadere onderzoeken zijn uitgezet en worden als voorwaarde opgenomen voor de ontwikkeling.

4.5.4 Stikstof en Natura 2000

De Natuurbank Overijssel heeft een stikstofonderzoek (AERIUS-berekening) uitgevoerd. Onderstaand is de conclusie opgenomen.

Resultaten ontwikkelfase

De activiteit in de ontwikkelfase, leidt tot een NO_x-emissie van 21,5 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,7 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Het resultaat van de AERIUS-berekening is in de volledige rapportage toegevoegd.

In onderstaande tabel is de berekende emissie NO_x en NH₃-emissie gedurende de ontwikkel- en gebruiksfase weergegeven.

Naam	Situatie type	Jaar	Afroomfactor	Emissiebronnen	Emissie NO _x	Emissie NH ₃
Ontwikkelfase 2e Lageveldsweg 10 Wierden	Beoogd	2026		5	21,5 kg/j	0,7 kg/j
Gebruiksfase 2e Lageveldsweg 10 Wierden	Beoogd	2027		3	0,4 kg/j	53,5 g/j

Berekende emissie NO_x en NH₃ gedurende de gebruiks- en ontwikkelfase.

Resultaten gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 0,4 kg/jaar en een NH₃- emissie van 53,5 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Het resultaat van de AERIUS-berekening is in de volledige rapportage toegevoegd.

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

4.6 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Wierden is niet aangewezen als concentratiegebied.

Beoordeling van de plannen:

Het voorliggend plan voorziet in de bouw van een compensatiewoning en bijgebouwen op de locatie. Daarom is bekeken wat de effecten van verkeersbewegingen vanuit de ontwikkeling bijdraagt. De verwachte verkeersaantallen zijn uitgewerkt in paragraaf 4.4. Zie onderstaand de NIBM-tool voor de toename in verkeersbewegingen vanuit het plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 10: NIBM-tool worst-case berekening vanwege de ontwikkeling (bron: infomil.nl)

De NIBM-tool laat zien dat er geen sprake is van significante gevolgen voor de luchtkwaliteit. De gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is daarmee 'niet in betekende mate'.

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet bij aan een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Spuitvrije zones gewasbeschermingsmiddelen

Om gewassen te beschermen, worden (chemische) bestrijdingsmiddelen gebruikt. Deze middelen worden door middel van spuitbomen aangebracht op gewassen en een deel hiervan kan verwaaien naar de naastliggende omgeving. Dit wordt ook wel drift genoemd.

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de openlucht worden geteeld in de buurt van gevoelige functies, zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers. Het Besluit activiteiten leefomgeving bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die hierin worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlakte water. Het Besluit activiteiten leefomgeving is daarom evenmin bruikbaar.

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State doet met enige regelmaat uitspraak over zogenoemde spuitvrije zones. De rechtspraak over spuitvrije zones ziet op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en agrarische bedrijvigheid. Uit deze rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen 'niet onredelijk wordt geacht'. Deze afstand mag wel worden verkleind, maar dan moet de overheid dit wel goed motiveren aan de hand een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek. Echter, het gebruik van reken modellen is volgens de rechtspraak nog weinig succesvol.

In eerste instantie betroffen de uitspraken van de Afdeling kwesties over hoogstamteelt. De spuithoogte bij deze teelt is hoger dan bij andere teelten. De grotere hoogte van spuiten leidt tot een ruimere verspreiding van het middel door de lucht naar de omgeving. Deze drift is mede afhankelijk van de windrichting en windkracht. Uit recente rechtspraak volgt dat het niet alleen gaat om gewasbescherming bij hoogstamteelt, maar om agrarische bedrijvigheid waarbij agrarische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Situatie plangebied

In dit geval is er sprake van een nieuwe woning waarvoor een nieuwe woonfunctie dient te worden opgesteld. Een zone van 50 meter is opgelegd rondom de woonfunctie waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast mogen worden, tenzij er een vergunning voor is verleend.

Conclusie

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is niet toegelaten binnen een zone van 50 meter bij gevoelige functies, tenzij er een vergunning voor is verleend. In de regels is dat tot uitdrukking gebracht door het opnemen van een aanduiding en specifieke functieregel.

4.8 Geluid

Paragraaf 5.1.4.2.1 Bkl bevat specifieke instructieregels voor regels in het omgevingsplan over geluid door activiteiten. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een wijziging van omgevingsplan op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Het toepassingsbereik van deze instructieregels bestaat uit activiteiten die geluid veroorzaken op legale geluidgevoelige gebouwen. De planologische status is bepalend.

In artikel 5.59 Bkl is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen, dit geluid moet aanvaardbaar zijn. De gemeenteraad moet, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow), de ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen optredende geluidbelasting als gevolg van activiteiten, beoordelen en betrekken in de belangenafweging. Het bepaalde in het eerste en tweede lid zijn cumulatieve vereisten. Het kan voorkomen dat het geluid door een individuele activiteit aanvaardbaar is (en dus voldaan is aan het tweede lid), maar ter uitvoering van het eerste lid ook rekening gehouden moet worden met bijvoorbeeld de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van meerdere activiteiten. Ook andersom is dit mogelijk: de aanvaardbaarheidseis, die op zich voor één activiteit geldt, kan betekenis hebben voor de toedeling van functies van meerdere activiteiten ten opzichte van elkaar en ten opzichte van geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige locaties.

Ook niet wettelijk genormeerde geluidverschijnselen (zoals cumulatie van geluidbronnen, menselijk stemgeluid) en de bescherming van niet-geluidgevoelige objecten (zoals kantoren) dient onderdeel te zijn van de afweging in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling van de plannen:

Vanwege een mogelijke geluidsbelasting van het sportcomplex zoals omschreven in H4.2 is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Munsterhuis Geluidsadvies.

Door Munsterhuis Geluidsadvies is in opdracht van N+L Landschapsonwerpers een akoestisch onderzoek uitgevoerd betreffende het bepalen van de geluidbelasting als gevolg van twee voetbalvelden van de voetbalvereniging SVZW binnen de ontwikkelingslocatie (te bouwen woning) gelegen aan de 2e Lageveldsweg 10 te Wierden. Het onderzoek is noodzakelijk inzake de ruimtelijke procedure.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de 2e Lageveldsweg 10 een aantal gebouwen te slopen en een grondgebonden woning met enkele bijgebouwen te realiseren. Ten zuiden van het plan zijn de voetbalvelden van SVZW gelegen. Direct naast het plan is 1 voetbalveld en 1 trainingsveld gelegen.

Middels dit onderzoek is onderzocht of ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (woningen van derden) sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het onderzoek is noodzakelijk inzake de ruimtelijke procedure conform de meet- en rekenmethode geluid industrie (bijlage IVh, Omgevingsregeling).

Op basis van onderhavig akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Uit berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van een de toekomstige woning van derden het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 40 en 41 dB(A) in respectievelijk de dag en avondperiode bedraagt.
- Er wordt voldaan aan de standaardwaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (50 en 45 dB(A) in de dag en avondperiode. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het maximale geluidniveau bedraagt maximaal 70 dB(A) in zowel de dag als avondperiode.
- Omdat het stemgeluid buiten beschouwing gelaten mag worden, wordt er voldaan aan de geluidvoorschriften voor het maximale geluidniveau die zijn opgenomen vanuit de Bruidsschat met betrekking tot het activiteitenbesluit.
- Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de dagperiode.
- Voor de avondperiode is er geen evenwichtige toedeling van functies aan locaties zodat mogelijke maatregelen aan de orde zijn.
- Het blijkt dat de enige methode om het geluidniveau naar een acceptabel geluidniveau te krijgen een aanzienlijk scherm langs de sportvelden te plaatsen. Een hoog en lang scherm zou in dit geval onzinnig zijn qua kosten en zeker niet wenselijk.
- De betreffende ramen op de 1e verdieping is de oost en westgevel zouden als niet te openen opgenomen kunnen worden. Dit is eveneens niet wenselijk ook gezien de frequentie van het aantal wedstrijden in de avondperiode.
- De toekomstige woning heeft standaard al voldoende geluidisolatie om het binnenniveau in de woning te kunnen waarborgen. Stemgeluid dat over het algemeen bestaat uit relatief hoger frequenties worden goed geïsoleerd. Volgens het Bbl is voor elke nieuwe woning een minimale geluidisolatie van 20 dB(A) vereist. Praktijk wijst zelfs uit dat nieuwe woningen hebben over het algemeen een geluidisolatie hebben tussen de 20 en 25 dB. Met een gevelbelasting van 70 dB(A) en een minimale isolatie van 20 dB wordt ruim voldaan aan het maximale binnenniveau van 50 dB(A) in de avondperiode.
- Het bevoegd gezag dient te beoordelen of enkele ontheffingen mogelijk zijn van de geldende geluideisen voor het maximale geluidniveau voor deze toekomstige woning.

Dit onderzoek is beoordeeld door het ODT en is akkoord bevonden, zie bijlage 9.

4.9 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

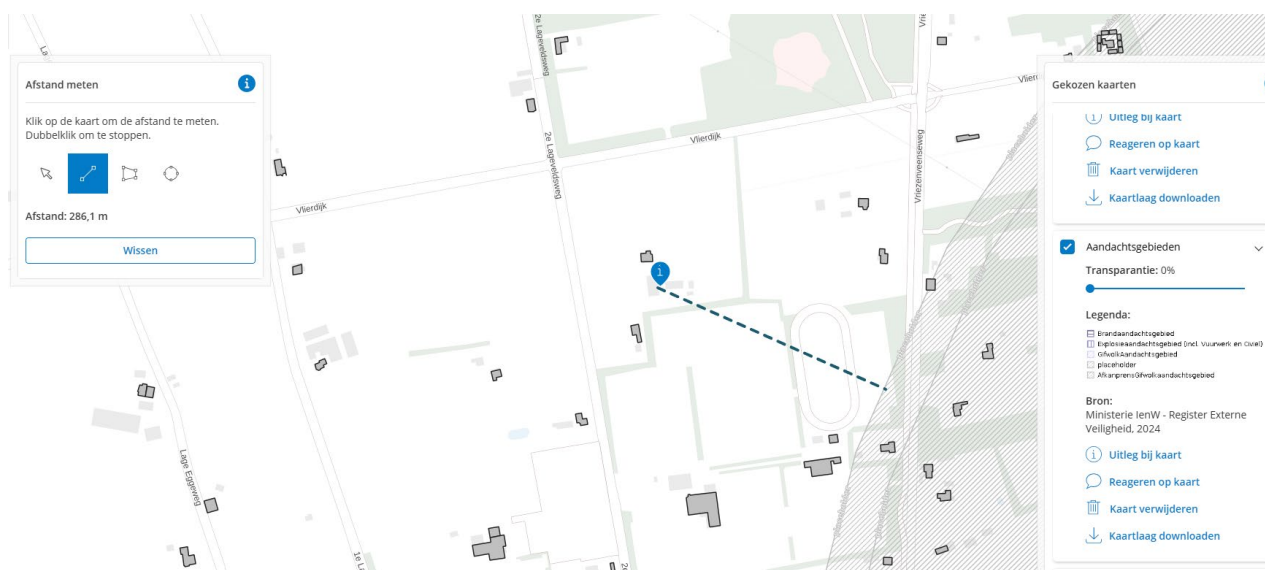
Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Beoordeling van de plannen:

Ten noorden van het plangebied is een hoogspanningslijn aanwezig van 380 kV. Deze is gelegen op een afstand van 250 meter van het plangebied. De rekenafstand vanaf deze hoogspanningslijn is 115 meter aan beide kanten. De 250 meter valt hier ruim boven. De hoogspanningslijn vormt geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Onderstaand volgt de uitsnede uit de risicokaart waarop de locatie is te zien ten opzichte van de meest nabijgelegen risicobron.



Afbeelding 11: uitsnede risicokaart, planlocatie bij blauwe marker (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de risicokaart blijkt dat de meest nabijgelegen risicobron op een afstand van minimaal 286 m is gelegen van de planlocatie. De risicobron betreft een Sevesoinrichting. De onderlinge afstand is voldoende ruim.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het plaatsgebonden risico of groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

4.10 Trillingen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft.

Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 van het Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een individuele activiteit. Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83 lid 2 van het Bkl. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Beoordeling van de plannen:

Als gevolg van de plannen is het aspect trillingshinder niet van belang. Er wordt geen gevoelig object opgericht en andersom zorgen omliggende functies/activiteiten niet voor trillingen. Het aspect vormt geen belemmering voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

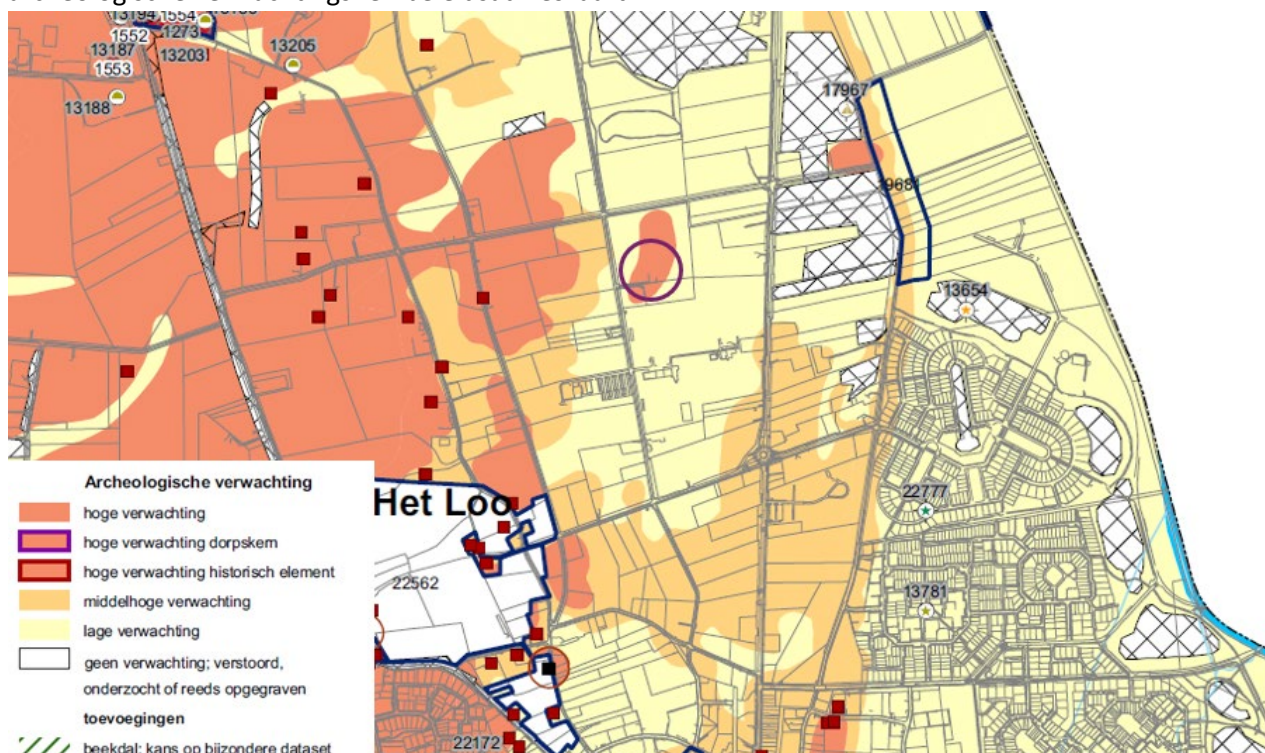
4.11 Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.11.1 Archeologie

De gemeente Wierden heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden vertaald in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.



Afbeelding 12: uitsnede archeologische verwachtingenkaart, planlocatie in zwarte cirkel (bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen in het kenmerk hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat er een onderzoeksplicht geldt bij plangebieden groter dan 2500 m². In dit geval is de oppervlakte van de plannen kleiner, waardoor er geen onderzoeksplicht geldt.

4.11.2 Cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Derhalve geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering levert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Bodem

De bodem moet geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m2.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Beoordeling van de plannen:

In opdracht van Bureau Authentiek is in een verkennend (asbest)bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 4800 m2 aan de 2e Lageveldsweg 10 in Wierden. De onderzoekslocatie is deels bebouwd met enkele te slopen schuren en bijgebouwen. Op het dak van de meest oostelijke schuur liggen asbesthoudende golfplaten. Het overige deel is onverhard en in gebruik als tuin of braakliggend. Het weiland ten oosten van het erf is onbebouwd, onverhard en begroeid met gras.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande nieuwbouw van een woning met bijgebouwen op de locatie. Het bodemonderzoek dient hiervoor inzicht te geven in de milieukundige kwaliteit van de bodem.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Op basis van de resultaten van dit vooronderzoek wordt de bovengrond ter plekke van het bebouwde en verharde terreindeel, vanwege het historisch gebruik als agrarisch erf, als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van zware metalen, minerale olie, PAK en asbest. Dit is gebaseerd op het historische gebruik van de locatie en de richtlijnen van de Omgevingsdienst Twente (ODT). Uit de resultaten van dit vooronderzoek blijkt dat er een asbestverdachte druppelzone op de locatie aanwezig is. De druppelzone wordt als asbestverdacht beschouwd (verdachte deellocatie A).

Resultaten veldwerk

Ter plekke van het agrarisch erf zijn er in totaal 15 inspectiegaten gegraven. Ter plekke van het weiland zijn er in totaal 8 boringen verricht. Er zijn 4 monsterpunten doorgezeten in de diepere ondergrond, waarvan er 1 is afgewerkt met een peilbuis.

De bodemopbouw is globaal als volgt: ter plekke van het voormalig agrarisch erf is er zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus zand aangetroffen. Ter plekke van het weiland bestaat de bodem uit zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus zand met wortelresten. In de boven- en ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen aangetroffen. In de opgeboorde bodem is puin aangetroffen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld en in de opgeboorde bodem. Het freatische grondwater is aangetroffen op circa 3.10 m-mv.

Resultaten chemische en asbestanalyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond voormalig agrarisch erf

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd; - de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd; - de bovengrond (BG III) is zeer licht verontreinigd met PAK;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 02 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 03 is niet asbesthoudend.

Bovengrond weiland

- de bovengrond (BG IV) is niet verontreinigd.

Ondergrond en grondwater voormalig agrarisch erf en weiland

- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium.

Deellocatie A: asbestverdachte druppelzone

- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - A is niet asbesthoudend.

Hypothese

De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5740 dient met betrekking tot de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie te worden aangenomen, aangezien er een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

De hypothese "onverdachte locatie" uit norm NEN5740 kan met betrekking tot de ondergrond van de gehele onderzoekslocatie worden aangenomen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond. Met betrekking tot het grondwater dient deze hypothese te worden verworpen, aangezien er een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5707 kan met betrekking tot de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie worden aangenomen, aangezien er asbest is aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5707 dient met betrekking tot de asbestverdachte druppelzone worden verworpen, aangezien er geen asbest is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In de zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond (BG III) en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de overige monsters van de bovengrond en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten. Aangezien de tussenwaarde (voor grond) en de interventiewaarde (voor grondwater) niet worden overschreden, is het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk. Ter plekke van de druppelzone is in de bovengrond geen asbest aangetoond. Ter plekke van het voormalige agrarische erf is wel asbest aangetoond. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Slotconclusie

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

Standaard slotopmerkingen

Het volgende dient opgemerkt te worden: gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Hoewel voldaan wordt aan de geldende wetten en regelgeving, wordt tijdens een verkennend of nader bodemonderzoek een beperkt aantal boringen, inspectiegaten of inspectiesleuven verricht.

Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen.

Tenslotte dient in acht genomen te worden dat elk bodemonderzoek een momentopname is. Eventuele toekomstige calamiteiten (bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

4.13 Duurzaamheid

In de Omgevingswet is het volgende omschreven in artikel 1.3:

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Dat geeft aan dat duurzaamheid als belangrijk aspect is benoemd in de huidige regelgeving. Daarnaast wordt een duurzame ontwikkeling als volgt omschreven: 'ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen'.

Beoordeling van de plannen:

Met de plannen is sprake van de realisatie van een woning en het aanleggen van een landschappelijke elementen om de lokale identiteit van het landschap te versterken. De totale bebouwing neemt relatief af, omdat er sprake is van sloop op zowel deze als andere locaties. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt als gevolg van het plan, en verder heeft het geen negatieve invloed op huidige en toekomstige behoeften. Juist draagt de ontwikkeling bij aan een gezond en kwalitatief sterker gebied. Daarmee wordt voldaan aan het aspect duurzaamheid.

4.14 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken. In artikel 1.3 van de Omgevingswet is genoemd dat een gezonde fysieke leefomgeving één van de gestelde maatschappelijke doelen van de wet is (zie ook paragraaf 5.3). Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In artikel 5.32 van de Omgevingswet is aangegeven dat een omgevingsvergunning kan worden geweigerd als er 'sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid'.

Beoordeling van de plannen:

Onderdeel van het plan is het beëindigen van het agrarische bedrijf ter plaatse. Dit heeft positieve effecten op milieukundige effecten zoals geluid, geur, en luchtkwaliteit. Dat komt de gezondheid van de mens en de omgeving ten goede.

Daarnaast is er met de ontwikkeling sprake van een landschappelijke inpassing die een positieve bijdrage levert aan een gezonde fysieke leefomgeving. De biodiversiteit in het plan dragen bij aan een gezonder bodem- en watersysteem. Daarnaast hebben bomen en planten een positief effect op de mentale gezondheid. Zo heeft het plan voordelen voor zowel de bewoners van het toekomstige huis als de mensen die hier langs komen op de fiets, met de auto, of lopend.

4.15 Waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

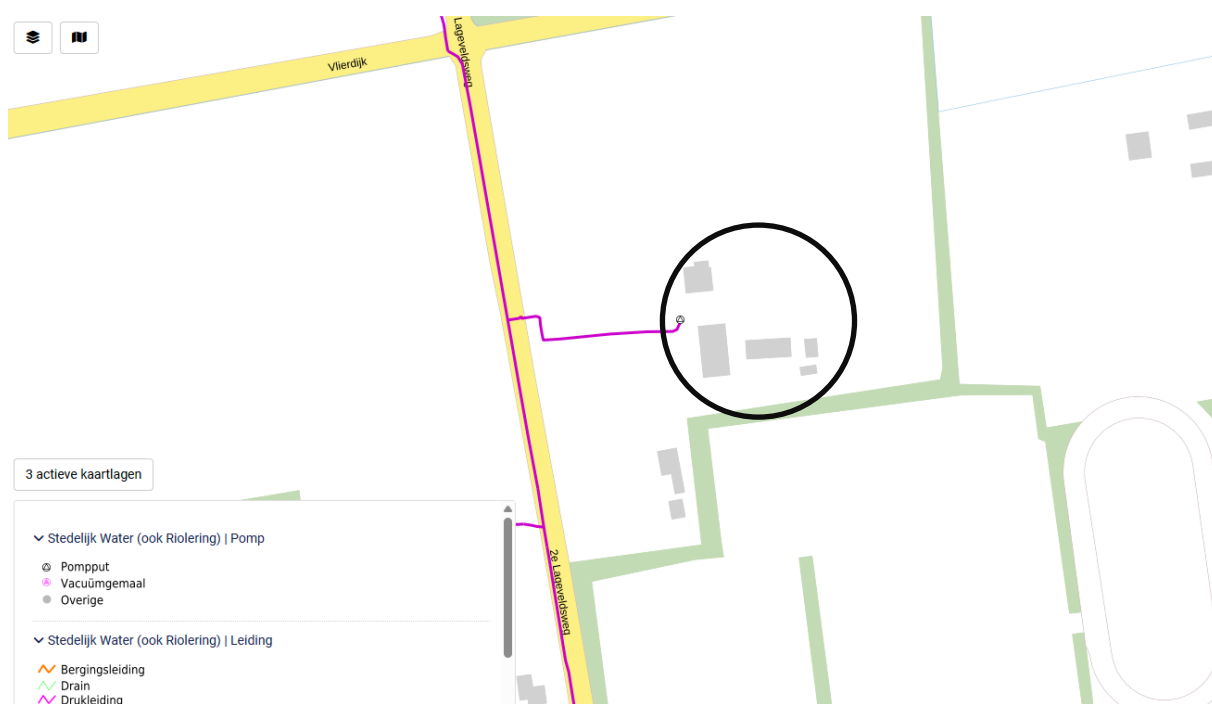
1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn.

Beoordeling van de plannen:

In dit geval is er sprake van een fysieke wijziging. Deze ontwikkeling benodigd aansluiting aan het waternet. De persleiding loopt langs het gebied heen, eveneens is er een pompput aanwezig, zie de afbeelding hieronder. Daarmee zijn er geen verdere inspanningen benodigd rondom de aansluiting voor het afvalwater.



Afbeelding 13: Uitsnede van het gebied met Rioleringen, plangebied in zwart aangegeven (bron: PDOK)

Met de ontwikkeling is een biodiverse landschappelijke inpassing beoogd bloemrijk grasland, een bosplantsoen en meidoornhagen. Dit draagt bij aan de opvang en het infiltreren van hemelwater. Geconcludeerd kan worden dat er invulling is gegeven aan het waterbelang voor zowel hemelwater als afvalwater.

Daarnaast is als gevolg van de plannen de watertoets uitgevoerd. Hierin wordt door het waterschap de korte procedure van toepassing verklaard, waardoor standaard uitgangspunten voor de waterhuishouding gelden zoals verwoord door het waterschap. De functie en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De ruimtelijke relevante wateraspecten van dit plan zijn gering en/of tijdelijk van aard. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan de gemeente Wierden. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in De Omgevingsvisie Wierden. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over: nadeelcompensatie.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Om te beschouwen in welke vorm participatie wenselijk is, is de participatiescan van de gemeente Wierden ingevuld. De uitkomst leidt naar route 1 voor wat betreft participatie. Het betreft daarmee een plan met relatief kleine impact. De plannen zijn met de directe burens besproken. Uitkomst van dit overleg wordt toegelicht in de volgende paragraaf.

De initiatiefnemers hebben contact gehad met de bewoners van de volgende adressen:

- 2^e Lageveldsweg 8
- 2^e Lageveldsweg 10

Op onderstaande kaart zijn de betreffende adressen aangegeven met roze:



Afbeelding 14: Overzicht van bezochte adressen (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

Contacten met toekomstige burens van de (2e Lageveldsweg 8) en de (2e Lageveldsweg 10), verlopen heel soepel. Beide burens zijn blij met de nieuwe plannen en dat op de plek van de oude schuren een nieuwe woning zal worden gebouwd.

Op basis hiervan zijn geen aanpassingen benodigd aan het plan.

5.2.2 Zienswijzen

Dit plan kent de volgende procedurestappen:

1. Ontwerp: Het ontwerp wijziging van omgevingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een wijziging van het omgevingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.
2. Vaststelling: De gemeenteraad stelt het plan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.
3. Beroep: Nadat de raad het plan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Juridische toelichting

6.1 Wijziging omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Na de wijziging van het omgevingsplan van agrarisch naar wonen zal er geen agrarisch bedrijf meer mogelijk zijn (anders dan hobbymatig). In de nieuwe situatie kan er een woning worden gebouwd van maximaal 750 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 196 m². Behorend bij de motivering zijn regels opgesteld waar de planlocatie aan zal moeten voldoen.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6).

Gebleken is dat het initiatief geen strijdigheden kent met beleid van de diverse overheidslagen. Vanuit de omgevingsaspecten zijn eveneens geen belemmeringen gebleken bij het toekennen van de mogelijkheid voor een vrijstaande woning aan de planlocatie, mits er uit het nog uit te voeren natuurwaardenonderzoek geen harde belemmeringen voortkomen.

Op basis van de voorgaande bevindingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van een (woon)functie aan de locatie 2^e Lageveldsweg 10 in Wierden.

Voorwaarden:

- Onderzoek huismussen
- Onderzoek vleermuizen
- Onderzoek wezel en egel of omgevingsvergunning