

Ruimtelijke motivering
Wierden, Rijssensestraat 118 - 120

Ruimtelijke motivering “Wierden, Rijssensestraat 118 - 120”

Plannaam: Wierden, Rijssensestraat 118 - 120
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status: Ontwerp



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	5
1.4	INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)	7
1.5	LEESWIJZER	8
Hoofdstuk 2	Huidige en gewenste situatie	9
2.1	HUDIGE SITUATIE.....	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	11
Hoofdstuk 3	Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	14
3.1	WETTELIJK KADER.....	14
3.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	14
3.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	15
Hoofdstuk 4	Beleidskaders	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	REGIONAAL BELEID	28
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	30
Hoofdstuk 5	Omgevingsveiligheid	39
Hoofdstuk 6	Beschermen van de waterbelangen.....	41
6.1	VIGEREND BELEID	41
6.2	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	42
6.3	CONCLUSIE.....	42
Hoofdstuk 7	Bescherming gezondheid en het milieu	43
7.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	43
7.2	BODEMKWALITEIT.....	47
7.3	LUCHTKWALITEIT.....	48
7.4	GEUR	49
7.5	GEZONDHEID	49
7.6	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	50
Hoofdstuk 8	Bescherming van de natuur	51
8.1	GEBIEDSBESCHERMING	51
8.2	SOORTENBESCHERMING.....	52
8.3	CONCLUSIE.....	53
Hoofdstuk 9	Archeologie en cultuurhistorie	54
9.1	WETTELIJK KADER.....	54
9.2	ARCHEOLOGIE	54
9.3	CULTUURHISTORIE	55
9.4	CONCLUSIE.....	55
Hoofdstuk 10	Infrastructuur en openbare ruimte.....	56
10.1	WETTELIJK KADER	56
10.2	VERKEER EN PARKEREN	56
10.3	CONCLUSIE	57

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling	58
11.1 WETTELIJK KADER	58
11.2 SITUATIE PLANGEBIED	58
11.3 CONCLUSIE	58
Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
12.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
12.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording	61
Bijlagen bij de ruimtelijke motivering	63
BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPAN RIJSSENSESTRAAT 118	63
BIJLAGE 2 ERFINRICHTINGSPLAN RIJSSENSESTRAAT 120	64
BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK GELUID DOOR WEGEN	65
BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK GELUID DOOR ACTIVITEITEN	66
BIJLAGE 5 BODEMONDERZOEK	67
BIJLAGE 6 GEURONDERZOEK	68
BIJLAGE 7 STIKSTOFONDERZOEK	69
BIJLAGE 8 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	70
BIJLAGE 9 PARTICIPATIEVERSLAG	71



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuidwesten van de kern Wierden, in het buitengebied, ligt aan de Rijssensestraat 118 voormalig 'Café de Boer'. In het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een voormalig café, namelijk 'Café de Boer'. Tevens zijn in het pand van dit café twee vergunde bedrijfswoningen aanwezig.

De exploitanten van Café de Boer kunnen de bedrijfsvoering niet langer voortzetten en hebben de exploitatie al enige tijd beëindigd. Het plan is om het plangebied een passende vervolgfunctie te geven. De bestaande bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor grondgebonden woningen. In de huidige planologische situatie heeft het perceel aan de Rijssensestraat 118 een stedelijke functie, namelijk 'Horeca'. Deze functie wordt vervangen door een andere stedelijke functie, namelijk 'Wonen'.

Het plan is om in totaal tien woningen te realiseren. Het gaat om vier twee-onder-één-kapwoningen en één blok van zes rijwoningen. Hiervoor worden de twee bestaande bedrijfswoningen van Café de Boer gesaneerd. Verder is op het naastgelegen bedrijfsperceel het landbouwmachinebedrijf Timmerman (Rijssensestraat 120) met bedrijfswoning (Rijssensestraat 122a) aanwezig. De bedrijfswoning is verouderd en ter plaatse is geen behoefte meer aan deze woning. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt dit woningbouwrecht verplaatst naar de Rijssensestraat 118. Tot slot wordt er één woningbouwrecht via een sloopvoucher van de Achteresweg 4 aangekocht.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt aangesloten op de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest Twente' in combinatie met het vastgestelde besluit tot aanvulling van deze regeling (Raadsbesluit van 7 juli 2025).

In dit geval worden de bouwrechten omgerekend naar maximaal te bouwen kubieke meters. Ieder bouwrecht staat gelijk aan een maximaal bouwvolume van 750 m³. Uitgaande van vier bouwrechten, komt dit neer op een totaal te realiseren bouwvolume van 3.000 m³. Het voornemen ziet toe op het realiseren van de volgende bouwvolumes:

- Twee-onder-één-kapwoning: gezamenlijk 900 m³
- Twee-onder-één-kapwoning: gezamenlijk 750 m³
- Zes rijwoningen: gezamenlijk 1.800 m³

Het totaal te bouwen volume komt hierbij neer op 3.450 m³. De resterende 450 m³ aan bouwrechten wordt verkregen door het inzetten van 900 m² aan extra sloopmeters (1 m³ = 2 m²). Dit is in lijn met paragraaf 4.5 van de regionale spelregels.

Aan de Rijssensestraat 118 is planologisch gezien maximaal 891 m² aan gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Omdat deze bouwmogelijkheid als gevolg van voorgenomen ontwikkeling komt te vervallen, mag dit worden ingezet als sloopmeters. Wel wordt hiervan 400 m² verrekend in verband met de twee (vergunde) (bedrijfs)woningen die worden ingezet als woningbouwrecht voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het resterende te slopen oppervlak (900 m² – 891 m² + 400 m² = 409 m²) wordt €50,- per m² (= €20.450,-) geïnvesteerd als KGO-investering elders in de gemeente Wierden.

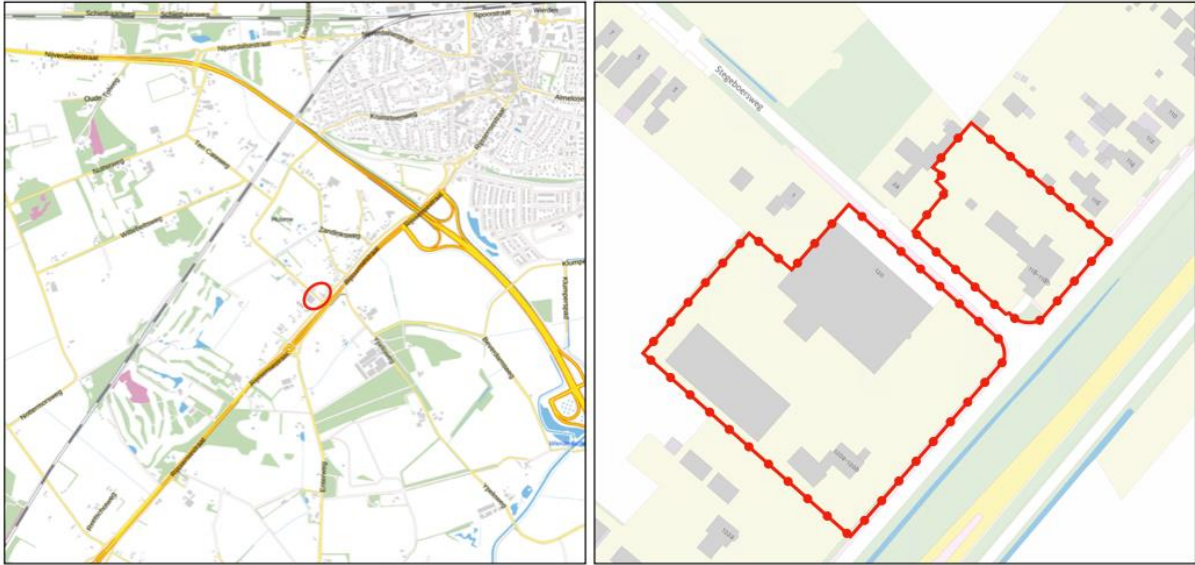
Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Rijssensestraat met de Stegeboersweg, ten zuidwesten van de kern Wierden. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. De globale ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden en ten opzichte van de directe omgeving wordt



weergegeven in afbeelding 1.1. Ook is de begrenzing van het plangebied (rode contour) te zien in deze afbeelding.



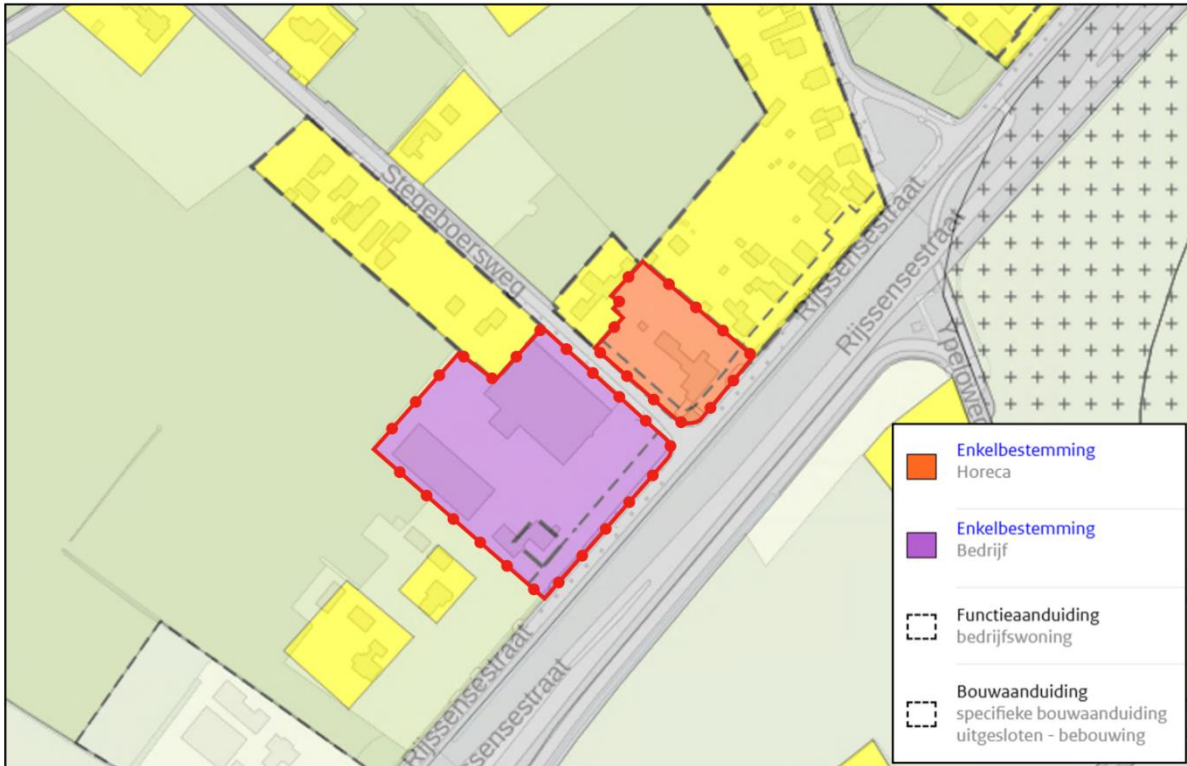
Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK – bewerkt door BJZ.nu)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Wierden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied zijn met name de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)' van belang, die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Wierden. In afbeelding 1.1 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, BJZ.nu)

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. De gronden zijn tevens bestemd voor landschappelijke inpassing. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' is geen bebouwing toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de horecabestemming. Voor gebouwen geldt dat zij dienen te worden opgericht binnen de geldende bebouwingsgrenzen. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Voor het perceel Rijssensestraat 118 bedraagt de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen 891 m², inclusief een eventuele bedrijfswooning en bijbehorende bijgebouwen. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. De dakhelling dient ten minste 15° te bedragen, met dien verstande dat bestaande afwijkingen in maatvoering en afmetingen gehandhaafd mogen worden.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, waaronder begrepen opslag en installaties, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. De gronden zijn tevens bestemd voor landschappelijke inpassing.

Specifiek voor het perceel Rijssensestraat 120 is in de planregels bepaald dat ter plaatse een bedrijf ten behoeve van landbouwmachineverhuur is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover deze rechtstreeks voortvloeit uit de toegestane bedrijfsactiviteit.

De maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen bedraagt 3.795 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 5 en 10 meter. De dakhelling dient ten minste 15° te bedragen. Gebouwen dienen te worden opgericht met inachtneming van de geldende bebouwingsgrenzen en op een afstand van minimaal 3 m tot de perceelsgrens. Bestaande afwijkingen in maatvoering en afmetingen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd.

Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijf toegestaan. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bedrijfsbestemming.

Voor het perceel aan de Rijssensestraat 120 geldt dat maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 m bedragen. De inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 750 m³, exclusief ondergrondse kelders die niet van buitenaf toegankelijk zijn. Indien een grotere inhoud legaal aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, geldt deze als maximum.

Voor bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m². De goothoogte bedraagt maximaal 3 m. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m, met dien verstande dat deze ten minste 15% lager moet zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning, met een minimum verschil van 1 m. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen wordt meegerekend bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen (3.795 m²). Bestaande afwijkingen in maatvoering mogen worden gehandhaafd, met uitzondering van herbouw.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,50 m. Voor lichtmasten geldt een maximale hoogte van 6 m.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Op basis van het 'bestemmingsplan Buitengebied 2009' kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Horeca' en 'Bedrijf'. Het realiseren van de beoogde tien woningen past niet binnen de geldende regels binnen de bestemming 'Horeca'. Verder dient als gevolg van de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Bedrijf' te worden verwijderd en wordt de maximaal toegelaten oppervlakte aan gebouwen vastgelegd.

De beoogde activiteiten passen niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte bevat hoofdstuk 13 de juridische planverantwoording.



Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Wierden, in het buitengebied van de gemeente Wierden. Ten noorden van het plangebied liggen agrarische gronden. Ten oosten en noordwesten van het plangebied bevinden zich woonpercelen. Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijssensestraat met in het verlengde de N350. Tot slot loopt aan de westzijde van het plangebied de Stegeboersweg, met aan de overzijde een landbouwmachineverhuurbedrijf met de bijbehorende bedrijfswoning (Rijssensestraat 120a en 120b).

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit het pand van Café de Boer, waarin zich tevens twee (vergunde) bedrijfswoningen bevinden. De gronden rondom het pand functioneren als tuin en parkeerterrein.

Op de locatie Rijssensestraat 120 is het bedrijfsperceel van landbouwmachineverhuurbedrijf Timmerman aanwezig met daarop bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning. Ook dit perceel maakt onderdeel uit van het plan.

In afbeelding 2.1 is met een luchtfoto de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Hierin is de woningbouwlocatie aan de Rijssensestraat 118 weergegeven met een blauwe omlijning. De locatie aan de Rijssensestraat 120-120a-120b is weergegeven met een rode omlijning. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden van de huidige situatie van het plangebied aan de Rijssensestraat 118 weergegeven. Ten slotte is in afbeelding 2.4 een straatbeeld van de te slopen bedrijfswoning en bijhorende bijgebouwen aan de Rijssensestraat 120a weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt B.J.Z. nu)



Afbeelding 2.2 Uitsnede straatbeeld, gezien vanaf de Rijssensestraat (Bron: Google Streetview, juli 2014)



Afbeelding 2.3 Uitsnede straatbeeld, gezien vanaf de Stegeboersweg (Bron: Google Streetview, september 2021)



Afbeelding 2.4 Uitsnede straatbeeld te slopen bedrijfswoningen Rijssensestraat 120a (Bron: Google Streetview, maart 2019)

2.2 Gewenste situatie

Beoogde ontwikkeling en woningbouwrechten

Het plan is om de bestaande bebouwing aan de Rijssensestraat 118 te slopen. Hiervoor in de plaats worden in totaal tien woningen gerealiseerd, bestaande uit zes rijwoningen en vier twee-onder-één-kapwoningen. Hiervoor worden de twee bestaande bedrijfswoningen van Café de Boer gesaneerd. Ter plaatse zijn twee bouwrechten aanwezig en is sprake van 491 m² aan sloopmeters. Verder is op het naastgelegen bedrijfsperceel het landbouwmachinebedrijf Timmerman (Rijssensestraat 120) met bedrijfswoning (Rijssensestraat 122a) aanwezig. De bedrijfswoning is verouderd en ter plaatse is geen behoefte meer aan deze woning. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt dit woningbouwrecht verplaatst naar de Rijssensestraat 118. Tot slot wordt er één woningbouwrecht via een sloopvoucher van de Achteresweg 4 aangekocht.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt aangesloten op de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest Twente' in combinatie met het vastgestelde besluit tot aanvulling van deze regeling (Raadsbesluit van 7 juli 2025).

In dit geval worden de bouwrechten omgerekend naar maximaal te bouwen kubieke meters. Ieder bouwrecht staat gelijk aan een maximaal bouwvolume van 750 m³. Uitgaande van vier bouwrechten, komt dit neer op een totaal te realiseren bouwvolume van 3.000 m³. Het voornemen ziet toe op het realiseren van de volgende bouwvolumes:

- Twee-onder-één-kapwoning: gezamenlijk 900 m³
- Twee-onder-één-kapwoning: gezamenlijk 750 m³
- Zes rijwoningen: gezamenlijk 1.800 m³

Het totaal te bouwen volume komt hierbij neer op 3.450 m³. De resterende 450 m³ aan bouwrechten wordt verkregen door het inzetten van 900 m² aan extra sloopmeters (1 m³ = 2 m²). Dit is in lijn met paragraaf 4.5 van de regionale spelregels.

Aan de Rijssensestraat 118 is planologisch gezien maximaal 891 m² aan gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Omdat deze bouwmogelijkheid als gevolg van voorgenomen ontwikkeling komt te vervallen, mag dit worden ingezet als sloopmeters. Wel wordt hiervan 400 m² verrekend in verband met de twee (vergunde) (bedrijfs)woningen die worden ingezet als woningbouwrecht voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het resterende te slopen oppervlak (900 m² – 891 m² + 400 m² = 409 m²) wordt €50,- per m² (= €20.450,-) geïnvesteerd als KGO-investering elders in de gemeente Wierden.

Woningbouwprogramma en behoefte

Het woningprogramma voorziet in verschillende woningtypes die aansluiten bij de lokale woningbehoefte. De rijwoningen zijn betaalbare koopwoningen gericht op kleinere huishoudens, waaronder starters op de woningmarkt. De twee-onder-één-kapwoningen zijn eveneens koopwoningen en zijn geschikt voor zowel starters als doorstromers en senioren die behoefte hebben aan gelijkvloerse woningen met meer woonoppervlak.

Vorenstaande is in lijn met de 'Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030'. Hierin is aangegeven dat er een grote opgave is als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Het uitgangspunt is om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur, 40% in de middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector. Omdat de locatie aan de Rijssensestraat 118 zich niet leent voor sociale huurwoningen, wordt in dit geval met name ingezet op betaalbare koopwoningen.

Stedenbouwkundige opzet en parkeren

De rijwoningen worden gepositioneerd met de voorgevel aan de Rijssensestraat en bestaan maximaal uit één bouwlaag met kap. De twee-onder-één-kapwoningen worden georiënteerd op de Stegeboersweg en hebben eveneens maximaal één bouwlaag met kap. Deze stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de bestaande structuur van de omgeving.

Voor de parkeervoorziening wordt voorzien in een combinatie van parkeren op eigen terrein, een gezamenlijke parkeerkoffer op de hoek van de Rijssensestraat en Stegeboersweg en een parkeerhaven aan de Rijssenseweg. Deze oplossing waarborgt voldoende parkeercapaciteit conform de geldende parkeernormen.

Het project draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door vervanging van verouderde bebouwing. De nieuwe woningen worden gerealiseerd volgens hedendaagse bouwkundige en energetische standaarden. Het woningprogramma met verschillende woningtypes draagt bij aan een gevarieerde woningvoorraad.

In afbeelding 2.5 is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 2.5 Beoogde situatie plangebied (Bron: BJZ.nu)

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. 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. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.



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

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling voorziet planologisch gezien in het toevoegen van zeven woningen. Immers zijn aan de Rijssensestraat 118 en Rijssensestraat 120a planologisch gezien drie (bedrijfs)woningen toegestaan.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724, 201608869/1/R3). Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

3.3.1 Rijssensestraat 118

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze motivering. Een uitsnede van het landschapsplan is weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Landschapsplan Rijssensestraat 118 (bron: B.J.Z.nu)

Voor de landschappelijke inpassing is het van belang om aan te sluiten bij de structuur rondom het plangebied. De woningen in de omgeving zijn georiënteerd op de weg, met de voortuin richting de weg

en een meer soberdere achtertuin richting het land. De voortuinen zijn dikwijls voorzien van een haag als afscherming van de weg.

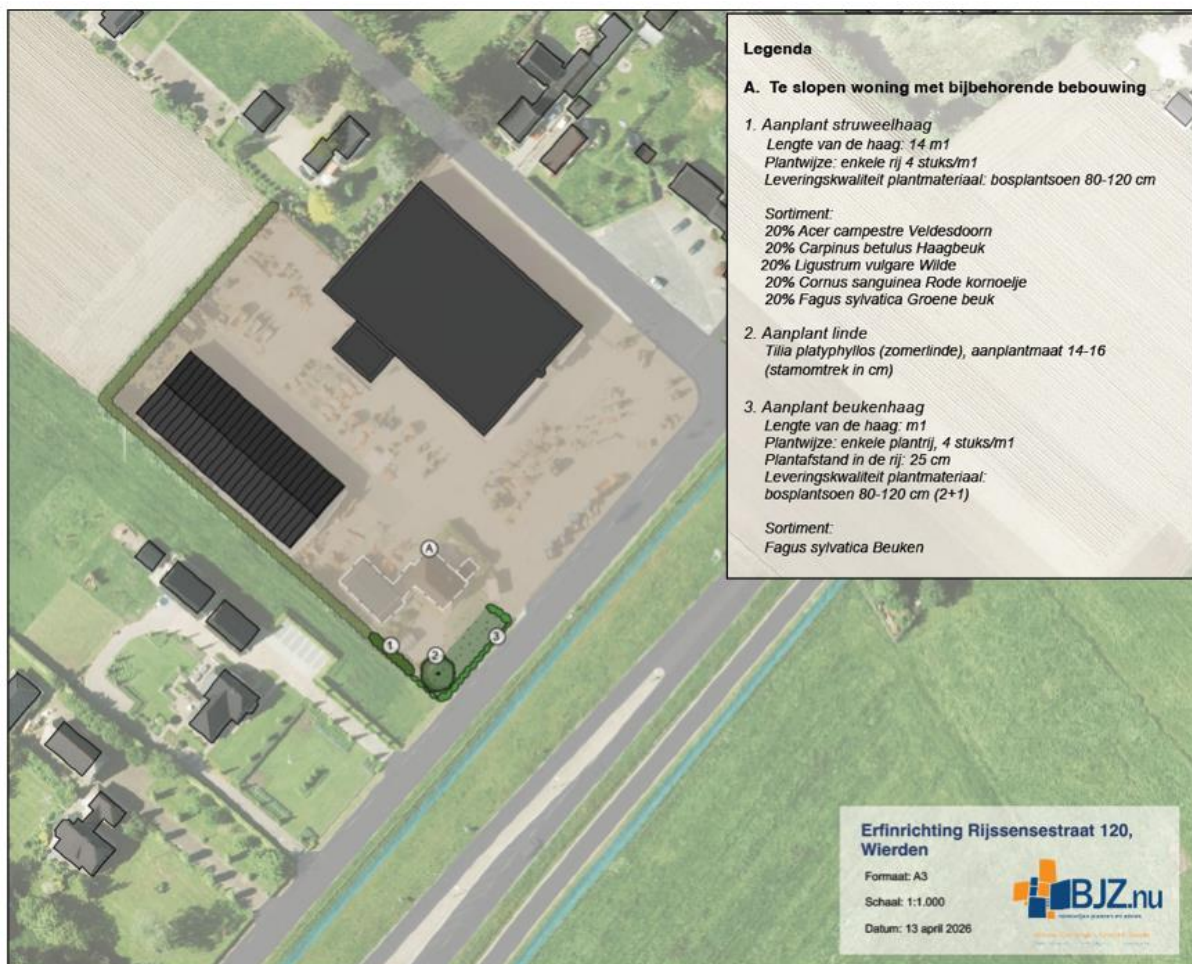
De erven zullen daarom worden voorzien van streekeigen hagen langs de randen van het plangebied. Aan de voorzijde van het erf (voor de voorgevel van de woning) zijn deze maximaal 1 meter hoog.

Doordat de twee-onder-een-kapwoningen aan de Stegeboersweg een ruimere voortuin hebben, is ruimte voor een groene invulling. Hetzelfde geldt voor het parkeerterrein. Hier zullen inheemse bomen worden aangeplant. Gekozen kan worden voor een kastanje, beuk of walnoot. Hiermee ontstaat een goede balans tussen groen en bebouwing. Tevens sluit dit aan op de karakteristieken van het kampenlandschap.

Met de voorgestelde maatregelen worden de erven goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

3.3.2 Rijssensestraat 120

Voor het perceel aan de Rijssensestraat 120 is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze motivering. Een uitsnede van het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.2 Landschapsplan Rijssensestraat 120 (bron: BJZ.nu)

Als gevolg van het voornemen veranderd de opzet van het bedrijfsperceel niet. De bestaande bebouwing blijft, met uitzondering van de bedrijfswoning, behouden. De vrijkomende ruimte, die ontstaat na de sloop van de bedrijfswoning, wordt functioneel ingericht ten behoeve van het bestaande bedrijf. Er wordt ingezet op een helder en rustig erfbeeld, waarbij verharding functioneel wordt

toegepast en logisch aansluit op de interne routing van het erf. Versnippering van verharding wordt voorkomen, zodat een compact en overzichtelijk erf ontstaat.

Aan de straatzijde is ruimte gereserveerd voor een groene inrichting, passend bij het lintkarakter van de Rijssensestraat. Hierbij wordt aangesloten op het beeld van voortuinen met een groene uitstraling. De toepassing van een beukenhaag draagt bij aan een eenduidige en verzorgde erfafscheiding richting de weg, terwijl tegelijkertijd sprake blijft van een zekere openheid.

De positionering van de solitaire linde versterkt het erfbeeld en fungeert als ruimtelijk accent, passend bij de traditionele erfbeplanting in het buitengebied van Wierden.

Ten slotte is aan de straatzijde ruimte aanwezig om klimaatadaptieve maatregelen te kunnen treffen, zoals waterberging in de vorm van infiltratievoorzieningen.



Hoofdstuk 4 Beleidskaders

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden en behoeften van toekomstige generaties.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

In voorliggend geval betreft het een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.



4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuze

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

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

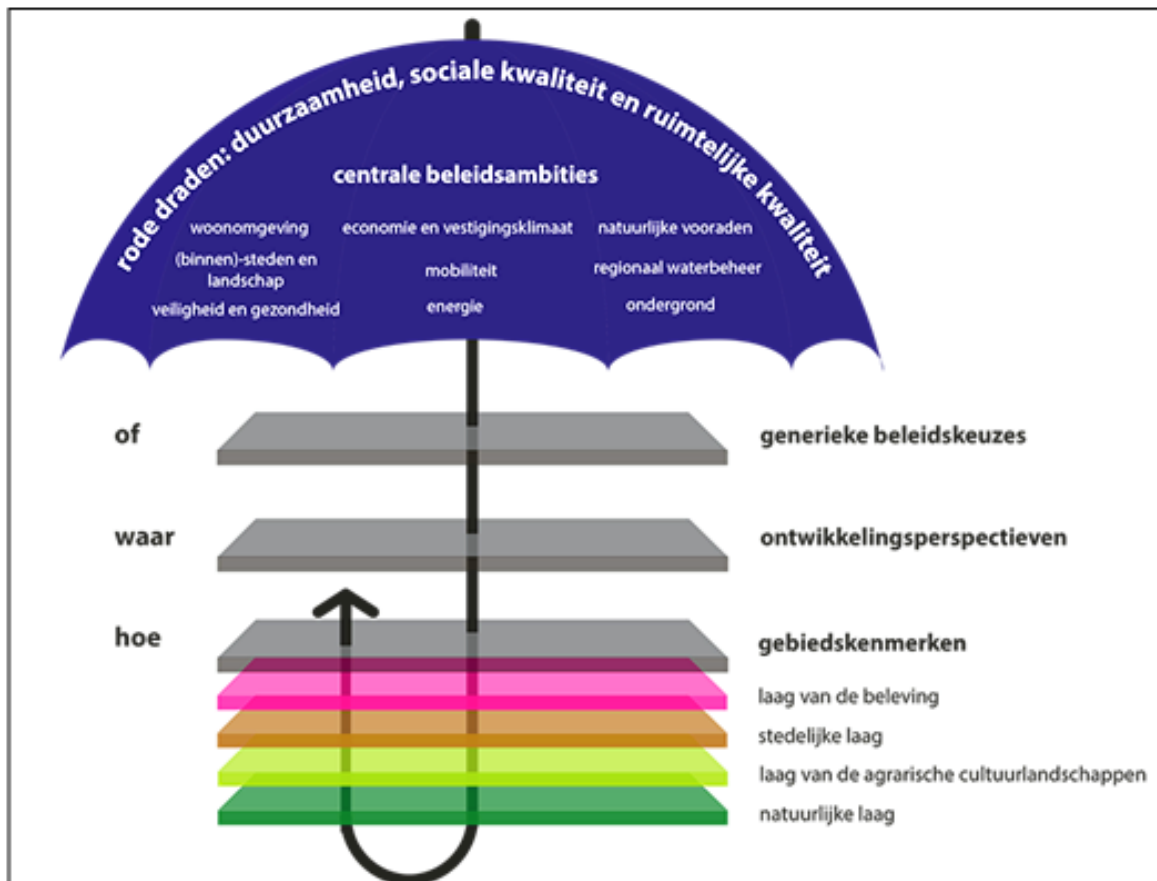
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 4.4 lid 1: Principe van concentratie

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen bouw van de (compensatie)woningen wordt voorzien in de lokale behoefte. Eén van de woningen zal bewoond worden door de eigenaar van voormalige 'Cafe de Boer'. Voor de overige woningen is eveneens sprake van behoefte. In paragraaf 4.4.2 van deze motivering wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de 'Lokale woonagenda 2022-2026' van de gemeente Wierden. Hieruit blijkt dat sprake is van een aantoonbare behoefte. Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.4.

Artikel 4.5 lid 1: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige en planologische situatie sprake van een stedelijke functie, namelijk 'Horeca' en 'Bedrijf'. De locatie kan daarom worden beschouwd als bestaand bebouwd gebied. Hiermee is van verstening van de Groene Omgeving geen sprake. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 4.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.9 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c. 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. De meerwaarde vertaalt zich onder andere in:

- sloop van verouderde bebouwing en de inbreng van sloopvouchers;
- sanering van overtollige erfverharding;
- realisatie van woningen passend in het gebied;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen met inheemse beplanting van het plangebied.

Later in deze paragraaf wordt conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 4.9 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.



Artikel 4.14: Woonafspraken

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.

Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorgedende ontwikkeling betreft de realisatie van tien woningen. Planologisch gezien is sprake van het toevoegen van zeven woningen, immers worden drie bestaande woningbouwrechten ingebracht. De ontwikkeling voldoet aan de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in paragraaf 4.4.2 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.71: Grondwaterbescherming

1. In een omgevingsplan dat betrekking heeft op een Grondwaterbeschermingszone wordt daarvoor de functieaanduiding 'grondwaterbeschermingszone' opgenomen.
2. Een omgevingsplan laat binnen een Grondwaterbeschermingszone alleen activiteiten toe die goed samengaan met de betekenis van het grondwater voor de drinkwaterwinning.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.71 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van een horecalocatie naar een woonlocatie. De functies die mogelijk zijn binnen de woonfunctie zijn niet aan te merken als functies die mogelijk het risico voor de grondwaterbescherming en/of intrekgebieden vergroten. Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.71 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.103: Groepsrisico binnen effectgebied incidenten met brand en effectgebied incidenten met explosie

1. Als een omgevingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk is gelegen in een effectgebied incidenten met brand of een effectgebied incidenten met explosie van het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen, wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een effectgebied incidenten met brand en een effectgebied incidenten met explosie rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar (groepsrisico) als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval veroorzaakt door een transport met gevaarlijke stoffen.
2. Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als een omgevingsplan binnen een effectgebied incidenten met brand of een effectgebied incidenten met explosie:
 - a. geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat; of
 - b. waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:
 - 1) dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
 - 2) dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.
3. Onverminderd de voorgaande leden worden in de onderbouwing van een omgevingsplan als bedoeld in Artikel 4.102, eerste lid, de redenen vermeld die het rechtvaardigen om in het effectgebied incidenten met brand en het effectgebied incidenten met explosie nieuwe

beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen of beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toe te laten.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.103 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt binnen een effectgebied incidenten met explosie van het provinciaal routenetwerk voor transport van gevaarlijke stoffen. Op grond van artikel 4.103 van de Omgevingsverordening Overijssel dient bij het toelaten van kwetsbare gebouwen binnen een dergelijk effectgebied rekening te worden gehouden met het groepsrisico en moet worden gemotiveerd waarom nieuwe kwetsbare functies ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Huidige planologische situatie

In de huidige planologische situatie is op de locatie Rijssensestraat 118 horeca toegestaan. Het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak bedraagt 891 m². Deze horecafunctie is planologisch volledig benutbaar.

Voor de beoordeling van het groepsrisico dient te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, niet van het feitelijke (leegstaande) gebruik.

Voor horecafuncties worden in ruimtelijke veiligheidsbeoordelingen doorgaans kengetallen gehanteerd van circa:

- 1 persoon per 1 à 1,5 m² bruto vloeroppervlak bij maximale bezetting (bijeekomstenfunctie/café);
- bij regulier gebruik ligt dit lager, maar voor planologische vergelijking wordt uitgegaan van een representatieve maximale bezetting.

Indien wordt uitgegaan van een conservatief kengetal van 1 persoon per 4 m² en uit wordt gegaan dat maximaal 50% van het toegestane bebouwingsoppervlak wordt gebruikt door personen, dan zou het horecapand bij een dergelijke benutting ruimte kunnen bieden aan circa ($891 \text{ m}^2 * 0,5 / 4 \text{ m}^2 \approx$) 111 personen.

Zelfs bij een nog lager bezettingsscenario (bijvoorbeeld 1 persoon per 6 m²) is nog steeds sprake van circa 74 aanwezige personen. Daarnaast waren twee bedrijfswoningen toegestaan, waarin eveneens personen aanwezig konden zijn.

De huidige planologische situatie laat daarmee een relatief hoge en geconcentreerde personendichtheid toe binnen één gebouw.

Beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 10 woningen, bestaande uit 6 rijwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen.

Bij een gemiddelde woningbezetting van circa 2,3 personen per woning bedraagt het aantal doorgaans aanwezige personen naar verwachting: $10 * 2,3 = 23$ personen. Deze personen zijn bovendien verspreid over tien afzonderlijke gebouwen, met directe vluchtmogelijkheden naar het openbaar gebied. Er is geen sprake van publieksintensieve functies of van concentratie van grote aantallen personen in één gebouw.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid betreft de mogelijkheid voor personen om zich bij een incident in veiligheid te brengen.

De nieuwe situatie kent een aantal gunstige kenmerken:

- Elke woning beschikt over directe ontsluiting op het openbaar gebied.
- Er is geen sprake van galerijbouw, ondergrondse parkeergarages of complexe ontsluitingsstructuren.
- De doelgroep betreft reguliere huishoudens. Er worden geen functies voor verminderd zelfredzame personen (zoals zorginstellingen) mogelijk gemaakt.
- De woningen worden gerealiseerd conform de actuele eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waaronder eisen ten aanzien van brandveiligheid en constructieve veiligheid.



Daarmee is sprake van een goede mate van zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bestrijdbaarheid ziet op de mogelijkheden voor hulpdiensten om een incident te beheersen.

De ontwikkeling:

- sluit aan op bestaande openbare wegen (Rijssensestraat en Stegeboersweg);
- kent een overzichtelijke stedenbouwkundige opzet;
- bevat geen hoge of complexe bouwvolumes;
- voorziet in een reguliere ontsluitingsstructuur.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten is daarmee goed. De voorgenomen ontwikkeling heeft bovendien geen negatieve invloed op de bestrijdbaarheid ten opzichte van de huidige (planologische) situatie.

Motivering toelaten kwetsbare gebouwen

Hoewel woningen worden aangemerkt als kwetsbare gebouwen, is het toelaten daarvan binnen het effectgebied ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij is van belang dat:

- de ontwikkeling plaatsvindt binnen de kernrandzone van Wierden, waar functieverandering naar wonen onder voorwaarden passend wordt geacht;
- sprake is van transformatie van een bestaande planologische bouwmogelijkheid;
- de maximale personendichtheid ten opzichte van de huidige horecabestemming afneemt;
- geen nieuwe publieksintensieve of zeer kwetsbare functies worden toegestaan;
- de ontwikkeling bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de woningvoorraad.

Gelet hierop wordt het veiligheidsbelang niet onevenredig aangetast en is het toelaten van woningen binnen het effectgebied gerechtvaardigd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling binnen het effectgebied incidenten met explosie:

- houdt aantoonbaar rekening met het groepsrisico;
- leidt planologisch gezien tot een substantiële reductie van de potentiële personendichtheid;
- waarborgt een goede mate van zelfredzaamheid;
- belemmert de bestrijdbaarheid niet.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.103 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandshap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met een rode contour.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' uit de Omgevingsvisie Overijssel. De ontwikkeling vindt plaats ter vervanging van bestaande bebouwing, waardoor geen sprake is van uitbreiding van het bebouwde oppervlak en de kleinschaligheid van het mixlandschap wordt gerespecteerd. Het woningprogramma versterkt de diversiteit aan woningtypen zonder dat sprake is van een onevenredige belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden van milieubelastende functies, hetgeen bijdraagt aan de door de provincie gewenste harmonieuze ontwikkeling van diverse functies.

De stedenbouwkundige opzet is zorgvuldig afgestemd op het bestaande bebouwingslint langs de Rijssensestraat. De rijwoningen zijn georiënteerd op de Rijssensestraat en de twee-onder-één-kapwoningen op de Stegeboersweg. De bouwhoogte van één bouwlaag met kap sluit aan bij de bestaande schaal van de bebouwing en draagt bij aan het behoud van de gebiedskenmerken. Langs de Rijssensestraat bevinden zich overwegend woningen met een inhoud van 600 m³ of minder. Ook

wat betreft de omvang passen de voorgenomen woningen daarmee goed binnen het bestaande straatbeeld. De positionering van beide woningtypen volgt de bestaande bebouwingslijn en versterkt de ruimtelijke samenhang.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', wordt deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard en bebouwd. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Met het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van deze motivering), wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

De locatie van de beoogde nieuwe woningen is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'.

'Oude hoevenlandschap'

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel



werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

In voorliggend geval is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld om zodoende tot een gedegen landschappelijke inpassing te komen. Hierin is onder andere met de situering van de woningen en het aanbrengen van erfbeplanting rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Voor de maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.3, waarin een uitgebreide toelichting wordt gegeven. Op deze plek wordt kortheidshalve geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" is.

3. “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype "Verspreide bebouwing".

‘Verspreide bebouwing’

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze ‘eenheid in handelen’ ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Het plangebied en de directe omgeving zijn in de huidige situatie voor een groot deel verhard en bebouwd. De van oorsprong voorkomende ‘Stedelijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De “Stedelijke laag” vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woondeal Twente 2025 t/m eind 2030

4.3.1.1 Algemeen

Twente kent een grote diversiteit aan plekken waar gewoond wordt. Van buurtschappen, dorpen, kernen met een regionale functie tot grote steden. Al deze plekken zijn omringd door een aantrekkelijk landelijk gebied. Verbonden met sterke netwerken vormt Twente een daily urban system. Ook is Twente



met een sterk techniek profiel één van de vier hotspots voor de nationale high-tech maakindustrie. Deze regio combineert hoge kwaliteit van leven met een eigen sociaal-culturele identiteit. De kwaliteiten en kansen van Twente als woonregio worden binnen de regio en daarbuiten onderstreept.

Twente speelt een belangrijke rol in de landelijke woningbouwopgave op korte termijn, maar biedt ook potentie voor duurzame groei de komende decennia. De kansen die de regio ziet voor groei en bijbehorende schaa sprong zijn vastgelegd in de Position Paper Twente 2050, de Regionale Stedelijke Investeringsagenda en worden verder uitgewerkt in de Verstedelijkingsstrategie voor Twente - waaraan provincie en Rijk meewerken - en de Nota Ruimte van het Rijk.

In de Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' (december 2022) hebben de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten vastgelegd welke bijdrage regio Twente in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw - en wat daarvoor nodig is.

4.3.1.2 Woningbouwopgave: 19.100 woningen

In de Woondeal maakten de provincie en Twentse gemeenten afspraken met het Rijk over de bruto realisatie van minimaal 14.100 woningen over de periode 2022 tot en met 2030. Daarvan zijn in de periode 2022 tot en met het 3e kwartaal van 2024 6.770 woningen netto gerealiseerd. Uit deze weergave blijkt dat de regionale woningbouwproductie in Twente momenteel voortvarend op weg is om de basisdoelstelling uit de Woondeal te behalen.

Met het Rijk, de gemeenten en provincie is afgesproken om bovenop de bruto realisatie van 14.100 woningen tot en met 2030, nog eens minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in diezelfde periode. De totale bruto opgave komt daarmee op minimaal 19.100 woningen. Deze extra woningen worden onder andere gerealiseerd in de Twentse steden (Almelo, Enschede, Hengelo), Borne en Rijssen-Holten. Daarnaast heeft de regio de ambitie om bovenop deze minimale opgave nog extra woningen te realiseren, die kunnen landen in de lokale programmering en sleutelprojecten.

Met de beoogde bruto productie van minimaal 19.100 woningen tot en met 2030, wordt gewerkt aan het inhalen van het huidige woningtekort en het ontwikkelen van toekomstbestendige woningen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonagenda Twente

De toevoeging van tien woningen binnen de kernrandzone van Wierden levert, zij het op beperkte schaal, een directe bijdrage aan de realisatie van de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

De Woondeal richt zich niet alleen op aantallen, maar ook op kwaliteit en toekomstbestendigheid. Het initiatief voorziet in een gevarieerd woningaanbod met rijwoningen voor kleinere huishoudens en starters en twee-onder-één-kapwoningen voor doorstromers en senioren. Daarmee ondersteunt de ontwikkeling de doorstroming op de lokale woningmarkt en draagt zij bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad.

Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand bebouwd gebied in de kernrandzone van Wierden. Er is sprake van herstructurering en transformatie van een bestaande locatie. Dit sluit aan bij de regionale ambitie om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan en toekomstbestendige woonmilieus te realiseren.

Gelet op de bijdrage aan de regionale bouwopgave, de ondersteuning van de doorstroming en de realisatie van kwalitatief passende woningen binnen bestaand bebouwd gebied, past het initiatief binnen de uitgangspunten en doelstellingen van de Woondeal Twente 2025 tot en met 2030.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionale beleid

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het behandelde beleidsstuk.



4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.4.1 Omgevingsvisie Wierden

4.4.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie Wierden geeft richting aan de langetermijnontwikkeling van de fysieke leefomgeving en vormt een dynamische uitwerking van de gemeentelijke toekomstvisie. Centraal staat het behouden en versterken van Wierden als rustige, groene woongemeente met sterke agrarische wortels. Kernwaarden als hoge woonkwaliteit, sociale cohesie en ondernemerschap worden gekoesterd, terwijl tegelijkertijd wordt ingezet op duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De visie werkt vanuit vier leidende speerpunten die doorwerken in alle ruimtelijke keuzes: gezondheid, noaberschap (sociale verbondenheid), klimaatneutraliteit en het versterken van de identiteit. Dit vertaalt zich onder meer in het streven naar een duurzame en circulaire samenleving (CO₂-neutraal in 2050), klimaatbestendige en groene woonomgevingen, bouwen binnen de bebouwde kom met aandacht voor groen en menging van doelgroepen, levendige dorpscentra met gebundelde voorzieningen, toekomstbestendige en duurzame bedrijventerreinen en een vitaal agrarisch cultuurlandschap met ruimte voor landbouw en natuur.

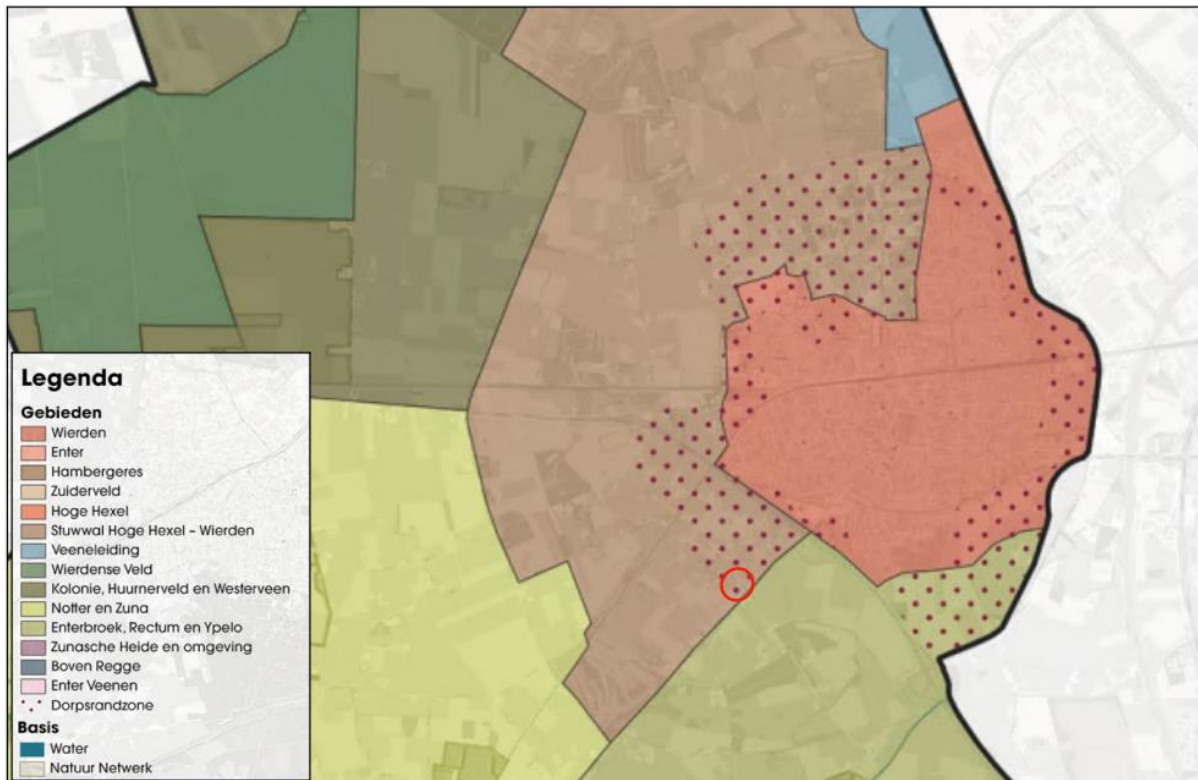
Per kern en gebied zijn de ambities gebiedsgericht uitgewerkt, waarbij lokale kwaliteiten leidend zijn. Zo wordt gestuurd op een evenwichtige ontwikkeling van wonen, werken, voorzieningen en landschap, met als doel een duurzame, sociale en groene toekomst voor de gemeente Wierden.

4.4.1.2 Deelgebieden

De omgevingsvisie onderscheidt een aantal deelgebieden. De omgevingsvisie van de gemeente Wierden kent een gebiedsgerichte uitwerking, waarbij onderscheid wordt gemaakt in veertien deelgebieden met elk een eigen karakter, kwaliteiten en ontwikkelpotenties. Naast de overkoepelende gemeentelijke ambities wordt per deelgebied maatwerk geleverd, zodat recht wordt gedaan aan de specifieke ruimtelijke, landschappelijke, sociale en economische context.

Per gebied is beoordeeld welke opgaven en kansen er liggen ten aanzien van onder meer ruimtelijke kwaliteit, behoud en versterking van groen, economische ontwikkeling en het stimuleren van duurzame en sociale initiatieven. Deze gebiedsgerichte benadering biedt richting aan passende ontwikkelingen en zorgt ervoor dat ruimtelijke keuzes aansluiten bij de eigenheid van de kernen, buurtschappen en het buitengebied.

In afbeelding 4.3 is een uitsnede uit de deelgebiedenkaart weergegeven. De locatie Rijssensestraat 118 is indicatief weergegeven met de rode contour. Te zien is dat de locatie onderdeel uit maakt van de gebieden 'Stuwwal Hoge Hexel – Wierden' en 'Dorpsrandzone'.



Afbeelding 4.3 Deelgebieden omgevingsvisie (Bron: gemeente Wierden – bewerkt door BJZ.nu)

“Stuwwal Hoge Hexel - Wierden”

Het deelgebied *Stuwwal Hoge Hexel – Wierden* kenmerkt zich door een landschappelijk waardevolle en gevarieerde omgeving met een afwisseling van bloemrijke weides, akkers, bossen, houtwallen, singels en open ruimten met kenmerkende zichtlijnen. Het agrarisch gebruik vormt een belangrijk fundament onder het gebied, met ruimte voor een veelzijdige landbouwsector waarin veeteelt, akkerbouw en innovatieve agrarische bedrijven naast elkaar functioneren. Woonerven, recreatieparken en bijbehorende functies dragen bij aan een gebied waar wonen, werken en recreëren in samenhang plaatsvinden.

De cultuurhistorische elementen, zoals oude boerderijen, houtwallen en essen, zijn bepalend voor de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het landschap en vragen om behoud en versterking. Daarnaast is het gebied goed ontsloten voor recreatief gebruik via wandel- en fietsroutes die de kernen Wierden en Hoge Hexel met het buitengebied verbinden.

Met de aanwezigheid van een sportieve en recreatieve kern, waaronder de centrale sportvoorzieningen in Wierden en recreatiegebied 't Lage Veld, vervult het gebied een belangrijke functie voor ontmoeting, beweging en ontspanning. De ruimtelijke ontwikkeling is erop gericht de balans tussen natuur, landbouw, cultuurhistorie en recreatie te behouden en waar mogelijk te versterken, zodat het gebied duurzaam en toekomstbestendig kan blijven functioneren.

“Dorpsrandzone”

De gemeente Wierden zet in op de ontwikkeling van multifunctionele kernrandzones als schakel tussen kern en buitengebied. Deze zones dragen bij aan de leefbaarheid van zowel de kernen als het platteland, bevorderen de gezondheid van inwoners en leveren een bijdrage aan het aanpakken van opgaven in het landelijke gebied, zoals leegstand, biodiversiteitsverlies en verdroging.

Binnen de kernrandzone wordt gestuurd op versterking van de landschappelijke kwaliteit, het vasthouden en bergen van water en het mogelijk maken van nieuwe, passende functies. Voor Wierden is één kernrandzone aangewezen, met een gebiedsbegrenzing die grotendeels wordt bepaald door bestaande infrastructuur en landschappelijke structuren. Aan de oost- en zuidzijde vormen de N36 en N35 duidelijke, harde grenzen. Aan de noordzijde ligt de grens circa ten noorden

van de sportvelden en aan de westzijde maken de bebouwingslinten langs de Hexelseweg onderdeel uit van de kernrandzone. Ook het buurtschap Huurne, met een gemengd en deels verdicht lintbebouwingskarakter, is binnen deze zone opgenomen. Hiermee wordt een samenhangend overgangsgebied gecreëerd waarin ruimtelijke kwaliteit en meervoudig ruimtegebruik centraal staan.

Voor vrijkomende bebouwing in de kernrandzone en de buurtschappen geven we ruimte voor kleinschalige recreatie of bedrijvigheid, zoals bed & breakfasts, theetuinen, zorgboerderijen, horeca, landwinkels, campings en ateliers en kleinschalige lichte bedrijven (max. categorie 2). Daarnaast is er ook ruimte voor nieuwe woonvormen en kan gesloopte bebouwing uit andere gebieden hier worden toegevoegd in de vorm van nieuwe woningen. Nieuwe functies moeten wel een toegevoegde waarde hebben en niet meer van hetzelfde moeten zijn

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Voorgenomen herontwikkeling betreft het slopen van horecabebouwing en het realiseren van tien woningen in de lintbebouwing van het landelijk gebied nabij de kern Wierden. Hierbij worden per saldo zeven woningen toegevoegd, aangezien zich in de huidige situatie reeds drie bedrijfswoningen aanwezig zijn (Rijssensestraat 118a, 118b en 120a). De ontwikkeling is passend binnen de omgeving, die voornamelijk wordt gekarakteriseerd door overige woonpercelen. Tevens worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap niet aangetast, aangezien het plangebied in de bestaande situatie reeds in gebruik is ten behoeve van horeca en wonen (in de vorm van bedrijfswoningen).

De locatie ligt binnen de kernrandzone van de kern Wierden en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Rijssensestraat. De omgevingsvisie stuurt in deze overgangsgebieden op herontwikkeling van bestaande erven, versterking van de landschappelijke kwaliteit en het toevoegen van passende functies die aansluiten bij de kern. Het initiatief betreft een transformatie binnen bestaand bebouwd gebied en leidt niet tot uitbreiding in het open agrarische landschap. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij het uitgangspunt om in de dorpsrandzone zorgvuldig te verdichten en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De stedenbouwkundige opzet respecteert de bestaande lintstructuur en de maat en schaal van de omgeving. De bebouwing blijft beperkt tot maximaal één bouwlaag met kap en oriënteert zich op de bestaande wegstructuur. Hiermee blijft het dorpse karakter behouden en wordt aangesloten bij de identiteit van Wierden als rustige, groene woongemeente. De vervanging van verouderde bebouwing door eigentijdse woningen draagt bij aan een kwalitatieve versterking van de dorpsrand.

De omgevingsvisie zet in op een gevarieerd woningaanbod en het versterken van sociale samenhang. De toevoeging van verschillende woningtypen binnen de kernrandzone sluit aan bij deze ambitie en ondersteunt de doorstroming op de woningmarkt van Wierden. Daarnaast draagt de functiewijziging van horeca naar wonen bij aan een rustiger woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Gelet op de ligging in de dorpsrandzone, de herontwikkeling binnen bestaand bebouwingslint, het behoud van de dorpse maat en schaal en de bijdrage aan de woningbehoefte van de kern Wierden, past het initiatief binnen de ambities en gebiedsgerichte uitgangspunten van de Omgevingsvisie Wierden. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de omgevingsvisie van de gemeente Wierden.

4.4.2 Lokale woonagenda 2022-2026

4.4.2.1 Algemeen

De Lokale Woonagenda vormt voor de gemeente Wierden de visie op wonen tot en met 2022. De Lokale Woonagenda geeft antwoord op de vraag wat voor gemeente Wierden wil zijn qua wonen en welke woonvraagstukken prioriteit hebben, rekening houdend met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De Lokale Woonagenda vormt tevens de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Reggewoon en huurdersorganisatie Stichting Huurders Wierden Enter (SHWE). Woningcorporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. Ook de (gemeentelijke) verwachtingen voor de activiteiten van marktpartijen worden benoemd in de Lokale Woonagenda.



4.4.2.2 Centrale thema's in de Lokale Woonagenda

Volgend aan de Lokale Woonagenda 2018-2022 heeft de gemeente Wierden hoofdthema's bepaald voor de nieuwe woonagenda. De volgende vier woonthema's staan centraal in de Lokale Woonagenda:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Wonen en zorg;
- Toekomstbestendigheid;
- Leefbaarheid.

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de thema's 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'Leefbaarheid' van belang. In onderstaande paragraaf wordt hier op ingegaan.

4.4.2.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Demografische ontwikkelingen

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Nederland en ook in de gemeente Wierden toeneemt, voornamelijk tot 2030. Dat komt grotendeels door een toename van het aantal kleinere huishoudens. Door echtscheiding, verweeduwing en het uitstellen van samenwonen neemt het aantal eenpersoonshuishoudens ook in de gemeente Wierden toe.

Economische ontwikkelingen

Economische ontwikkelingen voor de komende tijd zijn onzeker. Uitgaande van een behoudend scenario zal de koopkracht de komende jaren niet of beperkt stijgen. Door de oplopende druk op de woningmarkt kunnen huishoudens in mindere mate dan een aantal jaren geleden terecht in de koopsector en zijn ze aangewezen op een sociale huurwoning. Doordat ook in absolute aantallen meer mensen tot de corporatiedoelgroep behoren, neemt de druk toe in de sociale huursector.

Kwantitatieve behoefte

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Nederland en ook in de gemeente Wierden toeneemt, voornamelijk tot 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek uit 2021 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Wierden tot 2031 toe met 510 huishoudens. Dat komt grotendeels door een toename van kleinere huishoudens. Deze huishoudens hebben allen een woning nodig. Daarnaast is er in de afgelopen jaren te weinig gebouwd om in de lokale woningbehoefte te voorzien, waardoor 40 extra woningen nodig zijn om iedereen passend te huisvesten. Hoe de woningbehoefte tot 2031 eruit ziet per kern en de buurtschappen is te zien in de onderstaande tabel.

	Woningbehoefte tot 2031
Kern Wierden	+380 à +420
Kern Enter	+130 à +170
Kern Hoge Hexel	+20 à +40
Overige buurtschappen	+20 à +30

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbehoefte laat zien aan wat voor soort woningen behoefte is in gemeente Wierden. Daardoor kunnen we gericht toevoegen voor een toekomstbestendig woningaanbod. De kwalitatieve woningbehoefte voor gemeente Wierden is te zien in onderstaande afbeelding.



Voornamelijk in de kernen van Wierden en Enter is er vraag naar goedkope tot middeldure koopwoningen. Voor lagere en middeninkomens is het belangrijk dat er voldoende aanbod is in dit segment. Bovendien is er een grote behoefte aan sociale huurwoningen.

Landelijk, regionaal en lokaal kunnen bepaalde doelgroepen op de woningmarkt soms (afhankelijk van woningmarktontwikkelingen) minder goed in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om starters, jonge huishoudens, lagere en middeninkomens en ouderen. De gemeente wil blijven inzetten op het realiseren van voldoende goedkope en middeldure koop om te voorzien in de woonbehoefte van deze doelgroepen.

4.4.2.4 Leefbaarheid

De visie op leefbaarheid van de gemeente Wierden is dat inwoners in een schone, veilige en toegankelijke omgeving wonen en zij zijn betrokken bij de inrichting van hun eigen leefomgeving. Prettig wonen in de gemeente Wierden maakt dat de inrichting van de wijken en kernen uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.

De gemeente zet hiertoe in op verschillende punten, waaronder het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod. In het buitengebied worden woningen toegevoegd die passen in het landschap. Er wordt voorkeur gegeven aan woningbouw in de buurt van verkeersknooppunten en openbaar vervoer verbindingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de veiligheid van inwoners.

Bij beoordeling van plannen wordt uitgegaan van 'inbreiding voor uitbreiding'. Ontwikkelingen binnen bestaande kernen hebben de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. Het Rood voor Rood beleid vormt een uitzondering op inbreiding boven uitbreiding. Rood voor Rood is het terugbouwen van woningen voor te slopen agrarische bebouwing. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied en de randen van de kernen.

4.4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Lokale woonagenda 2022-2026'

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van vier twee-onder-één-kapwoningen aan de Stegeboersweg en zes rijwoningen in het bebouwingslint van de Rijssensestraat. Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Hierbij worden per saldo zeven woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, aangezien drie bestaande bedrijfspwoningen (Rijssensestraat 118a, 118b en 120a) gesloopt zullen worden.

Op basis van de woonagenda is er behoefte aan zowel betaalbare, middeldure als dure koopwoningen. Door twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen te realiseren wordt een gedifferentieerd

woningaanbod gerealiseerd. Hiermee worden woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd. De rijwoningen zijn gericht op kleinere huishoudens, waaronder starters op de woningmarkt. De twee-onder-één-kapwoningen zijn voornamelijk geschikt voor doorstromers en gezinnen.

De gewenste woningen worden gerealiseerd in de lintbebouwing van de Rijssensestraat, op korte afstand van verkeersknooppunten (N350, A35) en openbaar vervoer (bushalte Enterweg). Hiermee is sprake van een goed bereikbare woningbouwlocatie. De woningen worden bovendien zo ontworpen dat deze passen in het landschap. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst, aangezien het verouderde café en de bijbehorende bedrijfswoningen op deze locatie worden gesloopt. Tevens worden de bestaande bedrijfswoning aan de Rijssensestraat 120a gesloopt. In de plaats hiervoor worden moderne woningen (die niet op het gasnet worden aangesloten) teruggebouwd.

De voorgenomen ontwikkeling speelt enerzijds in op een concrete woningbehoefte en anderzijds op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waardoor voorliggend plan in overeenstemming is met de Lokale Woonagenda 2022-2026.

4.4.3 Woningbehoefteonderzoek 2023

4.4.3.1 Algemeen

Elke twee jaar laten de gemeente Wierden en woningcorporatie Reggewoon samen onderzoek doen naar de actuele stand van zaken op de woningmarkt in de gemeente en naar de ontwikkeling van de woningbehoeften en de daarmee samenhangende woningmarktopgaven. Het onderzoek uit 2021 is de onderlegger geweest voor de Lokale Woonagenda 2022 – 2026. De snelle veranderingen op de woningmarkt vragen actueel inzicht in de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners.

4.4.3.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Volgens de meest recente prognoses groeit het aantal huishoudens in de gemeente tot en met 2030 met circa 470 huishoudens. Wanneer naast deze huishoudensgroei ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het bestaande woningtekort, komt de totale aanvullende woningbehoefte uit op circa 625 woningen in de periode tot en met 2030. Indien de extra regionale programmeerruimte uit de Woondeal Twente wordt benut, kan de behoefte oplopen tot circa 810 woningen.

De grootste uitbreidingsopgave ligt in de kern Wierden. Het gaat om 425 tot 515 woningen. De verwachting is dat naar verhouding meer huishoudens in de kern Wierden willen wonen vanwege het aantrekkelijke voorzieningenniveau. De raming van de extra woningvraag in Enter ligt naar verhouding in lijn met het vorige onderzoek. Het gaat om 150 tot 210 extra woningen. De uitbreidingsbehoefte voor Hoge Hexel en de overige kleine buurtschappen is klein. Het gaat in Hoge Hexel om 25 tot 50 woningen en in de overige buurtschappen over 25 tot 35 woningen.

4.4.3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Naast de omvang van de woningbouwopgave is vooral de samenstelling van het programma van belang. Het onderzoek laat zien dat de behoefte zich nadrukkelijk richt op betaalbare woningen en levensloopbestendige woonvormen.

De vraag naar sociale huurwoningen is toegenomen. Tot 2030 wordt een aanvullende behoefte van circa 145 tot 185 sociale huurwoningen geraamd, afhankelijk van de economische ontwikkeling. De druk op dit segment wordt mede veroorzaakt door beperkte doorstroming en de toename van huishoudens die afhankelijk zijn van betaalbare huur.

In de koopsector is vooral behoefte aan woningen in het betaalbare segment tot circa € 355.000. Met name koopwoningen tot € 250.000 en in de breedte € 250.000–€ 355.000 sluiten aan bij de financiële mogelijkheden van starters en jonge gezinnen. In het duurdere segment boven € 500.000 wordt op termijn eerder een overschot verwacht dan een tekort.

Daarnaast groeit de behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Door de vergrijzing neemt de vraag naar toegankelijke appartementen en grondgebonden woningen met beperkte onderhoudslast toe. Ook de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen zal de komende decennia stijgen.

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Lokale woonagenda 2022-2026'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van tien grondgebonden woningen, bestaande uit rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Dit woningtype sluit aan bij de in het onderzoek gesignaleerde behoefte aan (betaalbare) grondgebonden koopwoningen voor starters, jonge huishoudens en doorstromers.

Door toevoeging van woningen in het betaalbare koopsegment wordt bijgedragen aan het vergroten van het aanbod voor huishoudens die momenteel moeilijk een passende woning kunnen vinden. Tevens wordt invulling gegeven aan de behoefte aan differentiatie binnen de woningvoorraad, zonder uitbreiding in het dure segment waar minder aanvullende vraag bestaat.

Gelet op de beperkte omvang van het plan en de aansluiting bij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitkomsten van het Woningbehoefteonderzoek 2023 en bijdraagt aan een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Wierden.

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

4.4.4.1 Algemeen

De beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' 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.

4.4.4.2 Rood voor Rood

Algemeen

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkaavel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkaavel) 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 bouwkaavel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit.

Woningbouw

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkaavel worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Een tweede bouwkaavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt. Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) of 2.500 m² (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

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.



4.4.4.3 Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de beleidsregels. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan ook betekenen dat er een gebiedsgerichte aanpak komt, met bijvoorbeeld een uitleglocatie voor (Rood voor Rood) woningen rondom kernen. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de kwaliteit aan de hand van de drie bouwstenen (ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en duurzaamheid) aanzienlijk wordt vergroot.

4.4.4.4 Toetsing van het initiatief aan 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'

Het voornemen is om in totaal tien woningen te realiseren. Waarvan vier twee-onder-één-kapwoningen en één blok van zes rijwoningen. Hiervoor worden de twee bestaande bedrijfswoningen van Café de Boer gesaneerd. Ter plaatse zijn twee bouwrechten aanwezig en is sprake van 491 m² aan sloopmeters. Verder is op het naastgelegen bedrijfsperceel een landbouwmachinebedrijf Timmerman (Rijssensestraat 120) met bedrijfswoning (Rijssensestraat 122a) aanwezig. De bedrijfswoning is verouderd en ter plaatse is geen behoefte meer aan deze woning. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt dit woningbouwrecht verplaatst naar de Rijssensestraat 118 en op de huidige locatie wegbestemd. Tot slot wordt er een woningbouwrecht via een sloopvoucher van de Achteresweg 4 aangekocht.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt aangesloten op de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest Twente' in combinatie met het vastgestelde besluit tot aanvulling van deze regeling (Raadsbesluit van 7 juli 2025).

In dit geval worden de bouwrechten omgerekend naar maximaal te bouwen kubieke meters. Ieder bouwrecht staat gelijk aan een maximaal bouwvolume van 750 m³. Uitgaande van vier bouwrechten, komt dit neer op een totaal te realiseren bouwvolume van 3.000 m³. Het voornemen ziet toe op het realiseren van de volgende bouwvolumes:

- Twee-onder-één-kapwoning: gezamenlijk 900 m³
- Twee-onder-één-kapwoning: gezamenlijk 750 m³
- Zes rijwoningen: gezamenlijk 1.800 m³

Het totaal te bouwen volume komt hierbij neer op 3.450 m³. De resterende 450 m³ aan bouwrechten wordt verkregen door het inzetten van 900 m² aan extra sloopmeters (1 m³ = 2 m²). Dit is in lijn met paragraaf 4.5 van de regionale spelregels).

Aan de Rijssensestraat 118 is planologisch gezien maximaal 891 m² aan gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Omdat deze bouwmogelijkheid als gevolg van voorgenomen ontwikkeling komt te vervallen, mag dit worden ingezet als sloopmeters. Wel wordt hiervan 400 m² verrekend in verband met de twee (vergunde) (bedrijfs)woningen die worden ingezet als woningbouwrecht voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het resterende te slopen oppervlak (900 m² – 891 m² + 400 m² = 409 m²) wordt €50,- per m² (= €20.450,-) geïnvesteerd als KGO-investering elders in de gemeente Wierden.

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De meerwaarde vertaalt zich onder andere in:

- sloop van verouderde landschapsontsierende bebouwing en de inbreng van sloopvouchers;
- sanering van overtollige erfverharding;
- realisatie van woningen passend in het gebied, beleid en behoefte;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen met inheemse beplanting van het plangebied.

Aanvullend wordt met de realisatie van twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd. Hiermee worden woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd. De rijwoningen zijn gericht op kleinere huishoudens, waaronder starters op de woningmarkt. De twee-onder-één-kapwoningen zijn geschikt voor doorstromers en gezinnen die behoefte hebben aan meer woonoppervlak.



Hiermee is het initiatief in overeenstemming met de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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



Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

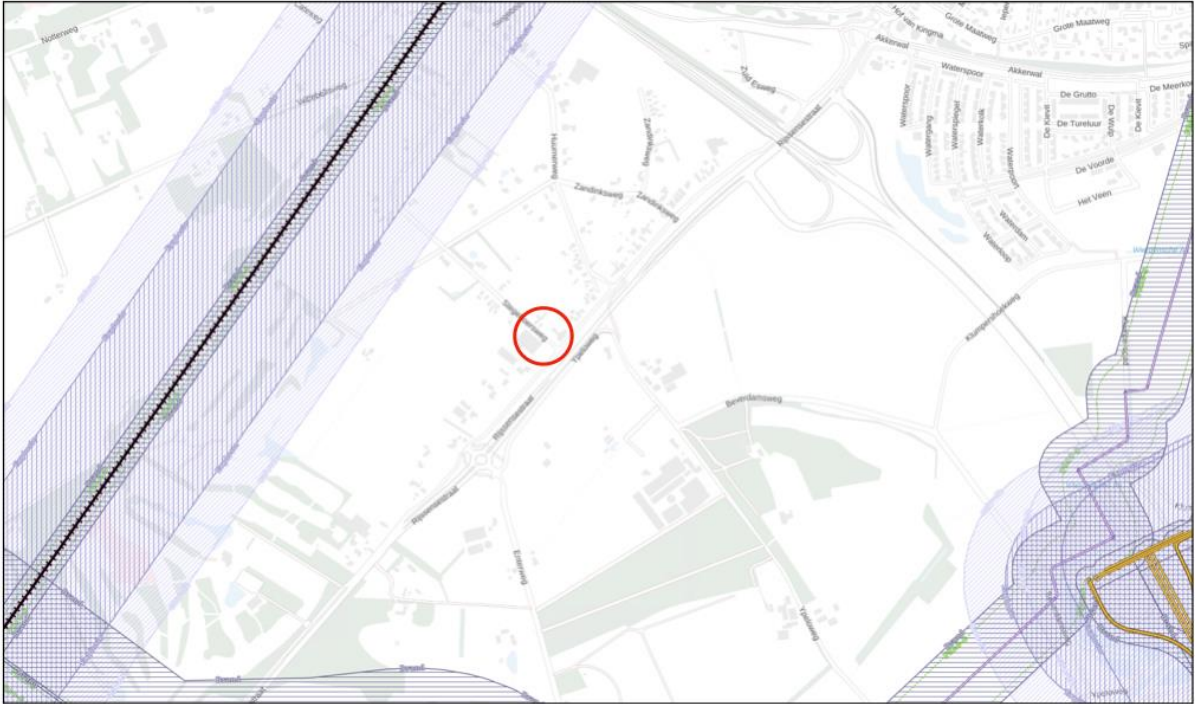
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de kaart 'Externe Veiligheid' van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de signaleringskaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede weergegeven. Het plangebied is met de rode contour indicatief aangeduid.



Afbeelding 5.1 Plangebied op de externe veiligheidskaart (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Het plangebied ligt niet in het aandachtsgebied of risicocontour van een risicobron. Tevens voorziet het voornemen niet in de realisatie van een risicobron.

5.3 Conclusie

Met de voorgenoemde activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan/-programma opgesteld. Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022- 2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022- 2027. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

6.2.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling door gebruik te maken van het digitale wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk is. Hierna wordt eerst ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied.

Algemeen

Het plangebied bevindt zich wel binnen een grondwaterbeschermingsgebied, maar niet binnen een intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige en toekomstige situatie is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

Hemelwater

De gewenste ontwikkeling zorgt niet voor extra verharding. Tevens zijn bij de gewenste situatie ruim voldoende infiltratiemogelijkheden op eigen terrein middels groenvoorzieningen en tuinen waardoor het geleiden en afvoeren van hemelwater ten goede komt.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het ter plaatse aanwezige rioolstelsel is dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

6.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.



Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Nee, het plangebied ligt op circa 680 meter afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid en klimaatadaptatie' behandeld.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

7.1.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige gebouwen, namelijk woningen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.



7.1.2.1 Geluid door wegen en spoorwegen

De geluids aandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluids aandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt buiten het geluids aandachtsgebied van spoorwegen. Wel ligt het plangebied in het geluids aandachtsgebied van een aantal wegen. Daarom is door BIZ.nu een 'akoestisch onderzoek geluid door wegen' uitgevoerd. Hieronder wordt kort op de belangrijkste onderzoeksresultaten ingegaan. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze motivering.

De geluidbelasting als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 56 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

Het geluid als gevolg van de provinciale weg Rijssensestraat bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 47 Lden. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 Lden uit de Wgh.

Het geluid als gevolg van de provinciale weg N350 bedraagt, inclusief 2 dB reductie, hoogstens 62 Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 Lden uit de Wgh. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 63 Lden uit de Wgh.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 65 dB Lden. Er is een gevelwering van minimaal $65 - 33 = 32$ dB benodigd om ter plaatse van de woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen.

Ten tijde van de toetsing van het plan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Ter plaatse van de woningen is geen sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels voor elke woning. Bij de beoordeling van evenwichtige toedeling dient het bevoegd gezag de totale omgevingskwaliteit te beschouwen, waarbij naast akoestische aspecten ook de ruimtelijke en maatschappelijke aspecten meetellen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de lokale woningbehoefte, versterkt de ruimtelijke kwaliteit door vervanging van verouderde bebouwing en past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Deze positieve aspecten kunnen de beperkte akoestische kwaliteit van enkele gevels rechtvaardigen, te meer omdat een binnenniveau van 33 dB te waarborgen is zonder dat elke gevel per definitie geluidsluw hoeft te zijn.

In voorliggend geval kan voor elke woning wel een geluidluwe buitenruimte worden gecreëerd. Hierbij dienen wel maatregelen te worden getroffen. Daarom worden twee geluidsschermen met een hoogte van twee meter aangelegd (zie navolgende afbeelding). De aanleg en instandhouding van deze schermen is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels.



Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

7.1.2.2 Geluid door industrieterreinen

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar het kopje 'Geluid door overige geluidbelastende activiteiten'.

7.1.2.3 Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zonereren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

Externe werking

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

De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In de volgende tabel worden de activiteiten/functies benoemd die in een straal van circa 400 meter rondom het plangebied liggen. Er zijn geen andere relevante activiteiten/functies in de omgeving welke meegenomen dienen te worden. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de beoogde woningen en de milieubelastende activiteit en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand	Afstand tot beoogde woningen
Rijssensestraat 120 <i>Landbouwmachineverhuur</i>	3.1 (Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen)	30 meter	10 meter
Ypeloweg 43 <i>Intensieve veehouderij</i>	3.2	50 meter	330 meter
Rijssensestraat 126 <i>(Grondgebonden agrarisch bedrijf)</i>	3.2	30 meter	230 meter
Rijssensestraat 130 <i>(Grondgebonden agrarisch bedrijf)</i>	3.2	30 meter	310 meter
Ypeloweg 22 <i>(Grondgebonden agrarisch bedrijf)</i>	3.2	30 meter	104 meter

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan bijna alle richtafstanden voldaan. Uitsluitend voor het bedrijf aan de Rijssensestraat 120 wordt niet voldaan aan de geldende richtafstanden. Ten aanzien van de overige bedrijven wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom wordt de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het landbouwmechanisatiebedrijf Timmerman (Rijssensestraat 120) wordt opgemerkt dat akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en om aan te tonen dat het bedrijf niet in hun bedrijfsvoering wordt belemmerd. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd door Munsterhuis geluidsadvies. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze motivering.

Onderzoeksresultaten

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten bij landbouwmechanisatiebedrijf Timmerman ter plaatse van de woningen in de omgeving. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de meet- en rekenmethode geluid industrie (bijlage IVh, Omgevingsregeling). De gemeente heeft op dit moment een tijdelijk Omgevingsplan waarbij een overgangsrecht van toepassing is. Hier is de Bruidsschat in opgenomen waarin geluidnormen van toepassing zijn.

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

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van Timmerman bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen toekomstige woning maximaal 45 dB(A) in de dagperiode en 27 dB(A) in de nachtperiode.
- De ambitiewaarden uit het geluidbeleid van de gemeente voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau worden ter plaatse van de toekomstige woningen niet overschreden.
- Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.
- De waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit de bruidsschat worden ter plaatse van de toekomstige woningen eveneens niet overschreden. De maatgevende geluidbron is de rondrijdende heftruck.
- Ter hoogte van de bestaande woningen worden de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit de bruidsschat eveneens niet overschreden.
- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het maximale geluidniveau ter plaatse van de toekomstige woning maximaal 70 en 59 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag en nachtperiode.
- De waarden uit de bruidsschat voor het maximale geluidniveau worden ter plaatse van de toekomstige en bestaande woningen niet overschreden.
- Uit berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de indirecte hinder in de dag en nachtperiode respectievelijk 44 en 27 dB(A) bedraagt.
- De 50 dB(A) etmaalwaarde wordt ter plaatse de woningen niet overschreden.

7.1.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.



7.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door DUMEA een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van de toelichting.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek worden plaatselijk lichte verhogingen PAK 10 VROM en zink aangetroffen. Echter geven de gemeten waarden geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

7.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). 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 alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooraf en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM10) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM 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 standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

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

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie plangebied

De beoogde woningen worden aangemerkt als geurgevoelige gebouwen. Ten aanzien van omliggende grondgebonden veehouderijen wordt opgemerkt dat ruim aan de afstandseis van 50 meter wordt gedaan. In een straal van 2 kilometer bevinden zich wel meerdere intensieve veehouderijen. Hier worden dieren gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Om te beoordelen of ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is door BJZ.nu een onderzoek geur en veehouderij uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

Onderzoekresultaten

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Ypeloweg 43 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 3,0 OU_E/m³ ter plaatse van een woning. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van te realiseren woningen is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 2,83 OU_E/m³. Het woon- en leefklimaat is qua achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de woningen te kwalificeren als 'goed'. Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'goed'.

7.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.5 Gezondheid

7.5.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de

aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.5.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet. De vervanging van verouderde bebouwing door moderne woningen volgens hedendaagse bouwkundige en energetische standaarden resulteert in een verbetering van de (woon)omgeving. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met hedendaagse isolatievoorzieningen, ventilatie- en verwarmingssystemen die bijdragen aan een gezond binnenklimaat voor bewoners.

De kleinschalige invulling met hoogwaardige wooneenheden, gecombineerd met groene buitenruimte, landschappelijke inpassing en adequate parkeervoorzieningen, creëert een gezond en prettig woonmilieu. De integrale beoordeling van milieuaspecten toont aan dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op de gezondheid van bewoners en omwonenden.

7.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

7.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.6.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' getoetst.

7.6.2 Situatie plangebied

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Omgevingswet door de vervanging van verouderde bebouwing met tien nieuwe woningen die worden gerealiseerd conform hedendaagse energetische standaarden en duurzame bouwpraktijken. De woningen worden bovendien gasloos uitgevoerd.

7.6.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). 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, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze 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 ruimtelijk plan 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.

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbesluit. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie plangebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 3,9 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen is er door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd met de AERIUS-Calculator. Het resultaat van deze berekening staat in bijlage 7. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

8.1.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op circa 1,4 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

8.1.4.3 Houtopstanden

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet 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. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht 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.

8.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 8.

Vogels



Van de in het plangebied verwachte soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Mits geen grondgebonden zoogdieren (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit te worden aangevraagd.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute verstoord. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit te worden aangevraagd.

Overige soorten

Er worden geen andere beschermde flora- of faunasoorten verwacht binnen het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit is niet noodzakelijk

Natuur inclusief bouwen

Er wordt aangeraden om natuur inclusieve maatregelen toe te passen in de ontwerpen van de te bouwen woningen. Dergelijke maatregelen kunnen een positief effect hebben op zowel de natuur- als op de (belevings)waarde van de omgeving. Door middel van faunavoorzieningen als mussen-, zwaluw- en vleermuiskasten, steenhopen en houtwallen of bloemrijke kruiden en struikstructuren kan het plangebied aantrekkelijk gemaakt worden voor diverse soorten.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Onder geschikte zorgplichtmaatregelen voor soorten die niet opgenomen zijn als beschermde soorten vallen onder andere:

- Aangetroffen dieren de kans bieden te vluchten of naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden te verplaatsen.
- Potentiële schuilplaatsen te controleren op de aanwezigheid van schuilende dieren.
- Dieren enkel buiten de kwetsbare perioden te verstoren.
- Het tijdig ongeschikt maken van schuilplaatsen.

8.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan, mits de sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden buiten de voortplantingsperiode van vogels danwel de aanwezigheid van een bezet vogelnest wordt uitgesloten middels een broedvogelscan indien werkzaamheden plaatsvinden tijdens de voortplantingsperiode.

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.



Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

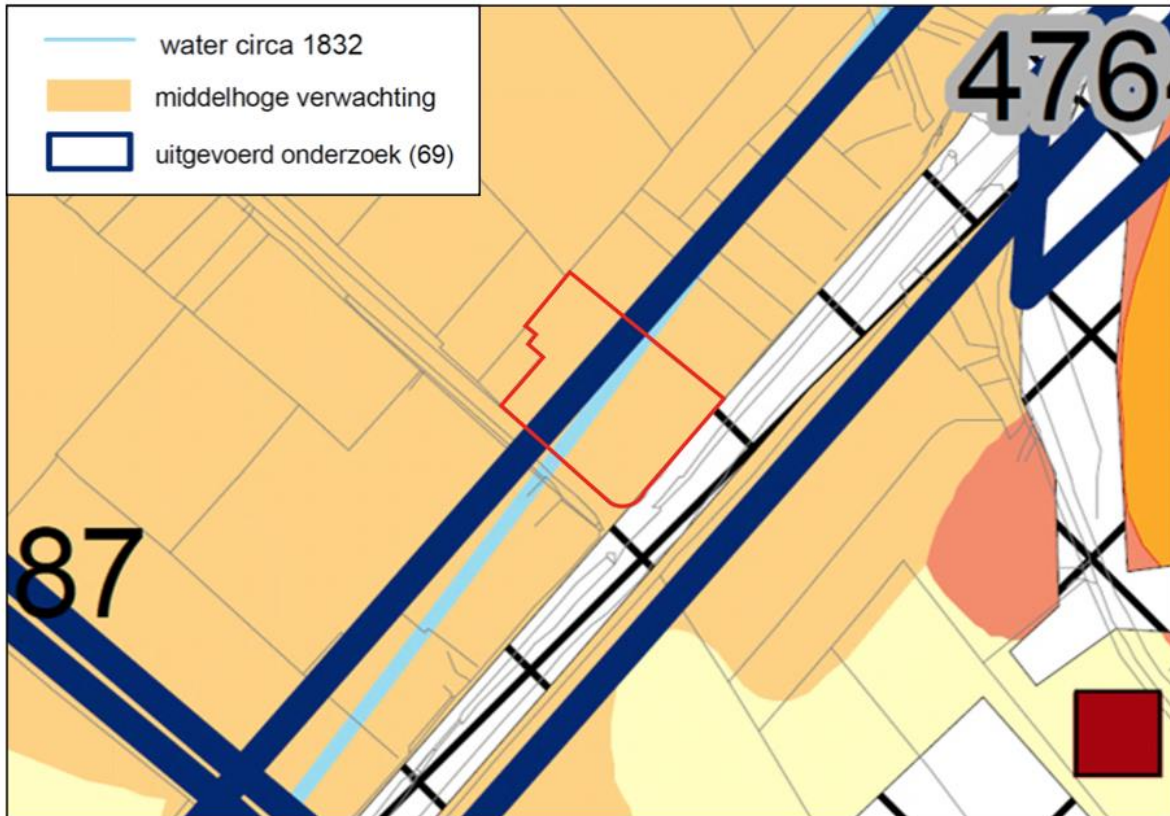
9.2 Archeologie

9.2.1 Algemeen

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

9.2.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden. Hieruit volgt dat locatie van de woningen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting ligt. Tevens bevindt het plangebied zich op een locatie waar eerder archeologisch onderzoek is uitgevoerd (donkerblauw) en op een locatie waar zich omstreeks 1832 water bevond (lichtblauw). Dit is weergegeven in afbeelding 5.2, waarin het plangebied is aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 9.1 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de 'Beleidsnota archeologie' van de gemeente Wierden geldt in het buitengebied een vrijstelling van archeologisch onderzoek voor ingrepen tot 5.000 m² in gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voorgenoemde oppervlaktes worden met dit plan niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Er bevinden zich in het plangebied of in de directe omgeving hiervan geen rijksmonumenten of andere cultuurhistorische waarden waar met voorgenomen ontwikkeling rekening moet worden gehouden.

9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Wierden heeft op 10 juli 2018 het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden' vastgesteld waarin het haar visie op parkeren binnen de gemeente heeft verwerkt in planregels. In deze planregels wordt bepaald dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Er is vervolgens sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie en bijbehorende systematiek. In voorliggend geval wordt dan ook getoetst aan de genoemde CROW-publicatie.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk
- Stedelijke zone: Buitengebied

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

10.2.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de eerder genoemde uitgangspunten is in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in kaart gebracht.

Functie/activiteit	Parkeernorm per woning (incl. 0,3 parkeerplaats voor bezoekers)	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, twee-onder-één-kap	2,2	4	8,8
Koop, huis, tussen/hoek	2,1	6	12,6
Totaal			21,4

In totaal is sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 19 parkeerplaatsen voor de bewoners en 3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Binnen het plangebied is op basis van het stedenbouwkundigplan in elk geval ruimte voor 22 parkeerplaatsen. Hiermee is voldoende ruimte om binnen het plangebied in de parkeerbehoefte te voorzien.



10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van de eerder genoemde uitgangspunten is in onderstaande tabel de verkeersgeneratie in kaart gebracht.

Functie/activiteit	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, twee-onder-één-kap	7,8	4	31,2
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	6	44,4
Totaal			75,6

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel bedraagt de totale verkeersgeneratie als gevolg van de gewenste ontwikkeling afgerond 76 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De woningen worden ontsloten om de Rijssensestraat en Stegeboersweg. Deze wegen en direct aangrenzende wegenstructuur is van ruim voldoende omvang om de toekomstige verkeersbewegingen op een vlotte en verkeersveilige manier af te wikkelen.

Daarbij wordt voor de volledigheid opgemerkt dat in de huidige situatie reeds sprake is van een café en drie bedrijfswoningen (Rijssensestraat 118a, 118b, 120a) van het type twee-onder-één-kap en vrijstaand. In de huidige situatie is op basis van bovengenoemde uitgangspunten sprake van een verkeersgeneratie van 31,2 verkeersbewegingen voor de bedrijfswoningen ($7,8 * 4$). Tevens brengt het café vanuit planologisch oogpunt een aantal verkeersbewegingen met zich mee. Vanuit planologisch oogpunt ligt de toename van het aantal verkeersbewegingen onder de 44,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (J11) uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Kolom 2 uit bijlage V Ob is hierbij niet van toepassing, waarmee geen mer-plicht geldt. Wel is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht: er is sprake van de realisatie van 10 woningen ter vervanging van drie woningen en een café.

Gelet op de ruimte afstand tot Natura 2000-gebieden en de uitgevoerde stikstofberekeningen (zie paragraaf 8.1) is van aantasting van de instandhoudingsdoeltellingen van Natura 2000-gebieden geen sprake. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen wordt geconcludeerd dat het omliggende verkeersnetwerk de toekomstige verkeersbewegingen prima kan verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Tevens blijkt uit voorliggende ruimtelijke motivering dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft op 10 september 2025 een informatieavond plaatsgevonden. Het participatieverslag is opgenomen in bijlage 9 van deze ruimtelijke motivering. Mede na aanleiding van de informatieavond is de stedenbouwkundige opzet van de rijwoningen aangepast. Het gaat hierbij voornamelijk om het aanbrenge van een verspringing in de voorgevel van het blokje rijwoningen.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat de voorgenomen functiewijziging van horeca naar wonen aan de Rijssensestraat 118 in beginsel voorstelbaar is.

De provincie merkt op dat, hoewel het geldende ontwikkelingsperspectief en het bestemmingsplan aangeven dat de locatie tot de groene omgeving behoort, de feitelijke situatie ter plaatse laat zien dat sprake is van een uitloper van het stedelijk gebied van Wierden. Vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt kan de ontwikkeling daarom worden gerelateerd aan het stedelijk gebied.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geeft de provincie aan dat deze als uitgangspunt geldt voor de ontwikkeling. Of in dit geval sprake is van een verplichting in het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) laat de provincie ter beoordeling aan de gemeente. Daarbij wordt opgemerkt dat met een zorgvuldig uitgewerkt plan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar kan worden versterkt.

Daarnaast heeft de provincie erop gewezen dat de planlocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van het provinciaal routenetwerk voor transport van gevaarlijke stoffen en daarmee binnen het effectgebied van incidenten met een explosie. Op grond van de Omgevingsverordening is voor deze ontwikkeling advies van de veiligheidsregio vereist, hiertoe is advies opgevraagd bij de brandweer Twente.

Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling door gebruik te maken van het digitale wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk is.

Brandweer Twente

In oktober 2025 is contact geweest met de brandweer Twente. Voor grondgebonden woningen geldt dat deze tot maximaal 40 meter toegankelijk zijn voor brandweervoertuigen. Dit is geredeneerd vanaf de voordeur. Voor lintbebouwing met de voordeur aan de straatzijde worden geen problemen voorzien.

De brandweer adviseert om te borgen dat het plangebied voldoet aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland. In de bruidsschat, onderdeel uitmakend van het omgevingsplan staan regels opgenomen omtrent bluswatervoorzieningen. Verwezen wordt naar artikel 22.13, 22.14 en 22.15 van het 'Omgevingsplan Wierden'.

Als er sprake is van biobased bouwen / houtbouw dan wordt geadviseerd om een vooroverleg met de brandweer in te plannen, zodat advies uitgebracht kan worden over de brandveiligheid van deze woningen.

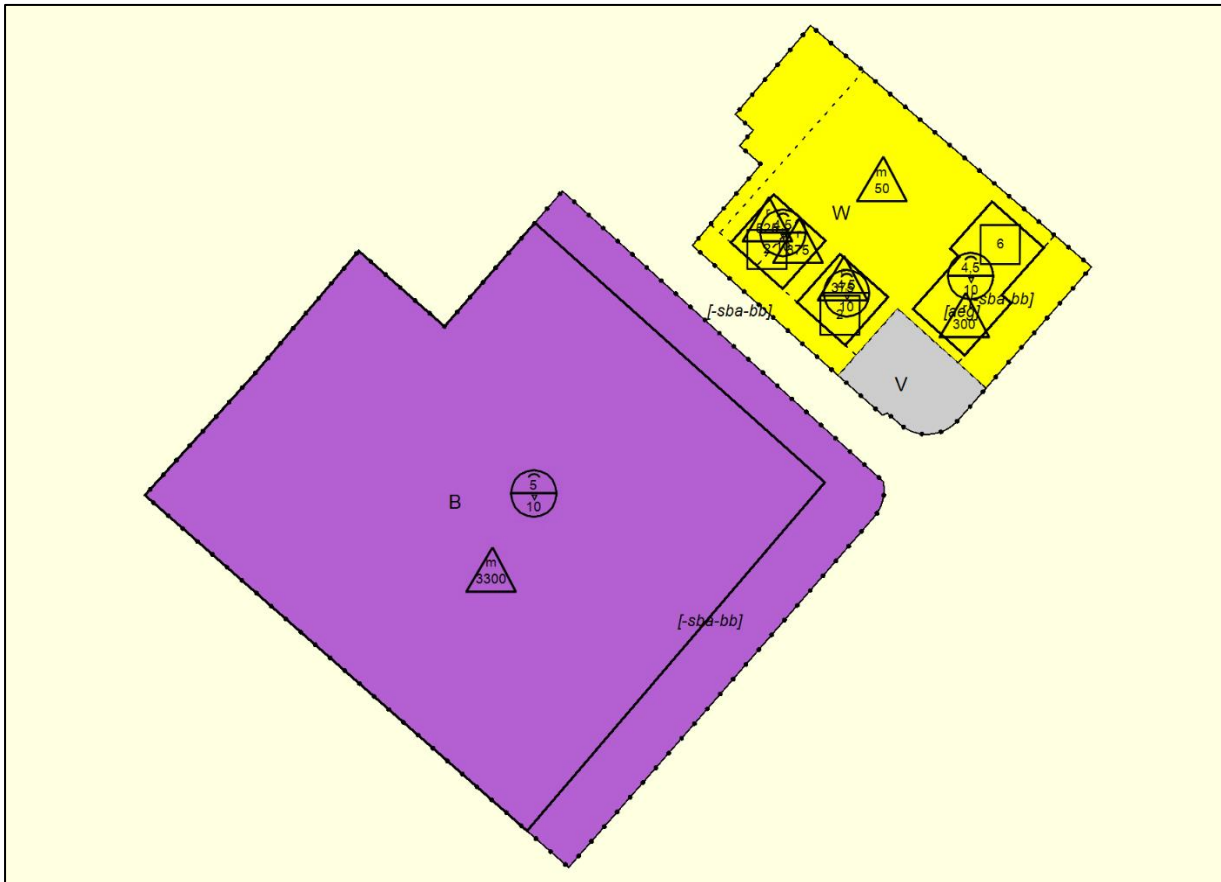
12.2.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording

In dit hoofdstuk is een overzicht op hoofdlijnen gegeven van de wijzigingen die als gevolg van de wijziging van het omgevingsplan zijn doorgevoerd.

Voor het besluitgebied zijn conform onderstaande kaart de toegestane functies verdeeld.



Hierna wordt in hoofdlijnen ingegaan op de beoogde toegestane gebruiks- en bouwactiviteiten.

Gebruiksactiviteiten

Bedrijven

Gronden en bouwwerken binnen de functie 'Bedrijf' mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Aan de Rijssensestraat 120 is de activiteit 'Landbouwmachine -verhuur' toegestaan. Per bouwvlak mag de aanwezige bebouwing worden gebruikt voor maximaal één bedrijf.

Verkeer

Gronden en bouwwerken binnen de functie 'Verkeer' mogen worden gebruikt voor verkeerstechnische doeleinden.

Wonen

Gronden en bouwwerken binnen de functie 'Wonen' mogen worden gebruikt voor het wonen. Tevens hebben de gronden het gebruiksdoel van landschappelijke inpassing en het behoud, het beheer en het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de aanwezige hoogopgaande (bos-) beplantingen. Het aantal wooneenheden mag maximaal het ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen.

Bouwactiviteiten

Voor de toegestane bouwactiviteiten is aangesloten bij het meest recente bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Wierden welke van toepassing is op het plangebied.

Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Per bouwvlak is de maximum bouwhoogte vastgelegd, maximum goothoogte en maximum inhoud van de woning vastgelegd.

- Tweekappers
 - Per bouwvlak (twee) zijn maximaal twee woningen toegestaan;
 - Maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter;
 - Maximum inhoud van 375 m³, met uitzondering van de meeste westelijk gelegen woning. Hiervoor is een maximum inhoud vastgelegd van 525 m³.
- Rijwoningen
 - In dit bouwvlak zijn maximaal zes woningen toegestaan;
 - Maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter;
 - Maximum inhoud van 300 m³ per woning.

Daarnaast is bepaald dat de minimale en maximale dakhelling vastgelegd op respectievelijk 25° en 60°.

Een woning dient halfvrijstaand te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de beoogde rijwoningen de woningen aaneengebouwd mogen worden.

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen de functie 'Wonen'. Per woning mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m².

De maximum bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 8 en 3 meter. De bouwhoogte moet bovendien 15% lager zijn dan de woning, met een minimum van 1 meter. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 25° en niet meer dan 60°.

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde is een onderscheid gemaakt in:

- Algemene regels voor bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde;
- Erf- en terreinafscheidingen
- Lichtmasten.

Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter. Voor lichtmasten geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Voor de algemene regels voor bouwwerken, geen gebouw en overkapping zijnde geldt dat middels omgevingsnorm is aangegeven waar welke maximum bouwhoogte geldt. Voor de bepaling van de maximum bouwhoogte is aangesloten bij het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Wierden.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Rijssensestraat 118



Bijlage 2 **Erfinrichtingsplan Rijssensestraat 120**



Bijlage 3 Akoestisch onderzoek geluid door wegen



Bijlage 4 Akoestisch onderzoek geluid door activiteiten



Bijlage 5 **Bodemonderzoek**



Bijlage 6 **Geuronderzoek**



Bijlage 7 **Stikstofonderzoek**



Bijlage 8 Quickscan natuurwaardenonderzoek



Bijlage 9 **Participatieverslag**

