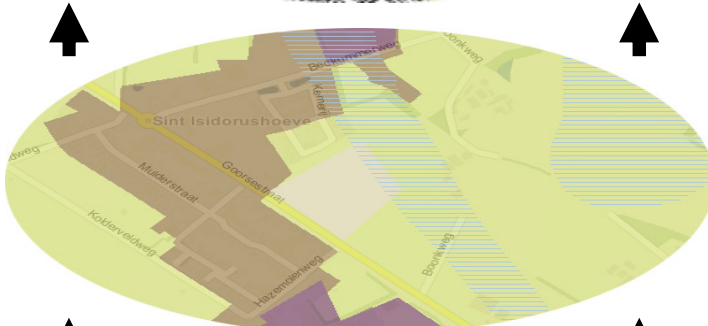
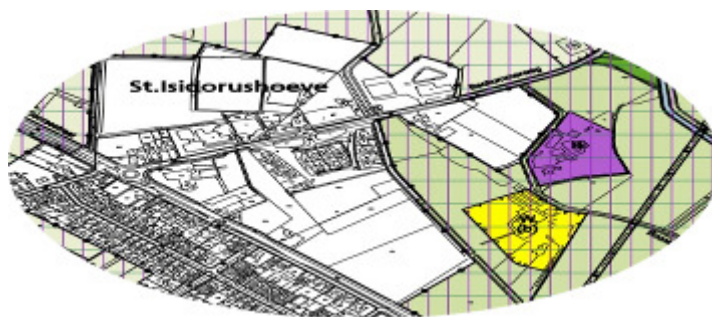


Aanvraag combinatie Rood voor Rood & VAB

Boonkweg 21, Haaksbergen

Opdrachtgever: HamVast BV
Opdrachtnemer: Kuiphuis Vastgoed & Advies
Datum: 19 december 2011



Kuiphuis vastgoed en advies bv
Groene Juffer 1
7623 KE Borne
Tel. : 074 3492861
Mobiel: 06 51064998

Aanvraag Rood voor Rood i.c.m. VAB

HamVast BV
Dorpstraat 68
7683 BL Den Ham

Colofon
Kuiphuis vastgoed & advies
Groene Juffer 1
7623 KE Borne
T +31 (74) 3492861
E robert@kuiphuisva.nl
www.kuiphuisva.nl

Bijkerk c.s. tuin- landschapsarchitecten
Hengelosestraat 791
7521 PA Enschede
T 0534359956
F 0534309245
E andre@abijkerk.nl
www.abijkerk.nl

Opdrachtgever: HamVast BV
Project: Rood voor Rood & VAB
Onderdeel: Rood voor Rood & VAB Rapportage
Datum: 29 Oktober 2011
Versie: Rapport_RoodvRood_VAB_C.A.V._29/10/11



h"kerk c.s



Inhoud

1.	Inleiding: Rood-voor-Rood & VAB	5
2.	Bestaande Situatie.....	7
2.1	Ligging project	7
2.2	Huidige Bestemming	8
2.3	Historie Boonkweg 21	9
2.4	Milieuvergunning object	9
2.5	Te slopen gebouwen	10
2.5.1.	Ligboxenstal.....	10
2.5.2.	Vleesvarkensstal	10
2.5.3.	Mestsilo	11
2.5.4.	Totaal te slopen gebouwen	11
2.6	Te wijzigen gebouwen	12
2.7	Te handhaven gebouwen	13
3.	Beleidskaders.....	14
3.1	Provincie Overijssel	14
3.1.1.	Omgevingsvisie	14
3.1.2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	14
3.1.3.	Rood-voor-rood regeling	20
3.1.4.	VAB- regeling	20
3.2	Gemeente Haaksbergen.....	21
3.2.1.	Rood-voor-Rood regeling	21
3.2.2.	VAB- regeling	21
3.2.3.	Combinatie van RvR en VAB	21

4.	Toekomstige Situatie.....	22
4.1	VAB-woning.....	22
4.2	Rood voor Rood kwaliteitsimpuls.....	23
4.3	De combinatie van VAB met Rood voor Rood regelgeving.....	24
5.	Ruimtelijke Onderbouwing.....	25
5.1	Milieuzoneringen.....	25
5.2	Flora & Fauna	25
5.3	Archeologie & Cultuurhistorie.....	32
5.4	Luchtkwaliteit.....	33
5.5	Akoestiek.....	33
5.6	Bodemkwaliteit	34
5.7	Externe veiligheid	35
5.8	Waterbeleid.....	36
6.	Financiële Onderbouwing	38
7.	Bijlagen	42

1. Inleiding: Rood-voor-Rood & VAB

Binnen de provincie Overijssel zijn reeds vele agrarische bedrijven gestopt en in de toekomst zullen dit er nog veel gaan doen. Bij deze bedrijven staan veelal oude en landschapsontsiende gebouwen die vaak niet meer doelmatig kunnen worden ingezet. Dit leidt op den duur tot verpaupering, verval en leegstand. Daarom is er gekozen voor een aanpak van deze problematiek die erop is gericht de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden.

Rood-voor-Rood

In maart 2005 heeft de Provincie Overijssel het beleid 'Rood-voor-Rood met gesloten beurs' vastgesteld (inmiddels onderdeel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Dit houdt in dat een eigenaar van een erf met landschapsontsiende bebouwing in ruil voor een bouwka­vel deze gebouwen sloop­te. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan gebouwen mag hij/zij op de voormalige erfkavel een woning herbouwen met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijgebouw met een oppervlakte van 75 m².

Het doel van Rood-voor-Rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De deelnemer aan deze regeling kan uit de waarde van de bouwka­vel(s) de sloopkosten bekostigen, mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen behouden en dient te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

In dit rapport is de toepassing van Rood-voor-Rood met gesloten beurs uitgewerkt voor het (voormalig) agrarische bedrijf in bezit van HamVast BV te Den Ham. Het betreft hier een melkveehouderij met een vleesvarkentak. Het bedrijf valt binnen het "verwevingsgebied" in het kader van het Reconstructieplan 'Salland-Twente'. De huidige eigenaar wil door circa 890m² 'landschapontsiende' bebouwing te slopen een nieuwe bouwka­vel realiseren op het erf. Daarnaast wil men een bestaande karakteristieke woonboerderij die jarenlang als varkensstal is gebruikt weer bewoonbaar maken door gebruik te maken van de VAB regeling zoals hierna wordt toegelicht.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing

In februari 2006 heeft de Provincie Overijssel het uitvoeringskader voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing vastgesteld (inmiddels verankerd in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel). Dit houdt in dat de eigenaar van een erf waarop leegstaande schuren staan met een voormalige agrarische functie de mogelijkheid heeft om een andere economische functie aan de bebouwing te koppelen. Hierbij dient de karakteristiek van de bebouwing en het erf intact te blijven. Tevens dient de vervol­gactiviteit bij voorkeur een verbetering te betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het (voormalig) agrarisch bedrijf.

Het VAB-beleid heeft een sociaal-economisch doel, het draagt bij aan de realisatie van nieuwe economische dragers t.b.v. het landelijk gebied en het beter benutten van de economische restwaarde van vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid is een voorbeeld van duurzaamheid omdat bestaande bebouwing wordt hergebruikt i.p.v. dat er kapitaalsvernietiging plaats vindt. Doordat er nieuwe economische functies aan de bestaande bebouwing worden gehangen kent dit zijn positieve weerga op de vitaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied, belangrijk hierbij is de vermelding dat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een doel op zichzelf is.

In dit rapport wordt naast de toepassing van Rood-voor-Rood dus ook de toepassing van de VAB regeling toegelicht. De karakteristieke voormalige woonboerderij wordt in dit geval onder de VAB regeling geschaard. De woonboerderij die jarenlang dienst heeft gedaan als varkensschuur kent enkele unieke 'gelaatstreken'. De huidige eigenaar van het erf wil de woonboerderij die groter dan 1000m³ is, opknappen en in oude staat herstellen om het geheel te splitsen in twee wooneenheden. Dit vergroot de leefbaarheid en daarmee de vitaliteit van het platteland van Haaksbergen.

Om het gehele plan van de (circa) 890m² te slopen 'landschapsontsierende' gebouwen, de nieuw te realiseren kavel op het eigen erf en het weer in de oude staat herstellen en bewoonbaar maken van de voormalige woonboerderij die jarenlang dienst heeft gedaan als varkensschuur uit te voeren is het oog gevallen op het gecombineerd toepassen van de Rood-voor-Rood regeling met de VAB regeling.



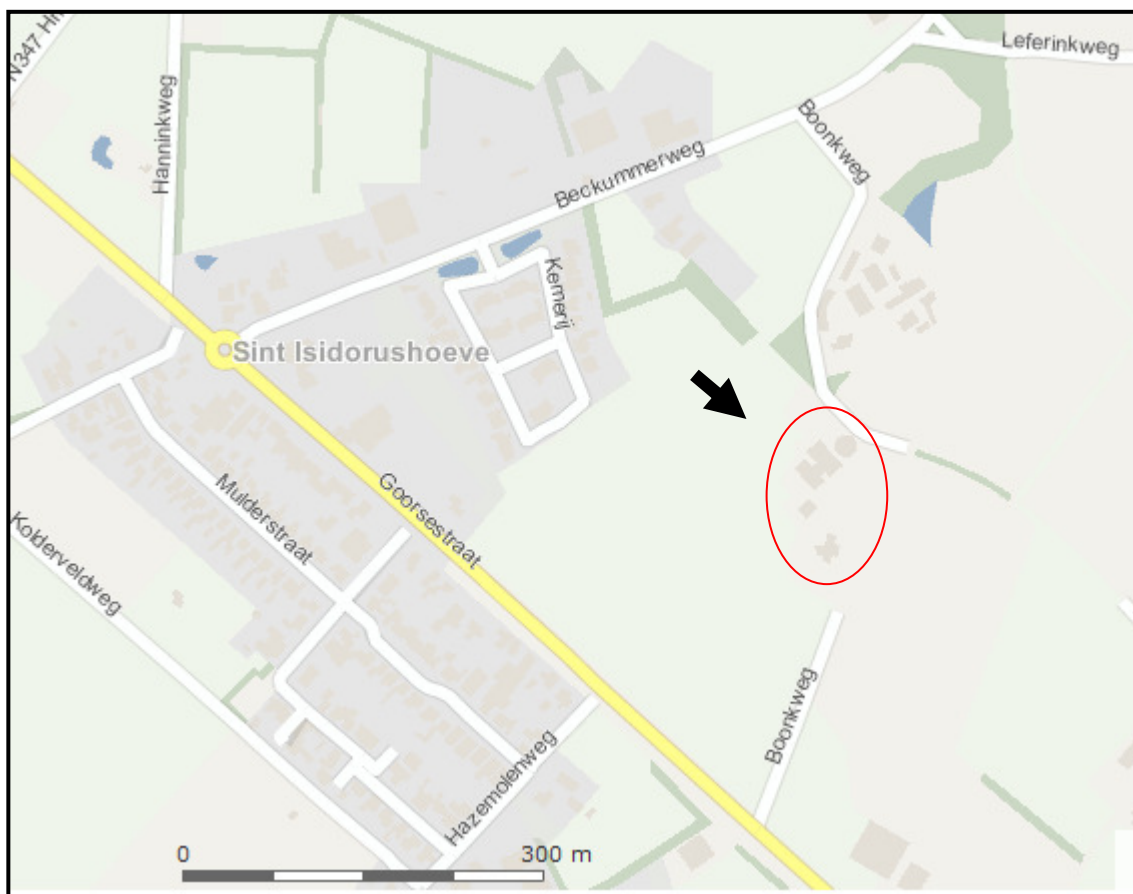
2. Bestaande Situatie

2.1 Ligging project

Het object is in bezit van HamVast BV en is gelegen aan de Boonkweg21 te Haaksbergen, gemeente Haaksbergen. Om het (voormalig) agrarische erf is grond gelegen dat ook bij het object hoort.

Het betreft een voormalige boerderij waarvan enkele landschapsontsierende schuren gesloopt worden en de voormalige woonboerderij opgeknapt wordt.

Op het onderstaande fragment van een topografische kaart is de locatie van het object weergegeven.

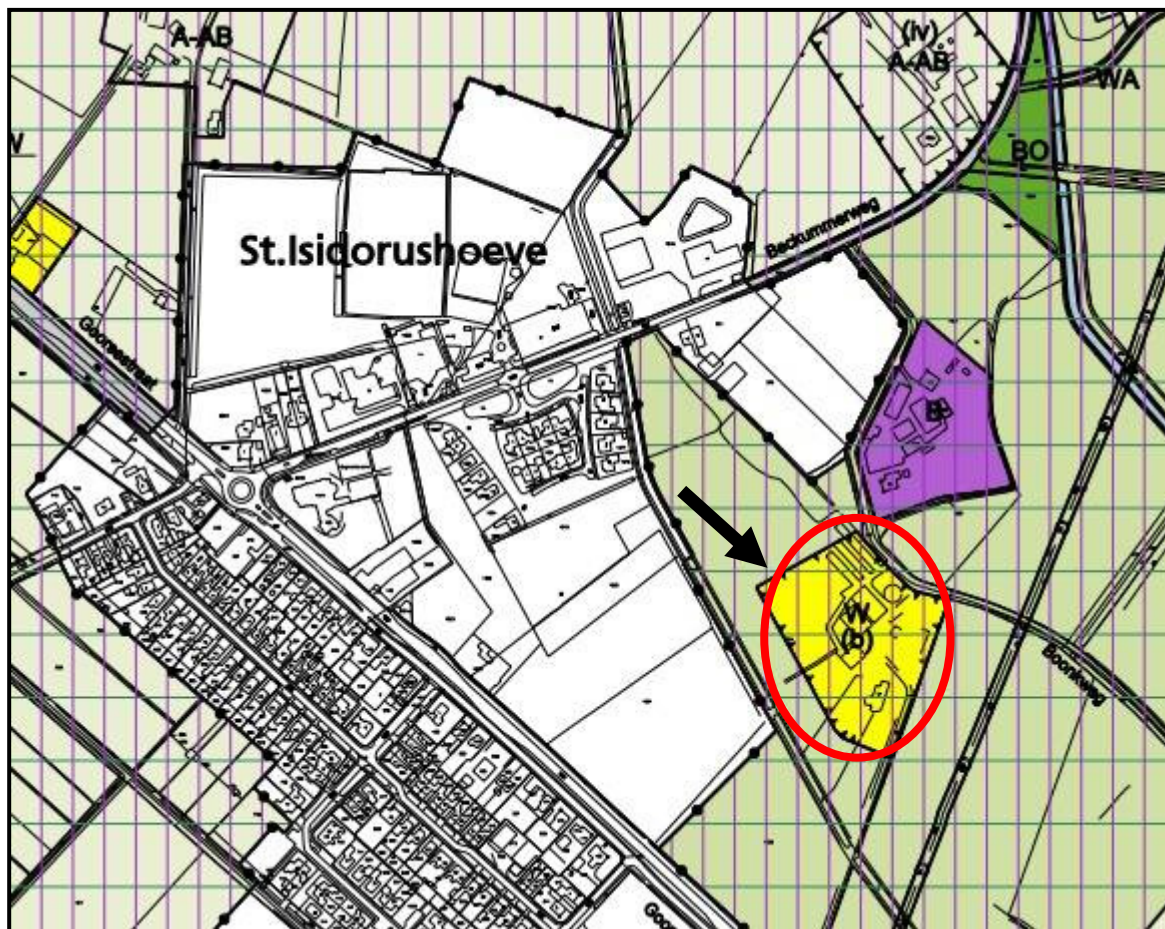


2.2 Huidige Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Haaksbergen heeft het object een agrarische bestemming. In het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Haaksbergen heeft het (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Boonkweg 21 de bestemming “wonen” met functieaanduiding “bedrijf”. Dat wil zeggen dat de hoofdbestemming wonen is met een nevenactiviteit bedrijfsdoeleinden. In dit geval is de toegestane nevenactiviteit op de betreffende locatie een “veetransport - veehandelsbedrijf”. De bestaande bebouwingsoppervlakte is 1090m², dit mag nog worden uitgebreid tot 1375m². Een extra woning op het erf past niet binnen het huidige bestemmingsplan.



Op onderstaande fragment van het bestemmingsplan is de bestemming van het object weergegeven.



2.3 Historie Boonkweg 21

De boerderij aan de Boonkweg 21 is gelegen op een zeer oud erf dat in de loop van de tijd een aantal veranderingen heeft ondergaan. In die jaren werd dat genoemd: mee gaan in de tijd. Er werd een bungalow gebouwd, er kwam een ligboxenstal en wat later noopte de mestwetgeving tot de bouw van een mestsilo. Rond 1990 heeft de familie Laarman (ook genoemd 'Boonk') de boerderij gestopt en is deze in handen van een veehandelaar geraakt. Deze heeft er 20 jaar gewoond en de bungalow omgebouwd tot een landhuis.

Op het erf staat een oude karakteristieke boerderij waar omheen het erf en de gebouwen zijn gesitueerd. De boerderij is in de Tweede Wereldoorlog ernstig beschadigd door bombardementen. Na de Tweede Wereldoorlog is deze boerderij deels herbouwd met steun van de overheid.

Op onderstaande fragmenten zijn enkele historische kaarten weergegeven.



Anno 1900

Anno 1950

2.4 Milieuvergunning object

Voor het object is een milieuaanvraag ingediend die nog dient te worden afgehandeld. Het betreft hier een aanvraag voor een uitbreiding van de inrichting met een vleesvarkenstal. Binnen de bestaande inrichting is tevens voorzien in een tak veehandel. Ook deze bedrijvigheid zal niet meer mogelijk zijn na realisatie van de bestemmingswijziging.

Deze aanvraag zal bij na het ondertekenen van overeenkomst tussen de gemeente Haaksbergen en HamVast BV worden ingetrokken.

2.5 Te slopen gebouwen

2.5.1. Ligboxenstal

De ligboxenstal is gebouwd rond 1975 en heeft een totale oppervlakte van 444m² (dit is inclusief een aanbouw tegen de voormalige woonboerderij en de ondergrondse mestputten die verder reiken dan de muren van de schuur). De ligboxenstal is sinds ongeveer 1995 in gebruik als caravanstalling; de inrichting is verwijderd en de stal is voorzien van een vlakke vloer. De bestaande mestkelders onder de stal zijn nog wel aanwezig. De stal is opgetrokken uit spouwmuren en het dak is gedekt met asbest-golfplaten.



2.5.2. Vleesvarkensstal

Tussen de oude woonboerderij en de huidige villa staat een schuur die wordt gesloopt. Deze schuur bezit geen authentieke details. De schuur is gebouwd omstreeks 1960 en heeft een oppervlakte van 260 m² (dit is inclusief de ondergrondse mestputten die verder reiken dan de muren van de schuur). De schuur is ooit gebruikt voor de huisvesting van vleesvarkens en jongvee. Sinds 1995 is deze schuur in gebruik als berging.



2.5.3. Mestsilo

De mestsilo staat naast de ligboxenstal, is gebouwd in het kader van de mestwetgeving in 1987 en heeft een inhoud van ongeveer 500 m³. De mestsilo heeft een doorsnede van ca. 15 meter, een oppervlakte van 185m² (inclusief de mestkelder met betondek) en is opgetrokken uit hardhouten wanden. Ernaast gelegen bevindt zich nog een mestkelder met betondek, ook deze wordt gesloopt.



2.5.4. Totaal te slopen gebouwen

De totale oppervlakte van de te slopen vleesvarkensstal (260m²), ligboxenstal (445 m²), mestsilo (185m²) en de daarbij behorende ondergrondse mestkelders die verder reiken dan de buitenmuren van de schuren is 889m², circa 890m². Deze gebouwen zullen gesloopt worden in het kader van de Rood voor Rood regelgeving.

2.6 Te wijzigen gebouwen

De boerderij met een inhoud van ca. 1.500 m³ is bewoond geweest tot de jaren zeventig. In die tijd werd er op vele boerenerven een bungalow gebouwd zodat de boer niet meer in een oude koude boerderij hoefde te wonen maar ook het gerief had van een nieuwe woning. Naast de oude boerderij is een ligboxenstal gebouwd waarbij de melkerij (melkstal en melkkamer) in de oude boerderij werden gesitueerd. Daarvoor is de boerderij dan ook deels verbouwd. Toch heeft de boerderij veel van de authentieke kenmerken behouden die bij de transformatie tot VAB-woning weer tot uitdrukking zullen komen. Te denken valt hierbij aan de gebinten en de kenmerken in de voor- en eindgevel.

In de Tweede Wereldoorlog is de voormalige woonboerderij ernstig beschadigd door bombardementen. Na de Tweede Wereldoorlog is deze boerderij deels herbouwd met steun van de overheid. Dit is te zien aan de leeuwenkop die in de gevel is gemetseld.

Deze karakteristieke woonboerderij komt dan ook weer het best tot haar recht door het te restaureren en er weer een functie aan te geven. De woonboerderij zal worden opgesplitst in twee wooneenheden.

Bij de woonboerderij zal een bijgebouw worden gesitueerd van 140 m². Hiervoor zijn niet voldoende meters aanwezig omdat bij een VAB-woning niet standaard een bijgebouw kan worden gerealiseerd. Via de Kwaliteits Impuls Groene Omgeving (KGO) zal een extra investering worden gedaan van 20.000,- euro op het perceel zelf en door een gedeeltelijke storting in het plattelandfonds van de gemeente Haaksbergen.



Zie hierboven de authentieke details in de gevel(s) van de woonboerderij, waaronder de leeuwenkop.



2.7 Te handhaven gebouwen

Rond 1990 heeft de familie Laarman (ook genoemd 'Boonk') de boerderij gestopt en is deze het eigendom geworden van een veehandelaar. Deze heeft er twintig jaar gewoond en de bungalow omgebouwd tot een landhuis.

De huidige villa zal dus behouden blijven voor het erf en niet mee worden genomen in de VAB ontwikkelingen of Rood voor Rood ontwikkelingen.



3. Beleidskaders

3.1 Provincie Overijssel

3.1.1. Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is de visie van de Provincie Overijssel weergegeven voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie wordt het provinciale ruimtelijk ordeningsbeleid op het gebied van de natuur, landschap, wonen en werken beschreven. De Omgevingsvisie is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel van juli 2009.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de Wro;
- Regionaal Waterplan, onder de nieuwe Waterwet;
- Milieubeleidsplan, onder de Wet Milieubeheer;
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan;
- Bodemvisie, i.k.v. ILG-afspraken met het rijk;
- (Streekplan 2000+ is opgegaan in de omgevingsvisie).



Als rode draad door de Omgevingsvisie loopt 'Duurzaamheid' en 'Ruimtelijke Kwaliteit'.

Duurzaamheid wordt als volgt gedefinieerd: *'duurzaamheid realiseren we door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities'*

Ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke kwaliteit realiseren we door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.'*

3.1.2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving maakt onderdeel uit van de omgevingsvisie. De groene omgeving (of het buitengebied) is een waardevol en kwetsbaar gebied binnen de provincie Overijssel. Dat is exact de reden waarom in de omgevingsvisie beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) is opgenomen om onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. Leidende thema's voor alle beleidskeuzen binnen de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn "Ruimtelijke kwaliteit" en "Duurzaamheid". VAB beleid en Rood voor Rood beleid (eerder opgenomen als detailkaders in het Streekplan Overijssel 2000+) kunnen worden gezien als uitwerkingen van de KGO.

De KGO houdt in dat op het moment er plannen zijn voor uitbreiding van bestaande functies in dit gebied, er eerst zal moeten worden gekeken of deze functie niet beter op een andere plaats kan worden ontwikkeld (het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). Door het onderhavige plan worden er extra woonbestemmingen (VAB en Rood voor Rood) toegevoegd aan het buitengebied. Het sociaaleconomische en maatschappelijke belang wat hieraan ten grondslag ligt is dat het voor de initiatiefnemer op deze wijze haalbaar is om door het toevoegen van woonbestemmingen het erf te revitaliseren en de landschapsontsierende agrarische bebouwing te slopen. Naast een investering in de ontwikkeling zelf zal er een investering in de omgevingskwaliteit rondom de eigen locatie dienen te worden gedaan. Twee principes uit de "Omgevingsvisie Overijssel" vormen daarbij het vertrekpunt:

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer hieraan wordt voldaan is er sprake van de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving”.

Iets wat lastig is, is om te bepalen hoe groot de investering in ruimtelijke kwaliteit moet zijn, ofwel wanneer is de ontwikkelingsruimte in evenwicht met de investering die gedaan moet worden. Hierin zit een zekere beleidsruimte voor gemeenten, wel is er door de provincie in samenspraak met de gemeenten een werkboek opgesteld met referenties, handvatten en voorbeelden voor de toepassing van de KGO. In dit werkboek wordt het volgende over het VAB beleid en Rood voor Rood beleid geschreven:

Categorie	Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB)	Categorie	Rood-voor-rood
Doel	Versterken van sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied. Behoud en versterking van waardevolle boerenerven.	Doel	Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsienderende (voormalige) bedrijfsbebouwing.
Toelichting	Om sociaaleconomische redenen biedt het beleid ruimte voor nieuwe functies op Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties.	Toelichting	Op vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties staan in toenemende mate veel en grote gebouwen. Rood-voor-rood stimuleert de sloop van landschapsontsienderende gebouwen.
Gebiedseigen/gebiedsvreemd	Afhankelijk van de nieuwe functie voor vrijkomende agrarische gebouwen en het gebiedsperspectief kan sprake zijn van een gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling, of een mix daarvan.	Gebiedseigen/gebiedsvreemd	Het (voormalige) boeren erf is gebiedseigen, de compensatiewoning is te beschouwen als gebiedsvreemd.
Kwaliteitsprestaties	Meestal volstaat een ruimtelijke inpassing afhankelijk van de schaal en de gebiedskenmerken. Aanvullende kwaliteitsprestaties worden govaagd bij een ingrijpende aanpassing en uitbreiding van de bestaande bebouwing en erfinsrichting en/of bij vestiging van een nieuwe gebiedsvreemde functie. Kwaliteitsprestaties zijn bijvoorbeeld sanering van landschapsontsienderende gebouwen op het erf en prestaties in de omgeving (landschap, natuur, water e.a.). Maatschappelijke meerwaarde van de functie op zich kan ook meewegen (bijvoorbeeld: zorg).	Kwaliteitsprestaties	Sloop van landschapsontsienderende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.
Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties	Basisspanning is ruimtelijke inpassing van het totale erf. De hoogte van de aanvullende kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de aanpassing/uitbreiding/nieuwe functie voor de kwaliteit van het erf en omgeving meewegen. Dit geldt ook voor de waardevermeerdering door de bestemmingswijziging, bijvoorbeeld door als voorwaarde te stellen, dat minimaal 25% van de waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties	Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m ² landschapsontsienderende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m ² kassen), waarbij alle landschapsontsienderende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaai.
Borging	Met procescriteria. Nieuwe functie- en bouw mogelijkheden in bestemmingsplan afbakenen. De milieugunning aanpassen of intrekken. Erfinsrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Met privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering garanderen en de financiële aspecten regelen.	Borging	Met procescriteria. In bestemmingsplan de bouw mogelijkheden van het agrarisch bedrijf ophelven, de bestemming aanpassen en de bouwkaai opnemen. De milieugunning aanpassen of intrekken. Erfinsrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Met privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering garanderen en financiële aspecten regelen.
Aandachtspunten	De gemeente weegt af welke kosten voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit ten laste mogen worden gebracht van de waardevermeerdering. Bepalen kosten van ambtelijke begeleiding en andere standaardposten in relatie tot de concreet uit te voeren kwaliteitsprestaties.	Aandachtspunten	Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LDG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop. Objectieve criteria formuleren, bijv. op basis van advies Monumentencommissie, zie bijv. ook artikel 8.123 Uitvoeringsbesluit subsidies op www.overijssel.nl .

Via KGO kan de eigenaar van een (voormalige) boerderij landschapsontsierende agrarische gebouwen (zoals bijvoorbeeld oude schuren) slopen en gebruik maken van agrarische grond om een woningbouwkavel te realiseren. De waardevermeerdering die deze omzetting oplevert dient te worden gebruikt deels voor de sloopkosten en het bouwrijp maken van de grond. De rest zal worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de gebouwen. Nu de rol van de KGO t.o.v. het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid duidelijk is wordt in de paragrafen 3.1.3. en 3.1.4. het VAB beleid en het Rood voor Rood beleid verder toegelicht.

Gebiedskenmerken

De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

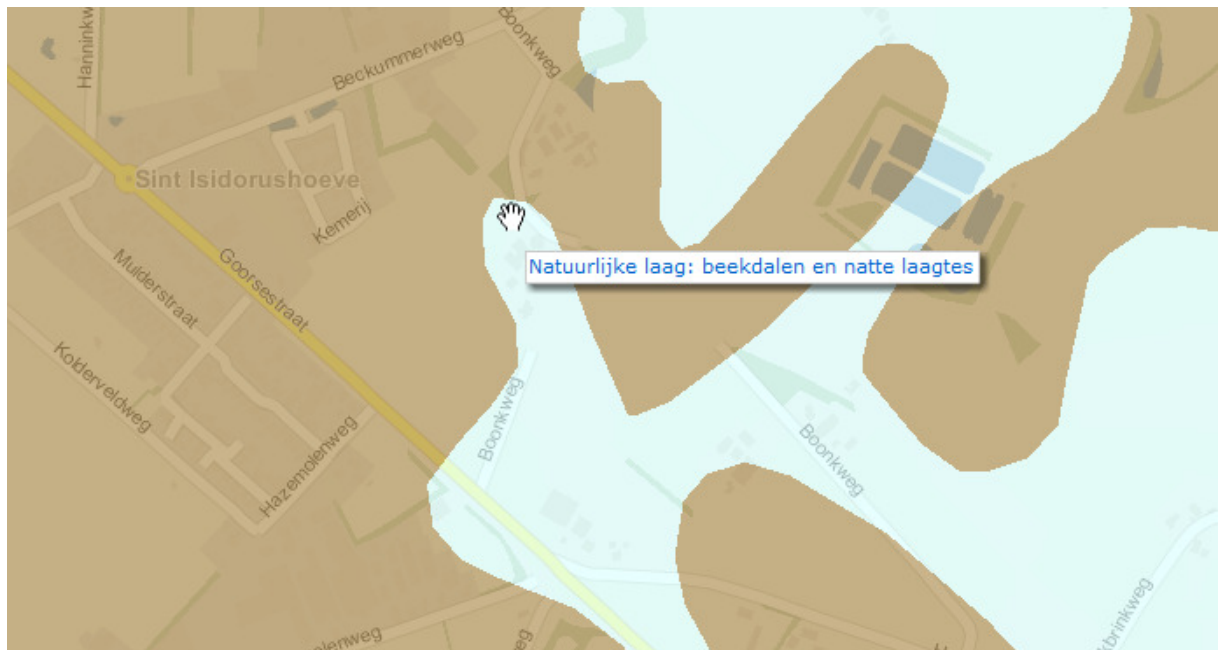
- Natuurlijke laag (in en op de bodem)
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen);

Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Het volgende kan worden afgeleid uit de Omgevingsvisie voor de ligging van het project v.w.b. de vier lagen:

De Natuurlijke laag en het project

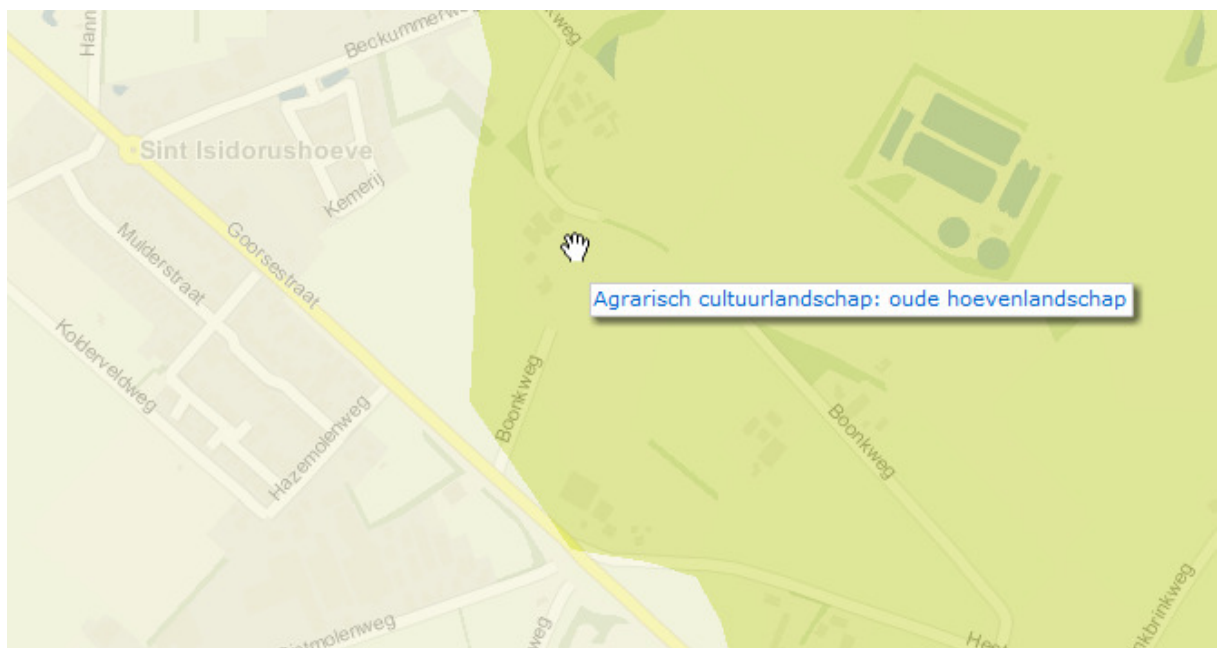
De provincie schrijft dat de natuurlijke laag vroeger sturend was voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de hogere en droge plekken. Pas in de twintigste eeuw is door meer technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Dit leidt tot allerlei problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast en het achteruitgaan van de biodiversiteit. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan dit voorkomen. Dit kan er ook voor zorgen dat de grote natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

Op onderstaande kaart is weergegeven dat het bij de natuurlijke laag gaat om zogenaamde 'beekdalen en natte laagtes'. Binnen het plan zal de bestaande bodemstructuur intact blijven.



De laag van het Agrarische cultuurlandschap

De provincie schrijft, dat de essentie bij het rekening houden met de waarden van het agrarische cultuurlandschap, is het ontwikkelen van nieuwe vormen van samenhang (landschappelijk, gebruik) met het omliggende landschap. Het landschap waar het project deel van uit maakt wordt omschreven als een 'oude hoevenlandschap'.



Voorop staat het behoud van de bestaande kwaliteiten en het zichtbaar houden van de tijdslagen, omdat de identiteit van de cultuurlandschappen sterk verbonden is met het ontstaan en de geschiedenis van de streek. Het is de inzet om het project bij te laten dragen aan de instandhouding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. De doelstelling is om de essentie en de oude erven te behouden en het landschap te versterken.

Stedelijke laag

Het object heeft geen betrekking op een ontwikkeling van het stedelijk gebied zodat er hier verder geen omschrijving van benodigd is.

De Lust en Leisurelaag

De 'lust en leisurelaag' gaat over dimensies als "welbehagen", "plezier", "trots" en "beleving". De 'lust en leisurelaag' voegt eigen kenmerken toe, zoals recreatieve routes en benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar.

De provincie heeft als ambitie voor de 'lust en leisurelaag':

Sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling

- De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken.
- Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling en vertellen daarmee het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Zichtbaar en beleefbaar, mooi landschap

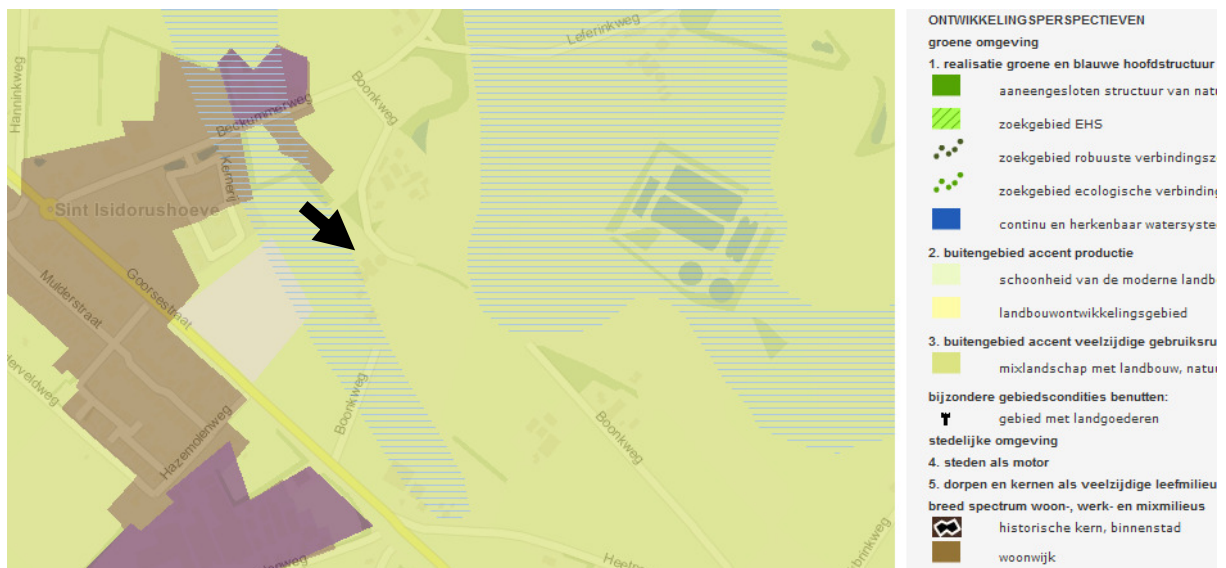
- Samenhang vergroten en discontinuïteiten in landschappelijke structuren herstellen.
- Gebiedskenmerken, monumentaliteit en ruimtelijke expressie van grote ensembles vergroten.
- Beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap vergroten.

In het project zal naast het herbestemmen van een schuur tot twee VAB wooneenheden en de sloop van circa 890m² landschapsontsierende gebouwen om een nieuwe woningbouwkwartel te realiseren, extra aandacht zijn voor de cultuurhistorische en archeologische onderlaag.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie is een kaart opgenomen waarin de ontwikkelingsperspectieven worden weergegeven voor de Groene Omgeving. Op de kaart voor de 'Ontwikkelingsperspectieven' is te zien dat het erf en de gebouwen die worden gesloopt danwel worden gerestaureerd (groten)deels in het 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens' zijn gelegen. Een te slopen schuur en een deel van de voormalige woonboerderij die middels VAB beleid wordt omgezet in een dubbele woning liggen in het 'zoekgebied EHS'. Het is dus mogelijk dat in de toekomst nabij het erf aan de Boonkweg 21 nieuwe natuur wordt ontwikkeld.

Op onderstaande kaart is weergegeven dat het erf gedeeltelijk in het 'zoekgebied EHS' en gedeeltelijk in 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens' is gelegen.



De veelzijdige gebruiksuimte in het mixlandschap geeft de mogelijkheid voor het plan tot het ontwikkelen van wooneenheden in de voormalige woonboerderij en het slopen van de overige gebouwen. Voor het zoekgebied EHS kan het i.v.m. eventuele aanleg van nieuwe natuur aantrekkelijk zijn om bebouwing te slopen. De VAB woning is deels gelegen in het mixlandschap en het zoekgebied EHS, voor het zoekgebied EHS heeft dit een niet noemenswaardig gevolg. In dit soort gebieden ligt het hoofdaccent bij de ontwikkeling van natuur, het versterken van het watersysteem en voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waar ook natuur en water onder vallen) hiervoor heeft zowel het VAB beleid alsmede het Rood voor Rood beleid oog. De ervenconsulent van 'Het Oversticht' zorgt daarbij nog eens voor een goede landschappelijke inpassing.

3.1.3. Rood-voor-rood regeling

De provincie Overijssel heeft het Rood voor Rood beleid door middel van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' ingepast. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' maakt onderdeel uit van de 'Omgevingsvisie Overijssel' die is vastgesteld op 1 juli 2009. Het beleid kent diverse uitvoeringskaders, te weten:

- Rood-voor-rood algemeen met wel of niet terugbouwen op de kavel;
- Rood-voor-rood met verplaatsing.

Voor het bedrijf van HamVast BV zal Rood-voor-Rood algemeen worden toegepast met het terugbouwen van één op de (huis)kavel aan de Boonkweg 21 te Haaksbergen.

Rood-voor-Rood algemeen houdt in dat bij de sloop van minimaal 850 m². aan landschapsontsierende bebouwing er een woning mag worden gebouwd met een inhoud van 750m³ en een bijbehorende schuur van 75m². Hierbij blijft het vigerend bestemmingsplan het toetsingskader voor wat betreft de bouwvoorschriften (gothoogte, nokhoogte, etc).

Met de waardestijging van de grond kunnen de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde afgedekt worden. De waardestijging van de grond minus de sloopkosten minus de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde is het deel dat in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd dient te worden.

3.1.4. VAB- regeling

Het beleid in Overijssel inzake Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) maakt eveneens onderdeel uit van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Het 'Uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing' maakt na vaststelling van de 'Omgevingsvisie Overijssel' door de Provinciale Staten onderdeel uit van het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

In het (voormalige streekplan Overijssel 2000+) KGO is opgenomen dat voor een vervolgfunctie van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gezocht zal worden naar oplossingen op maat. De uitwerking van zo'n vervolgfunctie dient de juiste balans te bevatten van ontwikkelingsruimte t.o.v. kwaliteitsprestaties.

Dit beleid biedt de mogelijkheid om een andere niet-agrarische invulling te geven aan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dat biedt kansen om nieuwe economische dragers voor het buitengebied te ontwikkelen waardoor de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland wordt verhoogd. Verder zal er minder verpaupering optreden van leegkomende agrarische gebouwen.

Voor het bedrijf van HamVast BV zal VAB beleid worden toegepast om een voormalige woonboerderij, die jarenlang de functie van varkensschuur heeft gehad in oude staat te herstellen en in twee wooneenheden op te splitsen.

3.2 Gemeente Haaksbergen

3.2.1. Rood-voor-Rood regeling

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen Rood-voor-Rood beleid ontwikkeld. Dit beleid komt overeen met het beleid van de Provincie Overijssel zoals dat in de KGO is vastgelegd. Een belangrijk specifiek onderdeel voor het beleid van de gemeente Haaksbergen is dat er ook kan worden herbouwd in de kernrandzone van Haaksbergen.

De bouwkaavel die wordt verkregen door deelname aan de regeling Rood-voor-Rood wordt in dit geval gesitueerd op het huidige erf. Op de bijgevoegde inrichtingsschets is dit nauwkeurig weergegeven. De compensatiekaavel krijgt een grootte van 1.000m².

De woning die gebouwd zal gaan worden heeft een maximale toegestane inhoud van 750m³, met daarnaast een bijgebouw van maximaal 75m². Dit is de inhouds- en oppervlakte maat van de compensatiewoning met bijgebouw die in het kader van de Rood-voor-Rood regeling mag worden gebouwd. De bepalingen uit het bestemmingsplan buitengebied over nok- en goothoogtes blijven van toepassing op de nieuw te realiseren Rood-voor-Rood woning.

3.2.2. VAB- regeling

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen VAB beleid ontwikkeld. Dit beleid komt overeen met het beleid van de Provincie Overijssel zoals dat in de KGO is vastgelegd. Een belangrijk onderdeel hierbij is dat bestaande karakteristieke agrarische bebouwing behouden blijft. Door een nieuwe functie aan de karakteristieke bebouwing te koppelen is het mogelijk om een heel erf te revitaliseren, restaureren en economisch vitaal maken.

Het VAB beleid geldt voor vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) karakteristieke bebouwing die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest. In het geval van de locatie aan de Boonkweg 21 te Haaksbergen zullen de nieuwe (economische) activiteiten binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden.

3.2.3. Combinatie van RvR en VAB

Rood voor Rood (met gesloten beurs) en VAB beleid kan gecombineerd worden toegepast (op één erf). Dit betreft maatwerk en dient overlegd te worden met de gemeente. De gemeente maakt in geval van de combinatie van VAB en RvR op dezelfde locatie per situatie de afweging of de RvR-woning op de locatie mag worden gebouwd of elders. Afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid / woongelegenheden zal de gemeente hierover een keuze uitspreken.

4. Toekomstige Situatie

4.1 VAB-woning

De voormalige woonboerderij zal worden getransformeerd naar de bestemming 'wonen'. Hierbij zullen de authentieke kenmerken van het gebouw bewaard blijven en waar het mogelijk is zelfs te versterken, zo kan er gedacht worden aan het weer in het zicht plaatsen van de oude gebinten.



Achtergevel oude boerderij

Voor het object van HamVast BV zal het toekennen van een woonbestemming een extra impuls geven om de voormalige woonboerderij in een zo goed mogelijke oude staat te herstellen. Het moge duidelijk zijn dat het hier om een zeer bijzonder gebouw gaat met een evenzo bijzondere geschiedenis. Het gebouw is al te zien op de historische kaart van het jaar 1900, het heeft veel te verduren gehad tijdens het bombardement in de tweede wereldoorlog en is naderhand deels met overheidssteun weer opgebouwd.

Zie links de authentieke details in de gevel(s) van de woonboerderij, waaronder de leeuwenkop.



Door het revitaliseren en restaureren van de voormalige woonboerderij en door daar de bestemming 'wonen' aan te hangen zal er een juiste balans worden gevonden in de ontwikkelingsruimte en de te maken kwaliteitsslag. Door het VAB beleid toe te passen op dit historische erf zorgt dit voor een extra aan ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid.



4.2 Rood voor Rood kwaliteitssimpuls

Met Rood-voor-Rood wordt gestreefd naar vermindering van verstorende bebouwing. De bedrijfsfunctie van het perceel is komen te vervallen waardoor het risico op verval van de opstallen vergroot. De huidige bouwkundige en visuele kwaliteit is zodanig dat sloop gerechtvaardigd is.

Door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling is er een grote kwaliteitsslag te maken op het erf aan de Boonkweg 21. Circa 890m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing waaronder de vleesvarkensschuur, de mestsilos, de ondergrondse mestkelders en de ligboxenstal zal hierdoor verdwijnen. Om dit te bekostigen zal er een kavel van 1000m² met de bestemming 'wonen' verrijzen aan de noordoost kant op het agrarisch erf.

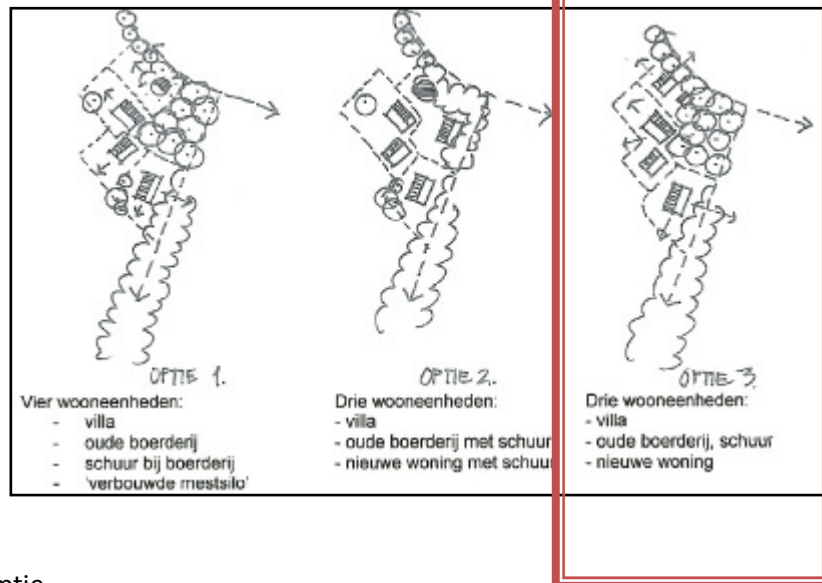
Omdat de waarde van de grond zal stijgen doordat er een woonbestemming aan wordt gehangen is het voor de eigenaar mogelijk om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Daarbij zal worden gekeken naar de inpassing van het erf in het landschap, de kwaliteit van het erfensemble en naar de relatie tussen de gebouwen. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Gekozen is voor een compensatiewoning op het perceel zelf. Deze woning wordt opgericht binnen het bestaande bouwblok. De villa valt buiten de Rood voor Rood regeling en zal behouden blijven.

4.3 De combinatie van VAB met Rood voor Rood regelgeving

De gemeente Haaksbergen heeft de ervenconsulent van 'Het Oversticht' gevraagd advies uit te brengen omtrent de plannen om in het kader van de combinatie Rood voor Rood met VAB landschapsontsierende gebouwen te slopen, de oude boerderij te verbouwen tot twee wooneenheden en een nieuwe woning op het erf te plaatsen. In gezelschap van de gemeente Haaksbergen, de ervenconsulent en de initiatiefnemer hebben we het erf 11 januari 2011 bezocht.

De ervenconsulent heeft voor het nieuwe erfensemble drie verschillende opties aangedragen. Hierbij is gekozen voor de derde optie.



De derde optie betekent dat de villa behouden blijft voor het erf, de oude woonboerderij wordt opgeknapt en zal worden bewoond middels het beleid t.a.v. VAB-wonen en tot slot de nieuwe woning die aan de noordoost kant op het erf zal worden gerealiseerd middels de Rood voor Rood regelgeving. De overige bebouwing zal worden gesloopt en hiermee in het erfbeeld verdwijnen. Het geheel zal op een landschappelijk verantwoorde wijze worden ingepast.

5. Ruimtelijke Onderbouwing

5.1 Milieuzoneringen

1.2 Omgevingstoets

Het plan voorziet in het toekennen van een bestemming 'wonen' aan de te realiseren woningen op het perceel Boonkweg 21. Bij een bestemmingsplan procedure dient altijd in beeld te worden gebracht of door de wijziging dit nadelige effecten heeft op naburige percelen (burgerbewoning danwel agrarische bedrijven en/of overige bedrijven).

De omgevingstoets omvat het in beeld brengen van de gevolgen van het plan voor omliggende (agrarische) bedrijven. Hierin is een onderscheid te maken in vergunningsplichtige bedrijven waarop de Wet Geurhinder en Veehouderij op van toepassing is en bedrijven die van rechtswege vallen onder het Besluit Landbouw.

Besluit Landbouw:

In de het Besluit Landbouw zijn minimum afstanden opgenomen tussen een inrichting en de omliggende objecten. De stankgevoelige objecten kunnen als volgt worden gedefinieerd:

- Categorie I:
- * bebouwde kom
 - * ziekenhuis, sanatorium of internaat
 - * objecten voor verblijfsrecreatie

- Categorie II:
- * bebouwde kom
 - * objecten dagrecreatie

Minimumafstand categorie I en II: **100** meter

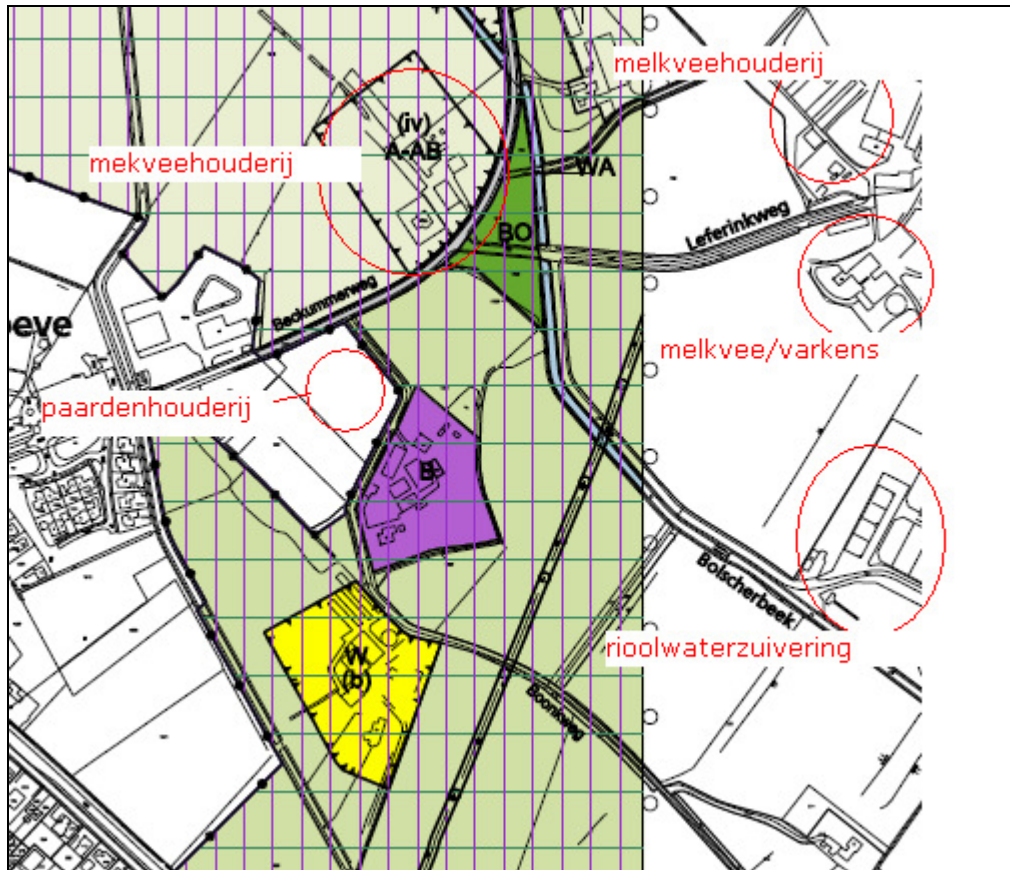
- Categorie III: * verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent

- Categorie IV: * woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn;

Categorie V: * woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn;

Minimumafstand categorie III en IV: 50 meter

Op onderstaand fragment van de plankaart behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied zijn de omliggende agrarische bedrijven aangegeven.



De minimaal in acht te houden afstand van de te bouwen compensatiewoning tot een agrarische bedrijf waarop het Besluit Landbouw van toepassing is dient minimaal 50 meter te bedragen. Binnen deze afstand zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Op onderstaande luchtfoto is een 50-meter cirkel getrokken om de beoogde ligging van de Rood-voor-rood kavel. De beoogde bouwkavel ligt dichterbij de agrarische bedrijven dan de VAB-woningen en is dus het meest bepalend.



Wet Geurhinder en Veehouderij:

In deze wet is bepaald in artikel 14, lid 2 en 3 dat een woning welke wordt gebouwd op een kavel waar op 19 maart 2000 een veehouderij werd uitgeoefend, voor deze woning een minimum afstand geldt tot een intensieve veehouderij buiten de bebouwde kom van 50 meter. Deze afstand geldt ook voor de woning die reeds op het perceel aanwezig was. Het object Boonkweg 21 was in 2000 nog in gebruik als agrarisch bedrijf en valt derhalve onder dit beoordelingskader.

Het dichtst bijgelegen intensieve veehouderijbedrijf is gelegen aan de Leferinkweg 11. Dit bedrijf ligt op een afstand van ca. 500 meter van de beoogde bouwkaavel zodat aan de minimum eis van 50 meter wordt voldaan. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van dit bedrijf t.o.v. de bouwkaavel weergegeven.



Omgekeerde werking milieucirkel:

Bij plannen in het kader van de Ruimtelijke Ordening dient de omgekeerde werking van de stankcirkel beoordeeld te worden. Dit houdt in dat de afstand van de rand van het bouwperceel) tot de rand van het bouwperceel van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf groot genoeg dient te zijn om deze bedrijven niet te hinderen.

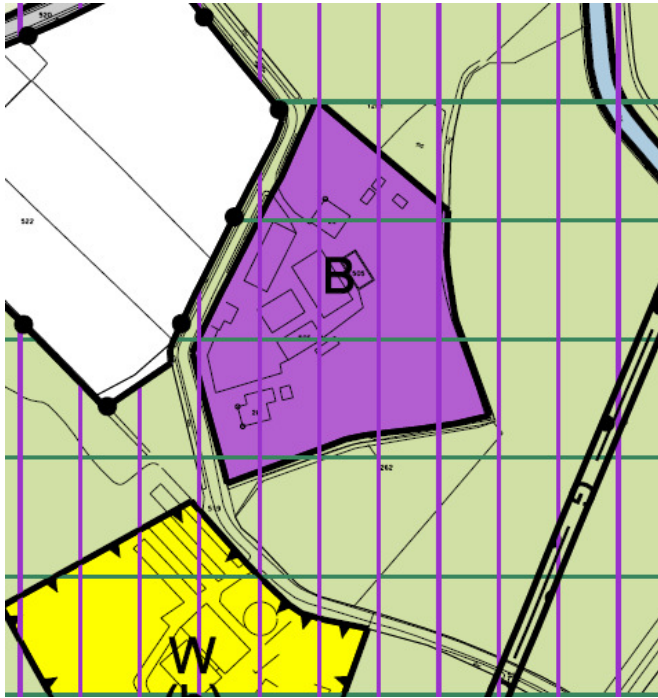
De afstand tot het dicht bij gelegen agrarische bedrijf bedraagt circa 115 meter; De minimaal in acht te houden afstand bedraagt 50 meter zodat de afstand groot genoeg is om geen omliggende bedrijven te belemmeren in de ontwikkelingsmogelijkheden. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het dichtstbijzijnde bedrijf aangegeven. Het betreft hier een paardenhouderij nabij de Beckummerweg 10/12.



De afstand van de te bouwen Rood-voor-rood woning tot omliggende agrarische bedrijven zijn dusdanig dat er ruimschoots wordt voldaan aan de minimaal in acht te houden afstanden. De wijziging van het bestemmingsplan naar een bestemming 'wonen' heeft geen nadelige effecten.

Overige bedrijven

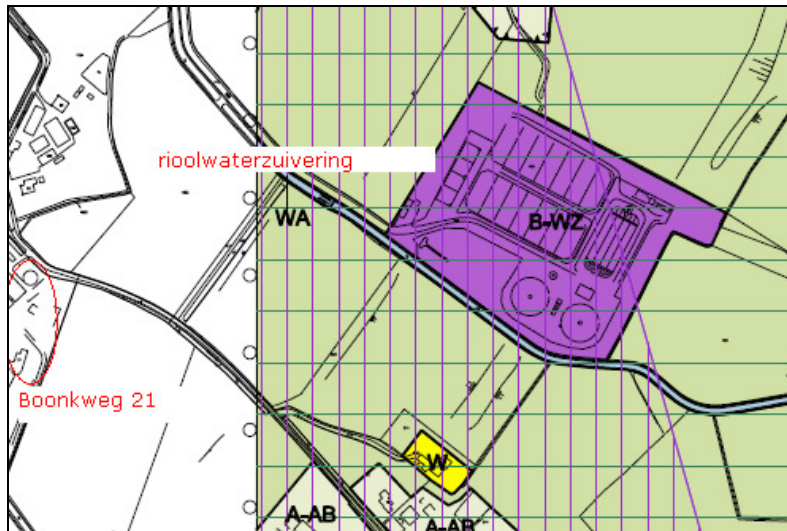
Op een afstand van circa 50 meter ligt aan de Boonkweg 20 een woning behorend bij het aannemingsbedrijf op hetzelfde adres. Dit bedrijf heeft in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied de bestemming 'bedrijf'. Op onderstaand fragment van de plankaart behorend bij het bestemmingsplan buitengebied is in paars het bedrijf aan de Boonkweg 20 gesitueerd.



De minimaal in acht te houden afstand tot bedrijfscategorie wordt bepaald met het 'Groene Boekje' van het ministerie van VROM. Deze categorie bedrijven vallen onder 'aannemingsbedrijven'. Het bruto oppervlak van de werkplaats bij dit bedrijf bedraagt minder dan 1.000 m²; het betreft hier een categorie 2 bedrijf. De minimaal in acht te houden afstand bedraagt 30 meter. Zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto reikt de 30 meter cirkel, gemeten uit de rand van het bouwperceel van het aannemingsbedrijf, tot de kadastrale grens van de gronden behorend bij de Boonkweg 21. Derhalve wordt aan het afstandcriterium voldaan.



Verder ligt in de nabijheid van projectgebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op onderstaand fragment van de kaart behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied is de ligging van de rioolwaterzuivering aangegeven, evenals de ligging van het projectplan.



De minimaal in acht te houden afstand wordt ook hiervoor weer bepaald met het 'Groene Boekje'. De rioolwaterzuiveringsinstallatie van Haaksbergen heeft een capaciteit van 25.000 ie. Deze informatie is afkomstig van de verleende milieuvergunning door het Waterschap Regge en Dinkel van december 2010.

3.2 Beoordeling van de aanvraag

Rwzi Haaksbergen heeft een vergunde capaciteit van 25.000 ie (à 54 g BZV per dag). De hydraulische capaciteit bedraagt 1.600 m³ per uur.

Binnen deze vergunde hoeveelheid is voldoende capaciteit beschikbaar om de 300 m³ per dag afkomstig van Rwzi Hengevelde te verwerken. De vergunningvoorschriften hoeven hier niet op te worden aangepast. Er is uitsluitend sprake van het verwerken van afvalwater dat niet eerder aan Rwzi Haaksbergen werd aangeboden.

De extra 300 m³ per dag leidt niet tot overschrijding van de lozingsnormen. Milieuhygiënisch gezien betekent het overschakelen van een deel van Rwzi Hengevelde naar Rwzi Haaksbergen een verbetering van de lozings situatie.

Op basis van het bovenstaande wordt ingestemd met de gevraagde wijziging van de lozings situatie.

Bij de gemelde capaciteit (categorie 4.1) behoort volgens het 'Groene Boekje' een minimaal in acht te houden afstand van 200 meter. Op onderstaande luchtfoto is de werkelijke afstand tot het project gebied af te leiden. Deze bedraagt ruim 300 meter zodat aan de afstandseis wordt voldaan.



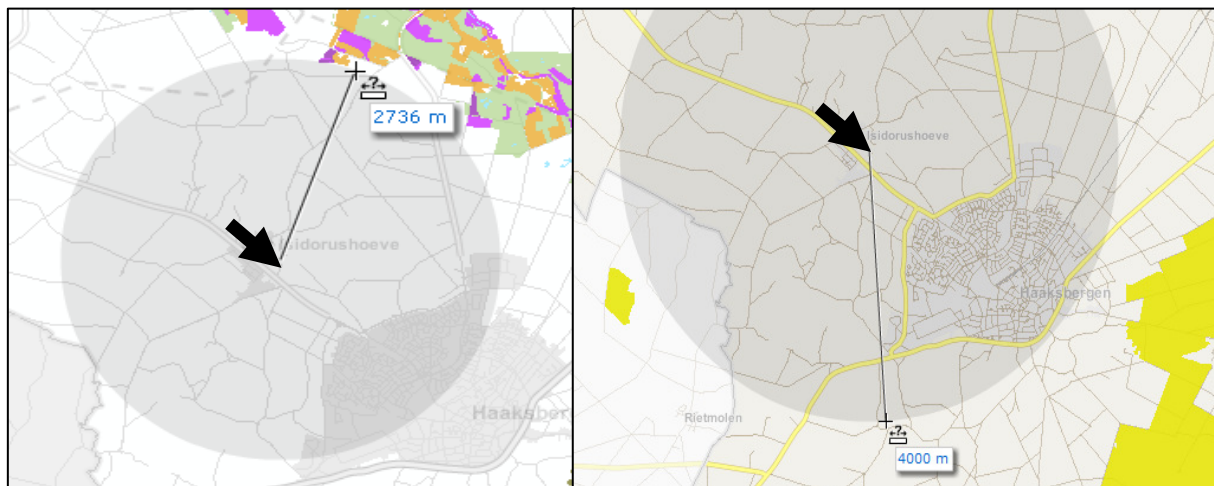
5.2 Flora & Fauna

In de Flora en Fauna wet wordt de bescherming van zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, libellen, vissen, vlinders en plantensoorten geregeld. De Flora en Fauna wet bestaat uit drie voorname elementen dat is een lijst met beschermde diersoorten, het verbod op het doden en/of verstoren van de dieren of het leefgebied van die dieren die voorkomen op de lijst en tot slot de verplichting om voldoende (passende) zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten.

In het kader van de WAV zal het gebied er qua flora en fauna enkel op vooruit kunnen gaan omdat er geen ammoniak meer zal worden uitgestoten. Dit komt de ontwikkeling van de biotopen m.b.t. ecologie, planten en (micro)organismen ten goede. Met name de leefkwaliteit voor planten en bomen verbeterd aanzienlijk omdat binnen een straal van minimaal 50 meter de negatieve effecten van ammoniakuitstoot zijn weerga kent op planten, bomen, coniferen etc. in het gebied (IPO, 1981, Stallucht en Planten).

Vogels nemen een bijzondere positie in binnen de flora en fauna wet. Zo mogen vogels tijdens het broedseizoen niet verstoord worden, het broedseizoen ligt voor de meeste vogels tussen maart en medio juli. Omdat het verboden is in de flora en fauna wet om vogels tijdens het broedseizoen te verstoren moeten werkzaamheden zoals de sloop van de 890m² aan bedrijfsgebouwen buiten het broedseizoen plaats vinden.

Natura 2000 gebieden zijn niet in de nabijheid gelegen, het Buurserzand & Haaksbergerveen en het Teeselinkveld zijn gelegen op meer dan vier kilometer van de locatie. De EHS verbindingzone die het meest in de nabijheid van de Boonkweg 21 is gelegen, ligt ten noorden van het plangebied op (meer dan) 2,7 kilometer afstand. Het wordt dan ook onwaarschijnlijk geacht dat zoogdieren vanuit de beschermde natuuumgeving van hen zich zullen bewegen in de richting van het plangebied, verder aanvullend onderzoek is dan ook niet achtenswaardig.



5.3 Archeologie & Cultuurhistorie

Het verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valletta genoemd) beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat hierbij om archeologische resten zoals nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Het uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Om daadwerkelijk het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen is het urgent om de verwachtingswaarde van archeologische resten in de bodem na te gaan. In de bodematlas van de provincie Overijssel komt naar voren dat het perceel gelegen aan de Boonkweg 21 te Haaksbergen een lage verwachtingswaarde heeft qua archeologisch en/of cultuurhistorisch erfgoed in de bodem. Op de archeologische gebiedenkaart is dan ook te zien dat het geen archeologisch waardevol gebied betreft.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap betreft van oorsprong een “oude hoeven landschap”, een zeer dicht netwerk van kleine singels, houtwallen en bosjes waarin niets recht is en gelegen tussen hooggelegen essen met typische steilranden en laaggelegen weilanden. De bodemkaart wijst uit dat het om beekerdgrond gaat met grondmorene als geomorfologische achtergrond. Grondmorene zijn afzettingen die tijdens de laatste ijstijd mee zijn gevoerd naar Nederland. Hierdoor is het stuwwallenlandschap ontstaan, dit klopt ook want het (voormalig) agrarisch bedrijf is gelegen aan de rand van een stuwwal en in een beekdal. Omdat de locatie niet ho(o)g(er) gelegen is zoals op een dekzandrug is dat de reden van een lage archeologische verwachtingswaarde, in vroegere tijden woonden de mensen namelijk op de hoger gelegen dekzandruggen.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben dan ook geen negatieve gevolgen voor de archeologische waarden in het gebied. Verder onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.



5.4 Luchtkwaliteit

Op het gebied van de luchtkwaliteit zal alleen maar een verbetering te verwachten zijn. De milieuvergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken dat heeft als gevolg dat ook de bijbehorende emissie van fijn stof plus de ammoniak uitstoot hiermee zal verdwijnen. De beoogde bouwkaavel ligt in een dun bevolkt landelijk gebied met een lage verkeersintensiteit. Er zijn derhalve geen problemen te verwachten op het gebied van fijn stof.

In het 'Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit is hierover het volgende bepaald:

Kleine projecten

Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- *woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;*

Uit bovenstaande blijkt dat een project met 1 woning 'Niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van fijn stof zodat een berekening achterwege kan blijven.

5.5 Akoestiek

Het doel van akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten door het aanhouden van voldoende afstand t.o.v. geluid producerende objecten, immers geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen en de nachtrust verstoren hetgeen slecht is voor de eigen gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn, hieruit vloeit o.a. de voorkeursgrenswaarde m.b.t. wegverkeerslawaai uit.

De locatie zoals gelegen aan de Boonkweg 21 te Haaksbergen heeft van de onderwerpen die zijn opgenomen in de wet geluidhinder (wgh) enkel te maken met wegverkeerslawaai. Ten aanzien van wegverkeerslawaai is een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 decibel (met dien verstande dat deze waarde in het buitenstedelijk gebied niet hoger dan 53 decibel is) opgenomen in de wgh. Het dichtstbijzijnde geluid producerende object is de Goorsestraat, een provinciale weg die de verbinding vormt tussen Haaksbergen en Sint Isidorushoeve en verder.



Het geluidsniveau vanaf de Goorsestraat in de nachtperiode ligt buiten de geluidszone ofwel onder de 40 decibel. Op de kaart is te zien dat het geluidsniveau vanaf de Goorsestraat t.o.v. de locatie aan de Boonkweg 21 tussen de 40 en de 50 decibel ligt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 decibel met dien verstande dat deze waarde in het buitenstedelijk gebied niet hoger dan 53 decibel is, niet overschreden zal worden.



5.6 Bodemkwaliteit

De doelstelling van de provincie Overijssel is om in 2030 alle locaties met een ernstige bodemverontreiniging te beheersen of te hebben gesaneerd. Om dit te bereiken werkt men aan een totaal beeld van alle locaties die (mogelijk) verontreinigd zijn. Door middel van een bodemonderzoek krijgt men inzicht naar de gesteldheid van de bodem op een bepaalde locatie.

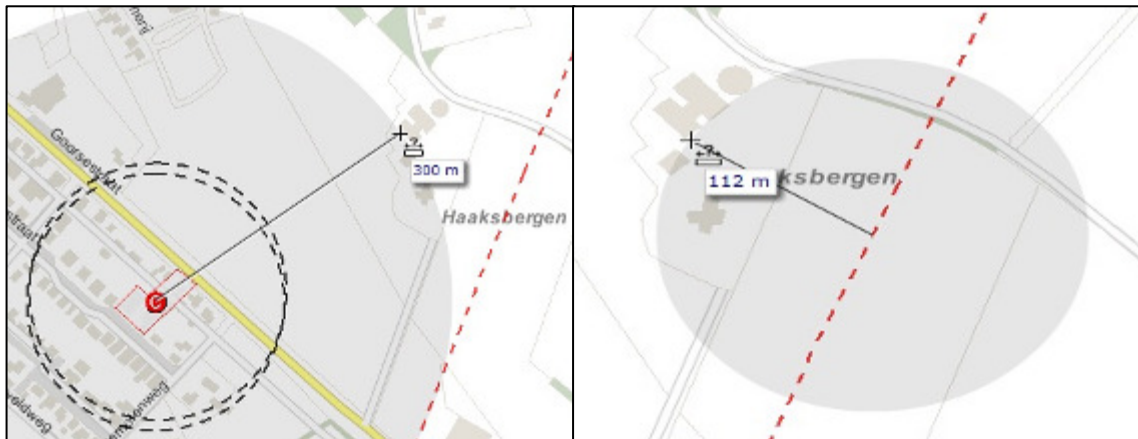
Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de wet bodembescherming (wbb) en is van belang op gronden waar risicovolle inrichtingen aanwezig zijn of waren. Indien deze inrichtingen nog aanwezig zijn vindt een bodemonderzoek op regelmatige basis (periodiek) plaats. In deze situatie gaat het om een niet-risicovolle inrichting namelijk een (voormalig) agrarisch bedrijf met melkkoeien en vleesvarkens. Omdat het niet om een risicovolle inrichting gaat en op de betreffende locatie aan de Boonkweg 21 te Haaksbergen de laatste eeuwen enkel agrarische activiteiten hebben plaatsgevonden, wordt (verder) vooronderzoek naar de bodem niet nodig geacht.

5.7 Externe veiligheid

- Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.
- Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden.

In deze situatie is het van belang om te kijken naar het plaatsgebonden risico, het groepsrisico is niet van toepassing. In de omgeving van het (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Boonkweg 21 te Haaksbergen ligt een gasleiding van de Nederlandse Gasunie op meer dan 100 meter afstand van de nieuw te realiseren woningen in het kader van de VAB en Rood voor Rood. Daarnaast is er een opslagplaats van granen, zaden e.d. aan de Goorsestraat 173. Deze opslagplaats is op 300 meter gelegen van de nieuw te realiseren woningen in het kader van het VAB en Rood voor Rood beleid.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de wijziging van het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de (beperkt) kwetsbare bestemmingen in de omgeving. Er zijn op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zodat nader onderzoek niet nodig is.



5.8 Waterbeleid



De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via *(de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja)*:

- een gemengd stelsel
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltrerd
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater

ja

- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

6. Financiële Onderbouwing

De Rood-voor-rood regeling heeft een financiële paragraaf die de investering in ruimtelijke kwaliteit bevordert. Er is een rekenmodule die beschrijft hoe de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald. De regeling gaat uit van de waarde van een bouwrijpe kavel. Deze waarde dient te worden vermindert met de agrarische grondwaarde en de kosten van het bouwrijp maken. De waarde die dan resteert is de waarde van het bouwrecht.

Een deelnemer mag op de waarde van de het bouwrecht een aantal componenten in mindering brengen (sloopkosten en 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde) zodat resteert een bedrag dat dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

3.1 Compensatiekosten

De compensatiekosten is een vergoeding voor de sloop- en asbestsaneringskosten. Voor vergoeding van de sloopkosten kent de regeling een vast forfait van 25,- euro per vierkante meter, exclusief BTW. Hiervoor in aanmerking komen alleen de sloopkosten van de landschapsontsiende gebouwen; de verhardingen, funderingen worden niet vergoed maar dienen wel gesaneerd te worden. In onderhavige situatie bedraagt de sloopvergoeding voor te te slopen oppervlakte van 890 m²: 22.250,- euro.

Daarnaast komen ook voor vergoeding in aanmerking de kosten voor het saneren van het aanwezige asbest. Voor het bepalen van deze kosten heeft HamVast een offerte laten opstellen door een erkend asbest saneringsbedrijf. De kosten voor het saneren van het asbest worden door het bedrijf Morsink Sloopwerken begroot op 16.500,- euro, exclusief omzetbelasting. Inclusief omzetbelasting bedragen de asbestsaneringskosten: 19.635,- euro.

3.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling kent een vergoeding toe aan de eigenaar van de te slopen gebouwen. Deze vergoeding bedraagt 30 % van de berekende gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde die volgt uit een berekening waarin rekening wordt gehouden met de economische levensduur en de technische veroudering van de te slopen gebouwen.

In onderhavige situatie zijn de gebouwen getaxeerd door Beld makelaars. Deze taxatiemethode is gebaseerd op de berekenmethodiek welke de Dienst Landelijk Gebied hanteert.

De gebouwen die worden gesloopt zijn getaxeerd conform bovenstaande rekenmethodiek. De berekeningen zijn als bijlage achter in dit rapport gevoegd. In onderstaande tabel zijn de getaxeerde waardes en de oppervlaktes per stal weergegeven.

<i>Gebouw</i>	<i>Meters</i>	<i>GVW</i>	
1	445,0	€	50.625,-
2	260,0	€	21.150,-
3	185,0	€	8.125,-
TOTAAL	890,0	€	79.900,-
30 % gecorr.v.w.		€	<u>23.970,-</u>

Uit bovenstaande blijkt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen/saneren onderdelen 79.900,-- euro bedraagt, waarvan de deelnemer 30 % mag behouden, dat is in deze situatie 23.970,- euro.

3.3 Ruimtelijke kwaliteit op de kavel

De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een aantal componenten, deze zijn o.a. investeringen in de ruimtelijke en landschappelijke inrichting rondom de compensatiewoning en van het transformeren van de oude boerderij in een VAB-woning, de asbestsanering, te maken kosten m.b.t. leges en het inschakelen van derden (adviseurs, architecten, taxateur etc.). Verder mag de waardedaling van de om te vormen landbouwgrond naar natuurgrond worden afgeboekt op de investering in ruimtelijke kwaliteit.

3.3.1 Inschakelen derden

Om tot de planvorming te komen en deze uit te voeren dienen er diverse adviseurs te worden ingehuurd, zoals landschapsarchitecten, planopstellers, taxateurs, planschadedeskundigen. De kosten die hiervoor gemaakt dienen te worden komen voor vergoeding in aanmerking onder de kop 'ruimtelijke kwaliteit'. Zij dragen immers bij om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit project worden deze totale kosten begroot op circa 17.850,- euro, inclusief BTW (15.000,- euro excl. BTW).

3.3.2 Landschappelijke inpassing

Door landschapsarchitect Bijkerk te Enschede is een inrichtingsplan opgesteld voor onderhavig project. Door hen is een offerte opgesteld voor de kosten van de inrichting van het project. De kosten bedragen 30.000,- euro. Hierin is begrepen al het grondwerk en de aanplant van het nieuwe groen.

3.3.3 Agrarische grondwaarde

De Rood-voor-rood regeling geeft aan dat de agrarische grondwaarde van de bouwkaavel verrekend mag worden. De agrarische grondwaarde van de bouwkaavel van 1.000 m² is door makelaar Beld te Ambt-Delden vastgesteld op 15.000,- euro.

3.3.4 Omvorming landbouwgrond

Een gedeelte van de cultuurgrond zal worden ingeplant met groen; de functie van deze grond wijzigt van cultuurgrond naar natuurgrond. Deze waardedaling dient te worden gezien als een investering in ruimtelijke kwaliteit. De hoeveelheid cultuur die zal worden aangeplant bedraagt ca. 400 m². De agrarische waarde bedraagt 7,- euro per vierkante meter; de waarde van natuurgrond kan worden gesteld op 1,0 euro per vierkante meter zodat de waardedaling bedraagt 6,0 euro per vierkante meter. Bij de omzetting van 400 vierkante meter in natuur is de waardedaling: $6,0 \times 400 = 2.400,-$ euro

3.4 Getaxeerde waarde kavel

De waarde van de bouwkaavel is door makelaar H.N.D. Beld te Ambt-Delden getaxeerd conform de rekenmethodiek van de Dienst Landelijk Gebied. De getaxeerde waarde van de bouwkaavel van 1.000 m² bedraagt 135.000,- euro.

3.5 Investering plattelandsfonds

Uitgangspunt van de Rood-voor-rood regeling is investering in ruimtelijke kwaliteit op de kavel. De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat uit meerder componenten zoals hierboven reeds omschreven. Indien uit de berekening blijkt dat er nog een bedrag resteert dat niet op of rond het erf waar wordt gesloopt kan worden geïnvesteerd dan dienen de deelnemer dit bedrag te storten in een gemeentelijke plattelands- en/of reconstructiefonds.

In onderstaande tabel is de berekening voor onderhavige situatie uiteengezet. Uit deze tabel volgt dat HamVast de benodigde investeringen in ruimtelijke kwaliteit kan investeren op het eigen erf en zij dus geen storting hoeven te doen in het gemeentelijke fonds.

Tabel: investering ruimtelijke kwaliteit

<i>Financiële onderbouwing</i>	<i>Bedrag in euro's</i>	
* Waarde bouwkaavel, groot 1.000 m²	135.000,-	
Af: - agrarische waarde ondergrond	15.000,-	
- bouwrijp maken	<u>15.000,-</u>	
* Waarde bouwrecht		105.000,-
Af: - sloopkosten, 850 m²	22.250,-	
- 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde	23.970,-	<u>46.220,-</u>
Investeren in ruimtelijke kwaliteit		58.780,-
Af: * asbestsaneringskosten	16.500,-	
* advies- en plankosten	18.020,-	
* landschappelijke investeringen	16.217,-	
	-	
* leges	15.000,-	<u>65.737,-</u>
Meer in Ruimtelijke Kwaliteit geïnvesteerd dan berekend		6.957,- -/-
* Extra investering KGO (extra bijgebouw)		20.000,-
Nog te investeren in plattelandsfonds		13.043,-

3.6 Fiscaal

Voor HamVast zal de fiscale afhandeling de deelname aan de Rood-voor-rood- en VAB-regeling niet in de weg zal staan.

7. Bijlagen

- Taxatierapport
- Vaststelling sloopmeters
- Offerte Bijkerk c.s.
- Offerte Kuiphuis Vastgoed&Advies BV
- Offerte sloopkosten Morsink
- Inrichtingsschets ervenconsulent
- Inrichtingsplan
- Offerte uitvoeren inrichtingsplan
- Kosten bodemonderzoek
- Kosten asbestinventarisatie
- Kosten taxatierapport