

# Nieuwe ontwikkeling

In deze bijlage wordt de nieuwe ontwikkeling aan de Schalmedenweg 6 en Dalmedenweg ong. beschreven. Hiervoor is nog geen procedure doorlopen. Voor deze ontwikkeling zijn een beschrijving en een toets aan het geldende bestemmingsplan, het geldende beleid en de relevante (milieu-)aspecten uitgevoerd en opgenomen.

## **1.1 Planbeschrijving**

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van de percelen gelegen aan de Schalmedenweg 6 en Dalmedenweg ong. (kadastraal bekend als sectie V, nr. 80 (ged.)). Voor beide percelen geldt dat de bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' om zo de realisatie van drie compensatiewoningen in het kader van de regeling 'Rood-voor-Rood' mogelijk te maken.

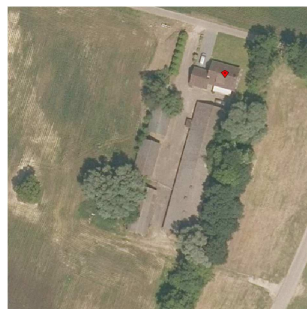
### *Slooplocaties*

Aan de Schalmedenweg 6 is op dit moment nog een melkveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf houdt op te bestaan en op deze locatie wordt de daar aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing volledig gesaneerd inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en funderingen. Het gaat hier om drie gebouwen (ligboxenstal, machineberging, jongveestal) en twee sleufsilos met een gezamenlijke oppervlakte van 1.750 m<sup>2</sup>.



*Schalmedenweg 6*

Aan de Dalmedenweg 21 was voorheen sprake van een varkensbedrijf. De agrarische activiteiten zijn hier reeds beindigd en ook hier wordt de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing volledig gesaneerd inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en funderingen. Het gaat hier om drie bedrijfsgebouwen/-opstallen (twee varkenstallen en één berging) met een gezamenlijk oppervlak van 1.271,5 m<sup>2</sup>.



*Dalmedenweg 21*

Zowel het perceel aan de Schalmedenweg 6 als het perceel aan de Dalmedenweg 21 zijn eigendom van de gemeente Hengelo. De totale oppervlakte van de te saneren bedrijfsgebouwen, sleufsilos, mestopslag en de daarbij behorende erfverhardingen, putten en funderingen bedraagt totaal 3.021,5 m<sup>2</sup>. Ter compensatie van de te slopen opstallen is recht ontstaan op drie woningbouwkwavels.

### Compensatiekavels

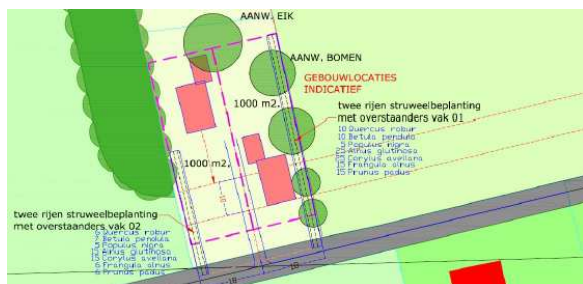
Eén compensatiekavel zal worden gerealiseerd op de slooplocatie aan de Schalmedenweg 6. De overige twee kavels zullen worden gerealiseerd aan de Dalmedenweg ong. (kadastraal bekend als sectie V, nr. 80 (ged.)). Hiervoor is een erfinrichtingsplan gemaakt. Ook het perceel Schalmedenweg 6 zal opnieuw worden ingericht als compact woonerf.

Bovenstaande afspraken zijn vastgelegd in een 'Rood-voor-Rood overeenkomst'.

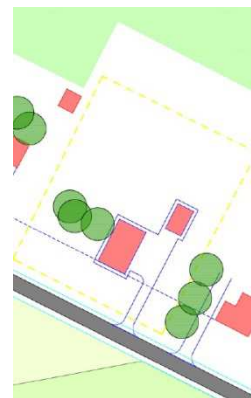
### Toekomstige situatie

Door deelname aan de Rood voor Rood regeling kunnen drie compensatiekavels gerealiseerd worden. Eén compensatiekavel zal worden gesitueerd op het erf aan de Schalmedenweg 6 en de overige twee kavels op een perceel landbouwgrond aan de Dalmedenweg (ong.) te Hengelo. Op onderstaande inrichtingsschetsen is dit weergegeven.

Dalmedenweg ong.



Schalmedenweg 6



De kavels krijgen elk een grootte van 1.000 m<sup>2</sup> en de inhoud van de te bouwen woningen mag maximaal 750 m<sup>3</sup> per woning bedragen. In het voorliggende bestemmingsplan krijgen de betreffende percelen de bestemming "Wonen". Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen is een erfinrichtingsplan opgesteld (dat onderdeel uitmaakt van de gesloten overeenkomst).

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locaties waar de compensatiekavels worden gerealiseerd geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hengelo. Het perceel aan de Schalmedenweg 6 heeft daarin de bestemming 'Agrarisch' en is voorzien van een agrarisch bouwvlak. Het perceel aan de Dalmedenweg ong. heeft eveneens de bestemming 'Agrarisch'.

## 2. Beleidsstoets

### Provinciaal beleid

Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en Omgevingsverordening Overijssel 2009 (beide geactualiseerd in 2013).

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

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

#### 2.1.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In dit geval gaat het om het mogelijk maken van drie Rood-voor-Rood-woningen op percelen gelegen aan de Schalmedenweg en Dalmedenweg. Ter compensatie wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesaneerd. In dit kader is een overeenkomst 'Rood-voor-Rood met gesloten beurs' ondertekend. Per saldo is sprake van afname van bebouwd oppervlak. Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke

beleidskeuzes" zijn er dan ook geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken.

### **2.1.2 Ontwikkelingsperspectieven**

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. Voor de locatie aan de Dalmedenweg ong. geldt het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap'. Het belangrijkste accent op de visie hier, is de ontwikkeling van een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsperspectieven maken de ontwikkeling van diverse functies mogelijk, waaronder wonen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de ter plekke geldende 'Ontwikkelingsperspectieven'*

De functie sluit goed aan bij het mixlandschap: in dit gebied is ruimte voor landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie, zorg, natuur en water) en andere functies, zoals woon-, werk- en recreatiefuncties. De gewenste ontwikkeling verzet zich dan ook niet tegen het voor het plangebied geldende ontwikkelingsperspectief. De functie sluit goed aan bij het mixlandschap en de ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor omliggende functies.

### **2.1.3 Gebiedskenmerken**

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

#### **• De 'Natuurlijke laag'**

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

#### Dalmedenweg ong.:

Het plangebied aan de Dalmedenweg ong. is op de gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'.

De beekdalen en natte laagtes vloeien voort uit het van oorsprong kletsnatte Overijsselse zandlandschap. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich en moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. In beekdalen en natte laagtes dient het waterpeil niet lager te zijn dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Beekdalen en natte laagtes dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Als ontwikkelingen op het gebied van herinrichting plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

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

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de locatie aan de Dalmedenweg ong. toe op de realisatie van twee woningen. De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig van aard en heeft een beperkte toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Eveneens heeft dit geen consequenties voor de waterhuishouding ter plaatse. Hiermee is geen sprake van aantasting van de natuurlijke laag.

#### Schalmedenweg 6:

Het plangebied aan de Schalmedenweg 6 is op de gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte'.

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-

west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlakten en ruggen dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn.

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

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een zeer geringe van bebouwing en heeft geen consequenties voor de waterhuishouding ter plaatse. Hiermee is geen sprake van aantasting van de natuurlijke laag.

#### • **De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'**

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. We zijn het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. De beide locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

In het noordoosten en zuidwesten van de gemeente lagen vroeger heidevelden en woeste gronden. Door voedselarme omstandigheden waren deze gronden lange tijd weinig bruikbaar voor de landbouw. Deze gronden zijn pas na 1900 ontgonnen en in gebruik genomen door de landbouw. Het landschap kenmerkt zich hier door een vrij rationele verkaveling en erven liggen langs rechte wegen. Het landschap heeft een grotere maat dan in het essenlandschap, de open ruimten en bossen zijn groter. De heideontginningen zijn vaak bebost, de veldontginningen open. In de Omgevingsvisie is voor dit type landschap als richting opgenomen dat als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dat deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuur landschap'*

### **Dalmedenweg**

Het perceel van Schalmedenweg 6 bevindt zich tussen de Schalmedenweg en de Dalmedenweg. De bebouwing in dit landschap bevindt zich relatief dicht aan de weg. Twee woningen toevoegen aan dit perceel past binnen de karakteristiek van het landschap. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een houtwal. Om de lineaire structuur te versterken wordt op de oostelijke perceelgrens een bomenrij geplaatst die de woningen deels aan het zicht onttrekt. De bestaande bomen op het perceel blijven gehandhaafd. Het landschap is dominant. De architectuur van de nieuwe woningen is daaraan ondergeschikt en voegt zich in het landschap. De toevoeging van twee woningen zal geen ingrijpende gevolgen hebben voor het cultuurlandschap.

### **Schalmedenweg 6**

Door de toevoeging van een woning aan de Schalmedenweg 6 zal de uitstraling van het gebied niet veranderen. Er is sprake van een relatief kleine ingreep – waarbij rekening wordt gehouden met landschappelijke inpassing passend bij de aanwezige landschapselementen - die geen ingrijpende gevolgen zal hebben op het cultuurlandschap. De nieuw te bouwen woning zal tussen twee reeds bestaande woningen worden gesitueerd. Bovendien wordt hier gebouwd op de locatie waar ook wordt gesloopt, waardoor geen sprake zal zijn van toename van bebouwing.

#### • **De 'Stedelijke laag' en de 'Lust- en leisurelaag'**

De beide locaties hebben op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' en de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze lagen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

## 2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009 en opgesteld om doorwerking van de Omgevingsvisie te garanderen. Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden.

De nadruk wordt gelegd op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert. Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In deze paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

In onderhavig plan wordt de huidige situatie verbeterd. Op een tweetal erven is nu nog sprake van meerdere (vervallen) schuren en worden /zijn beide agrarische bedrijven beëindigd. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vooral gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, die tot nu toe zijn verwaarloosd. Het plangebied aan de Schalmedenweg 6 betreft een agrarisch erf waar al veel bebouwing aanwezig is. Het plangebied aan de Dalmedenweg ong. betreft agrarische grond (particulier bezit).

Een primair doel van de Rood-voor-Rood regeling is kwaliteitsverbetering van de specifieke locaties. De huidige kwaliteit van de locatie Schalmedenweg 9 is slecht te noemen. De agrarische activiteiten zullen hier worden gestaakt, de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en hier komt een nieuwe woning voor in de plaats. Het perceel maakt geen deel uit van de huidige begrensde EHS of een Natura 2000-gebied en ligt ook niet in de nabijheid daarvan. De ontwikkeling betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied doordat;

- Bestaande landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt (1.750 m<sup>2</sup>);
- Aanplant van bomen en singels.

Bij de locatiekeuze en de inpassing van de woning gelden de volgende uitgangspunten:

- Het bebouwd oppervlak neemt af ten gunste van het oppervlak beplanting / groen.
- De woning komt op één lijn te liggen met de naastgelegen woningen en sluit daar goed bij aan. Deze locatie en het bouwblok zijn zodanig gekozen en gesitueerd dat de nieuwe te realiseren woning opgaat in de omgeving.

Het plan draagt er toe bij dat de natuur- en landschappelijke waarden op deze locatie verbetert.

Op de locatie aan de Dalmedenweg ong. wordt niet gesloopt. Wel worden hier twee compensatiewoningen gerealiseerd. Het maatschappelijk belang is ermee gebaat dat de landschappelijke kwaliteit op deze plek wordt verbeterd. Op dit moment is de locatie in gebruik als weiland en heeft geen landschappelijke waarde. Het plan draagt er toe bij dat de natuur- en landschappelijke waarden op deze locatie verbeteren.

### Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte'. De voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### Ontwikkeling van een compact erf.

Het ontwikkelen in het bestemmingsplan tast de natuur- en landschapswaarden niet aan (artikel 2.8.2.lid 2 Omgevingsverordening), maar herstelt en ontwikkelt deze (artikel 2.8.2.lid 1 Omgevingsverordening).

### 3.4 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

#### Dalmedenweg

Aan de rand van dit perceel is sprake van een houtwal (die ook als zodanig op de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied, is aangeduid). Door deze bestaande houtwal 'op te dikken'/ breder te maken en centraal op de lange kavel een deel onbeplant te laten ontstaat ruimte voor twee nieuwe woningen. De (enkele) bestaande bomen worden gehandhaafd en de nieuwe woningen worden door enkele bomen aan het zicht onttrokken. De woningen krijgen een uitweg, middels recht van overpad, aan de Dalmedenweg. Het is een kleinschalig landschap met

strookvormige kavels die door ontwateringssloten van elkaar worden gescheiden. Vaak werden singels en houtwallen aangeplant om het vee binnen te houden. Hierdoor ontstond een landschap met 'kamertjes'.

Het perceel ligt tussen de Schalmedenweg en de Dalmedenweg. De bebouwing in dit landschap bevindt zich relatief dicht aan de weg. Twee woningen toevoegen aan dit perceel past binnen de karakteristiek van het landschap. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een houtwal. De lengte daarvan is nagenoeg gelijk aan de lengte van het totale perceel. De breedte is, zeker in vergelijking met houtwallen nabij deze locatie, gering. Door de breedte van de houtwal te vergroten ontstaat de mogelijkheid om op het perceel twee woningen te realiseren. Deze bevinden zich dan in een 'kamer' die is uitgespaard in de opgedikte houtwal die de woningen deels aan het zicht onttrekt. De toe te voegen groene massa bestaat uit hetzelfde sortiment en heeft dezelfde dichtheid als de bestaande houtwal. De woningen worden beide ontsloten aan de Dalmedenweg en de bestaande bomen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven. Het landschap is dominant. De architectuur van de nieuwe woningen is daaraan ondergeschikt en voegt zich in het landschap.

#### *Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel 2009 (beide geactualiseerd in 2013)*

Geconcludeerd wordt dat de, in dit voorliggende bestemmingsplan besloten, ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

#### 3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart is de locatie gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter én met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 5000 m<sup>2</sup>. Gelet op deze verwachting en het feit dat het oppervlak van de bodemingreep kleiner is dan 5000 m<sup>2</sup> geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in en in de directe omgeving het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen.

#### *Bodem*

De locatie voor de twee compensatiekavels is in gebruik als grasland. Gezien het historische gebruik is de onderzoekslocatie in eerste aanleg milieuhygiënisch 'onverdacht' aangemerkt. De locatie is geschikt. Gezien het historische gebruik kan worden afgezien van een bodemonderzoek.

#### *Externe veiligheid*

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

#### *Flora en fauna*

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in de gebieds- en soortbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Gebiedsbescherming Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden

aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied en de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde. Gezien het vorenstaande is onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.

#### **Soortenbescherming**

De locatie is thans in gebruik als agrarische cultuurgrond. De gronden worden regelmatig onderhouden en gemaaid. Gezien het intensieve gebruik zijn geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora en fauna. Gelet op de kenmerken van het plangebied kan de ingreep leiden tot een beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele broedvogels en zoogdieren van tabel 1 van de Flora en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Hiervoor geldt dan ook een vrijstelling. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect met wezenlijke invloed van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. Gezien het vorenstaande is onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Tijdens de uitvoering dient men bijvoorbeeld alert te zijn op de aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk te verplaatsen. Bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact te worden met een ter zake kundige. Indien rekening wordt gehouden met de met de voorgenoemde werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten aan de orde.

#### **Verkeer en parkeren**

Met de toevoeging van twee woningen zal het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toenemen. Er wordt geen onevenredige toename van het bestemmingsverkeer verwacht. Bovendien zal het bestemmingsverkeer vrijwel meteen in het overig wegverkeer worden opgenomen, waardoor geen extra overlast wordt veroorzaakt voor de omgeving. Het parkeren wordt volledig ingevuld op eigen terrein. Gezien de omvang van het perceel is hier meer dan voldoende ruimte voor.

#### **Milieuzonering**

Voor een goede beoordeling dient te worden beoordeeld of het project nadelige gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven. In de nabije omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van circa 370 meter vanaf de te realiseren compensatiewoning aan de Schalmedenweg 6. Het betreft een melkveehouderijbedrijf welke valt onder het Besluit Landbouw. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter waaraan ruimschots wordt voldaan. In de omgeving van de compensatiewoningen aan de Dalmedenweg (ong.) ligt op een afstand van 150 meter een bedrijf dat doet in toiletreiniging. Voor dit type bedrijven dient een minimale afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Ook hieraan wordt voldaan. Deelname aan de Rood-voor-Rood regeling heeft derhalve geen nadelige consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de milieuhygiënische situatie en overige ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkelingen op het perceel.

#### **Wijze van bestemmen**

In dit bestemmingsplan wordt dit initiatief als volgt opgenomen: bestemming 'Wonen' met functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen - rvr'.