

## **BOUWVERGUNNING en vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO** **Besluit**

### **Inleiding**

Door Bouwbedrijf Homan B.V. , Veldegge 6, 7468 DJ te Enter is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie D, nummer 05487, plaatselijk bekend Goorseweg ongenummerd in Enter. De woning wordt gebouwd met toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.

De binnengekomen bouwaanvraag is op grond van artikel 41 Woningwet op 2 juli 2008 gepubliceerd in het huis-aan-huis blad de Driehoek.

### **Ruimtelijke onderbouwing**

#### **Geldend bestemmingsplan**

In het geldend bestemmingsplan "Buitengebied '85" heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Op de tot "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming van maximaal 2 meter hoogte. Het bouwen van een woning is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

De woning wordt gebouwd als compensatie voor de afbraak van schuren op grond van de Rood voor Rood regeling met gesloten beurs op het perceel Keizersweg 7/7A te Enter. Op het perceel Keizersweg 7/7A worden 2.300 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit is vastgelegd in een op 19 december 2007 gesloten overeenkomst tussen de aanvragers en de gemeente Wierden.

#### **Regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.**

Bij brief van 27 juli 2006 is een verzoek om verklaring van geen bezwaar voor de beleidsnotities 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden' en 'Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing gemeente Wierden' als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verzonden naar Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel. Bij brief van 19 december 2006, binnengekomen 21 december 2006, met het kenmerk 2006/0059906, hebben Gedeputeerde Staten de gevraagde verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Daarnaast is aan de VROM-inspectie bij brief van 7 december 2006 een zelfde verzoek om verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verzonden. In een reactie hierop heeft de VROM-inspecteur bij brief van 4 januari 2007, binnengekomen 5 januari 2007, met het kenmerk 2007001737/Dgj/Cba, de gevraagde verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Ingevolge de Rood voor Rood regeling met gesloten beurs kan een woning worden gebouwd indien minimaal 850 m<sup>2</sup> aan voormalige (agrarische) gebouwen wordt afgebroken. In dit geval wordt op het perceel Keizersweg 7/7A te Enter 2.300 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen afgebroken.

### Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe "Wet ruimtelijke ordening" van kracht geworden. De aanvraag om bouwvergunning is ingediend voor 1 juli 2008. Daarom is het recht zoals dat voor 1 juli 2008 gold, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, nog van toepassing.

Om planologisch medewerking te kunnen verlenen aan het plan kan vrijstelling worden verleend op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dit artikel is bepaald dat vrijstelling van de bepalingen van het huidige bestemmingsplan verleend kan worden ten behoeve van de verwezenlijking van een project, mits dit project is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

### Toekomstig bestemmingsplan

Momenteel is in voorbereiding het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft in januari en februari 2008 ter inzage gelegen. Naar verwachting kan het ontwerp-bestemmingsplan in het voorjaar van 2009 ter inzage worden gelegd. Daarin zal het bouwplan worden opgenomen indien op dat moment de bouwvergunning en vrijstelling zijn verleend.

### Gemeentelijk beleid

Normaal gesproken is het oprichten van een woning in het buitengebied van de gemeente Wierden niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor woningen die worden gebouwd op basis van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Uitgangspunt van deze regeling is dat de woning wordt gebouwd op hetzelfde perceel dan waarop de te slopen gebouwen zijn gesitueerd. Van dit uitgangspunt mag worden afgeweken indien herbouw op hetzelfde perceel niet mogelijk of wenselijk is. In dit geval is herbouw op hetzelfde perceel niet mogelijk omdat dan binnen de stankcirkel van een agrarisch bedrijf zou worden gebouwd.

Indien het niet mogelijk is de woning op het perceel waarop wordt gesloopt te bouwen dan dient te worden bekeken of aansluiting kan worden gezocht bij een bestaand bebouwingscluster en of de realisering van de woning de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet zal belemmeren.

Aangezien ter plaatse van de Goorseweg een bebouwingscluster aanwezig is en er geen agrarische bedrijven in de directe omgeving zijn gevestigd, wordt voldaan aan de gestelde criteria.

Voordat de plannen definitief zijn uitgewerkt is advies gevraagd aan Het Oversticht. Het Oversticht heeft de aanvraag getoetst aan de Welstandsnota en geconcludeerd dat de bouw van een woning ter plaatse uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. In het advies van Het Oversticht wordt ook aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de op te richten woning. Het advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

## **Milieuaspecten**

### Bodem

Door Acorius Advies is een bodemonderzoek uitgevoerd, gedateerd 28 augustus 2008. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogd gebruik van de locatie.

### Geluid

Door Munsterhuis Geluidsadvies is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woning, gedateerd 4 september 2008. Uit het onderzoek is gebleken dat de berekende gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hogere grenswaarde die moet worden aangevraagd bedraagt 50 dB. In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de geluidbelasting ter plaatse van de zuidgevel (exclusief aftrek art. 110 Wgh) maximaal 55 dB bedraagt. Er is aanvullend onderzoek nodig om de geluidwerende voorzieningen te bepalen die noodzakelijk zijn om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33dB in verblijfsgebieden te kunnen voldoen. Adviesbureau Alcedo B.V. uit Holten heeft in een aanvullend onderzoek de geluidswerende voorzieningen bepaald.

Tegelijkertijd met de onderhavige vrijstellingsprocedure wordt een procedure opgestart om te komen tot een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

### Externe veiligheid

In het plangebied kan wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen worden gesteld dat het hierbij gaat om incidenteel transport. Verder zijn een aardgastransportleiding, een gasdrukregel- en meetstation en een propaanopslag niet in het plangebied gelegen en daarom niet van invloed hierop. Hierdoor wordt voldaan aan de externe veiligheid.

#### Watertoets

De watertoets dient te worden uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving van ruimtelijke ordening en water. Het betreft het informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten. Afkoppeling van het hemelwater dient plaats te vinden via infiltratie in de grond.

#### Grondwaterbeschermingsgebied

Het perceel is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

#### **Flora en fauna**

Door Nijhof & Poppinghaus Adviseurs is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, gedateerd 1 september 2008. Het perceel is niet gelegen in een gebied dat valt onder de Natuurbeschermingswet. Op de locatie komen wel enkele vaatplanten voor, maar hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Mogelijk is het perceel geschikt als broedplaats voor weidevogels. Daarom wordt aanbevolen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te starten. Indien de bouwwerkzaamheden in het broedseizoen starten dan dient te worden gecontroleerd of broedende vogels aanwezig zijn. Indien dat het geval is dienen de werkzaamheden te worden opgeschort totdat het broedseizoen voorbij is. Voorts zijn er geen kenmerken van vaste verblijfsplaatsen van zoogdieren aangetroffen.

#### **Archeologie**

De planlocatie ligt in een gebied met een middelhoge tot lage archeologische verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Van de locatie zijn geen waarnemingen bekend, de locatie is niet gelegen in of grenzend aan een archeologisch monument. In de omgeving (zo'n 300 meter ten oosten) is een mogelijke paleolitische nederzetting aangetroffen. Bij brief van 28 augustus 2008 heeft de provinciaal archeoloog kenbaar gemaakt dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de Wet Archeologische Monumentenzorg 2007, artikel 53, leden 1 en 2.

#### **Welstand**

Op 30 september 2008 is het plan voorgelegd aan de rayonarchitect van de welstand die het bouwplan getoetst heeft aan deelgebied "heuvels" van de welstandnota. Het bouwplan voldoet aan de toetsingscriteria van de welstandnota en hiermee stemmen wij in.

#### **Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan zal geheel op kosten van de aanvrager dan wel eigenaar worden uitgevoerd. Een verder onderzoek naar de economische haalbaarheid overeenkomstig artikel 9, lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) kan daarom achterwege blijven.

### Ter inzage ligging

Het voornemen om medewerking te verlenen met toepassing van artikel 19, 2<sup>e</sup> lid WRO heeft ter inzage gelegen van 4 december 2008 tot 15 januari 2009. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

Tevens heeft tegelijkertijd ter inzage gelegen de ontwerp-beschikking vaststelling hogere grenswaarde op grond van artikel 110a Wet geluidhinder (Wgh). De indiener genoemd onder 1 heeft bij afzonderlijke brief van 7 januari 2009 een zienswijze ten aanzien van de ontwerp-beschikking ingediend.

1. CNV, Postbus 2475, 3500 GL te Utrecht, namens de familie Moes, Goorseweg 39 te Enter;
2. D. de Rover, Bullenaarsweg 1C, 7468 SE Enter,
3. Stichting Natuur en Milieu Wierden, Dahliastraat 57, 7641 VX Wierden;
4. A.J.H. Geels, Dorpsstraat 166, 7468 CT Enter.

Ad 1. CNV, Postbus 2475, 3500 GL te Utrecht, namens de familie Moes, Goorseweg 39 te Enter

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied '85" vermeldt dat het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied in principe niet is toegestaan.

Reactie:

Het gemeentelijk en provinciaal beleid is erop gericht om verdere versterking in het buitengebied tegen te gaan. Daarom mogen geen nieuwe woningen in het buitengebied worden gebouwd, welke niet functioneel aan het buitengebied zijn gebonden. Bij uitzondering kan medewerking worden verleend aan het bouwen van een woning in het buitengebied, bijvoorbeeld bij toepassing van de Rood voor Rood regeling of bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied '85" bestonden genoemde regelingen nog niet. Momenteel zijn wij bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied, daarin zullen de genoemde regelingen worden opgenomen.

2. De bestemming van de betreffende gronden is "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Deze bestemming laat de bouw van een woning niet toe.

Reactie:

Het geldende bestemmingsplan laat de bouw van de woning niet toe. Dit is juist de reden dat de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, 2<sup>e</sup> lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet worden toegepast. Pas na het verlenen van de vrijstelling van het geldende bestemmingsplan kan de bouwvergunning worden verleend.

3. het advies van de welstandscommissie is niet juist. De commissie heeft geen rekening gehouden met de nota open gebieden 2005, niet met het huidige bestemmingsplan, niet met toekomstige ontwikkelingen in dit gebied en met de omwonenden van de compensatiekavel.

Reactie:

De nota Open Gebieden 2005 is niet van toepassing op deze aanvraag. Genoemde nota handelt over de gebieden die grenzen aan de dorpsbebouwing van Enter en Wierden, de overgangs- cq. uitloopgebieden naar het buitengebied.

4. De rayonarchitect heeft getoetst aan het deelgebied heuvels, terwijl het gebied is opgenomen in koppen en beken.

Reactie:

In het advies van de Ervenconsulent d.d. 18 oktober 2007 wordt gesteld dat het perceel op de overgang van twee landschapscategorieën ligt, namelijk de heuvelranden en de koppen en beken. Aan beide landschapscategorieën wordt in het advies aandacht besteed. Daarnaast wordt in het advies erkend dat het beeldkwaliteitsplan een nogal grove indeling hanteert en dat

maatwerk is vereist. Tenslotte wordt in het advies gesteld dat de plek deeluitmaakt van de landschapscategorie “koppen en beken”, doordat er enkele kopjes aanwezig zijn.

5. Gedeputeerde Staten hebben in december 2006 een verklaring van geen bezwaar aan de gemeente gestuurd. Vervolgens is het plan in het begin van 2008 veranderd en opnieuw ingediend. Moet er geen nieuwe verklaring van geen bezwaar komen?

Reactie:

De in de ruimtelijke onderbouwing genoemde verklaring van geen bezwaar betreft een algemene verklaring van geen bezwaar. Deze heeft betrekking op alle rood voor rood aanvragen. Voor het verlenen van vrijstelling hoeft niet voor elke aanvraag opnieuw een verklaring van geen bezwaar bij het college van gedeputeerde staten te worden aangevraagd, maar met gebruikmaking van de algemene verklaring van geen bezwaar kan het college van burgemeester en wethouders de vrijstelling verlenen.

6. Hetzelfde geldt voor de VROM-inspectie.

Reactie:

Hetzelfde als onder punt 5 geldt voor de VROM-inspectie.

7. De heer Schuttebeld heeft de opbrengsten uit de met de gemeente gesloten overeenkomst vervreemd aan de heer Homan. De vraag is in hoeverre dit is toegestaan. Moet er door de vervreemding geen rekening worden gehouden met de nieuwe regels van de gemeenteraad.

Reactie:

In december 2007 heeft de burgemeester, namens de gemeente Wierden, een overeenkomst gesloten met zowel de heer Schuttebeld als de heer Homan. Hierin zijn de rechten en plichten van alle partijen vastgelegd.

8. Uit hoofde van artikel 4:84 Awb is het college gehouden om zich aan beleidsregels te houden. Cliënten stellen zich op het standpunt dat dit niet het geval is ten aanzien van de woonvisie, onderdeel van het beleid en die ook doorwerkt in de RvR regeling.

Reactie:

Eén van de beleidsdoelen van de woonvisie is het bouwen van betaalbare woningen voor starters en ouderen. Dat wil niet zeggen dat er in het geheel geen woningen voor andere doelgroepen gebouwd zouden kunnen worden. De bouw van de onderhavige woning doorkruist niet het beleid zoals neergelegd in de Woonvisie.

9. In hoeverre klopt de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gegevens zijn niet aangetroffen.

Reactie:

De hoogte van de gecorrigeerde waarde is in de overeenkomst vastgelegd.

10. in het ontwerp artikel 19, lid 2, besluit is geen belangenafweging gemaakt. Wat zijn de gevolgen voor de toekomst nu het agrarisch karakter behouden blijft, kunnen er weer agrarische opstallen komen.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Op gronden met deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Ook indien het agrarisch karakter behouden blijft zijn er dus geen agrarische opstallen toegestaan.

11. Het is niet juist dat er niet op de compensatiekavel gebouwd zou kunnen worden. De stankcirkel verhindert dit niet.

Reactie:

Over de onderliggende Rood voor Rood aanvraag wordt al een flink aantal jaren gesproken. Ten tijde van de beoordeling gold er andere milieuwetgeving dan thans het geval is. Op basis van de toenmalige wetgeving is geconcludeerd dat het oprichten van de woning nabij een intensieve veehouderij, Keizersweg 9, belemmerend zou werken voor de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf. Het bedrijf zou op slot komen te zitten door de bouw van de woning op het perceel Keizersweg 7/7a. Met inachtneming van de huidige wetgeving, nog afgezien van het feit of dit uit milieuhygiënisch oogpunt wenselijk is, zou de bouw van een woning op het perceel wel mogelijk zijn.

12. Er bestaan geen stankcirkels meer, dit zijn nu geurcontouren. Deze wordt anders berekend.

Reactie:

Zie de beantwoording bij punt 11.

13. Bij de bouw van een woning anders dan op de compensatiekavel moet er aansluiting worden gezocht bij een kern of buurtschap of dicht tegen een dorpskern in een lintbebouwing en niet tegen de gemeentegrens aan.

Reactie:

De rood voor rood regeling vermeldt dat in alle gevallen geldt dat de locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn. En er dient aansluiting te worden gezocht bij bestaande bebouwing (zoals linten en bebouwingsclusters). De regeling maakt hierbij geen onderscheid in het al dan niet bouwen nabij de gemeentegrens.

14. Bij een andere bouwaanvraag tussen Goorseweg 6 en 8 schrijft B en W in haar verweer dat de Nota Opeengebieden 2005 verdere verdichting van individuele woonhuizen de doorkijk naar het landschap niet mag hinderen. Verzocht wordt dit uitgangspunt te handhaven.

Reactie:

Zie de reactie bij punt 3.

15. De stelling van B en W bij de bouwaanvraag aan de Goorseweg 29 stellen B en W dat de Goorseweg al bijna is volgebouwd en er al geen sprake meer is van een open landschap. Dit standpunt is onjuist en rijmt evenmin met de nota Opeengebieden 2005 die ook niet voor deze kavel is geraadpleegd. Er is tussen nummers 37 en 39 ongeveer 800 meter open landschap aan beide zijden van de Goorseweg.

Reactie:

Het gedeelte waar nummer 29 is gebouwd is al dicht bebouwd. Dit geldt niet voor het gedeelte van de Goorseweg rond nummer 39. Daarom is voorafgaande aan het verlenen van medewerking het advies van de Ervenconsulent gevraagd. Dit advies is positief, de Ervenconsulent adviseert zelfs om 2 woningen op het perceel te realiseren.

16. Het college heeft aan de heer Slag bericht dat het in principe niet is toegestaan om woningen in het buitengebied te bouwen. In dezelfde week verleent het college echter toestemming om de compensatiekavel te mogen realiseren.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 1.

17. Het college beschermt onvoldoende de belangen van de huidige burgers, terwijl mensen van elders zich willen vestigen. De conserverende werking van het bestemmingsplan wordt met voeten getreden.

Reactie:

Er worden geen rechten met voeten getreden. Voor deze afwijking van het geldende bestemmingsplan wordt namelijk de onderhavige procedure gevoerd. De procedure voorziet in diverse momenten waarin bezwaren kenbaar kunnen worden gemaakt.

18. Een eerdere betrokkenheid bij de plannen was gewenst geweest.

Reactie:

In het kader van de onderhavige planologische procedure bestaat enkele keren de mogelijkheid om zienswijzen en bezwaren kenbaar te maken.

19. Het uitzicht naar het noorden zal verdwijnen, is er een planschadeovereenkomst gesloten?

Reactie:

Er is een planschadeovereenkomst gesloten.

20. Toekomstige ontwikkelingen op en rondom het gebied rondom het perceel van de familie Moes zullen worden gehinderd.

Reactie:

In de inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is gevraagd om een aantal activiteiten op grond van de regeling Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) te mogen uitoefenen. Deze activiteiten moeten in principe plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Buitenactiviteiten zijn niet toegestaan. Ook moeten de activiteiten zich verhouden tot de woonfuncties in de omgeving, bijvoorbeeld categorie 1 en 2 van de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering". De maximale afstand tot woningen behorende bij deze categorie is 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De werkelijke afstand tot de nieuwbouwwoning bedraagt ongeveer 45 meter. Tenslotte geldt dat de activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de woonbestemming.

21. Het uitzicht van meerdere omwonenden zal worden geschaad.

Reactie:

Aangezien wij in een dicht bevolkt land wonen, bestaat er geen recht op behoudt van uitzicht.

22. De compensatiekavel zal voor drie agrariërs een probleem opleveren.

Reactie:

Wij hebben onderzoek gedaan naar eventuele hinder voor omliggende agrarische bedrijven. Hieruit is niet gebleken dat er hinder kan ontstaan. Overigens wordt in de zienswijze niet genoemd welke agrariërs hinder zouden kunnen ondervinden.

23. De inhoud van de compensatiekavel is groter dan wat de maximale inhoud van een woning mag zijn (zie 4.5. bestemmingsplan Buitengebied 2008).

Reactie:

Woningen in het buitengebied mogen een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> hebben. Hieraan voldoet de onderhavige woning.

24. Het bouwplan is niet getoetst aan de nota Open Gebieden 2005.

Reactie:

Wij verwijzen hiervoor naar het gestelde onder punt 3.

25. Het flora- en faunaonderzoek is niet compleet omdat er meerdere soorten zijn aangetroffen, zoals de steenuilen, kerkuilen, zwaluwen, torenvalk en andere vogelsoorten waarvoor de kavel een voedselgebied is.

Reactie:

In het Flora- en Faunaonderzoek van Nijhof en Poppinghaus d.d. 1 september 2008 is onderkend dat tijdens het locatiebezoek geen vogels zijn aangetroffen omdat het veldbezoek buiten het broedseizoen van weidevogels is uitgevoerd. Tevens is onderkend dat het perceel wel een mogelijke broedplaats voor vogels kan vormen. Daarom wordt aanbevolen de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien er wel bouwwerkzaamheden in het broedseizoen moeten plaatsvinden, dan dient voor aanvang van de werkzaamheden te worden gecontroleerd of er broedende vogels aanwezig zijn. Worden daarbij broedgevallen aangetroffen, dan moet worden gewacht tot het broedseizoen en gewacht tot het broedseizoen voorbij is. Voorts geldt dat voor alle projecten of handelingen de zorgplicht op grond van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht dient te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Handelingen met nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk vermeden worden en er moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen of te beperken.

26. In hoeverre accordeert het voornemen met de Handreiking van de provincie. Er is geen sprake van een mogelijkheid voor vrijstelling ex artikel 19, 2<sup>e</sup> lid.

Reactie:

Wij verwijzen naar het gestelde onder punt 5.

27. Waaruit blijkt dat is voldaan aan de algemene toepassingsvoorwaarden dat het plan geen inbreuk maakt op de aangrenzende activiteiten en het natuur en milieu. Waaruit blijkt dat het plan naar aard en schaal past bij objecten in de directe omgeving?



Reactie:

Uit het flora- en faunaonderzoek is gebleken dat het plan voldoet aan de eisen van natuur en milieu. Er behoeft geen ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Voorts heeft zowel de Ervenconsulent als de Welstandscommissie een positief advies ten aanzien van de omgeving en het bouwwerk afgegeven.

28. In hoeverre is er sprake van een voldoende deugdelijke ruimtelijke onderbouwing?

Reactie:

Wij zijn van mening dat er sprake is van een voldoende ruimtelijke onderbouwing, de aanvraag is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Ad 2. D. de Rover, Bullenaarsweg 1C, 7468 SE te Enter.

Er zijn diverse plannen in omloop om de gebieden Zuidermaten/Bullenaarshoek en annex te ontwikkelen als natuurgebied en of herziening van het gebied voor landbouwbestemming. Er is een procedure ingezet om de bewoners in dit gebied ideeën te laten indienen. Het is zinloos om hieraan medewerking te verlenen als wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan die de planontwikkeling frustreren. Derhalve maak ik bezwaar tegen wijziging van het bestemmingsplan zoals aangekondigd.

Reactie:

De Landinrichting Enter is een project dat over meerdere jaren loopt. Gedurende de looptijd van het project liggen andere ruimtelijke ontwikkelingen niet stil. Op het perceel waarop de woning is gepland is in het kader van de Landinrichting Enter geen wateropvang of natuurgebied geprojecteerd, derhalve wordt de Landinrichting Enter niet gefrustreerd door de bouw van de onderhavige woning. De slooplocatie aan de Keizersweg ligt in hetzelfde landinrichtingsgebied. Doordat er veel meer bebouwing verdwijnt dan er terug wordt gebouwd is per saldo sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ad 3. Stichting Natuur en Milieu, p/a Dahliastraat 57, 7641 VX te Wierden.

1. Het plan is in strijd met het beleid om verstening tegen te gaan. Door dit soort plannen ontstaan er almaar meer woningen in het buitengebied wat betekent dat daardoor meer druk komt op de vrije ruimte in het buitengebied.

Reactie:

Het gemeentelijk en provinciaal beleid is erop gericht om verdere verstening in het buitengebied tegen te gaan. Daarom worden er in principe geen nieuwe woningen, welke niet functioneel aan het buitengebied zijn gebonden, toegestaan. Bij uitzondering kan medewerking worden verleend aan het bouwen van een woning in het buitengebied, bijvoorbeeld bij toepassing van de Rood voor Rood regeling of bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied '85" bestonden genoemde regelingen nog niet. Momenteel zijn wij bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied, daarin zullen de genoemde regelingen worden opgenomen.

2. De vervangende woning dient te worden gerealiseerd aan de Keizersweg. Door hier de bouw te realiseren wordt kwaliteitswinst behaald.

Reactie:

De locatie aan de Goorseweg is beoordeeld door de Ervenconsulent. Zij stelt dat de locatie voldoet aan de criteria van de provincie doordat aansluiting wordt gezocht bij een bestaand bebouwingscluster en de realisatie van de woning de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmert.

3. Tegen de sloop van een of meerdere stallen kan op elke willekeurige plek in Wierden woningen worden gebouwd mits het voldoet aan criteria "lintbebouwing", "cluster, een "buurtschap" en dergelijke welke de gemeente hanteert om dergelijke ongewenste en strijdigheden met het bestemmingsplan in het buitengebied toe te staan.

Reactie:

Zie de reactie onder punt 1 van deze zienswijze.

4. Verdere bebouwing in het buitengebied leidt tot lintbebouwing. Door steeds meer te bouwen wordt de "inkijk" in het landschap beperkt wat als achteruitgang wordt gezien in de kwaliteit van het landelijk gebied. De gemeente dient keuzes te maken op het gebied van landbouw, natuur, stedelijke ontwikkeling en bedrijventerreinen. Het is niet mogelijk dat op alle fronten ruimteclaims worden gehonoreerd. Vooral ook als de gemeente stelt dat zij een plattelandsgemeente is.

Reactie:

Zoals gesteld is alleen bij hoge uitzondering woningbouw mogelijk in het buitengebied. Het is niet zondermeer toegestaan woningen in het buitengebied toe te voegen. De gemeentelijke visie over het buitengebied is verwoord in het (voor)ontwerpbestemmingsplan Buitengebied dat bij uw Stichting in bezit is.

Ad 4. A.J.H. Geels, Dorpsstraat 166, 7468 CT te Enter.

1. Het project kan worden gerealiseerd op de kavel aan de Keizersweg. De afstand tot het bedrijf van Aan de Stegge is voldoende.
2. Op het perceel aan de Keizersweg staan al 2 woningen. Deze worden bestemd voor woondoeleinden. Voor de 3 nieuwe woningen moet er geen 2300 m<sup>2</sup> maar 2500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Reactie:

Op het perceel staan reeds 2 woningen, Keizersweg 7 en 7A. Dit zijn dus al bestaande woningen. De woning die nu in geding is kan worden gerealiseerd op basis van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs omdat er op het perceel Keizersweg 7 2300 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken. Hiervoor in de plaats wordt slechts één woning terug gebouwd.

3. Aangezien bouwbedrijf Homan de Rood voor Rood aanvraag niet op zijn eigen naam heeft aangevraagd kan het bouwbedrijf geen rechten ontlenen aan de gesloten overeenkomst. Bouwbedrijf Homan dient zelf de Rood voor Rood aanvraag in te dienen.

Reactie:

De overeenkomst is gesloten tussen 3 partijen, bouwbedrijf Homan, de heer Schuttebeld en de gemeente Wierden.

## **Conclusie**

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en redelijke eisen van welstand. Gebleken is dat het bouwplan voldoet aan het bepaalde in de bouwverordening, het bouwbesluit en de welstandsnota. Wij stemmen in met het advies van de Overijsselse welstandscommissie. De strijd met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 2 WRO.

## **BESLISSING**

Wij verlenen:

1. vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening onder de voorwaarden dat:
  - a. het terrein ingericht wordt volgens het goedgekeurde inrichtingsplan conform de inrichtingschets van Eelerwoude d.d. 2 november 2007 behorende bij de bouwvergunning. Deze inpassing dient te geschieden in het eerstvolgende plantseizoen (december tot en met maart) na gereedkomen van de woning;
  - b. de opstallen op het perceel Keizersweg 7/7A te Enter binnen drie maanden na gereedkomen en/of ingebruikname van de nieuwbouw gesloopt dienen te zijn op uiterlijk 1 december 2009.

2. bouwvergunning ex artikel 46, 49 en 50 lid 4 van de Woningwet ten behoeve van het oprichten van een woning op het perceel Goorseweg ongenummerd in Enter, kadastraal bekend gemeente Wierden sectie D, perceelnummer 05487, overeenkomstig de ingediende bescheiden met de bepaling dat de op de bijlage(n) vermelde voorwaarden in acht genomen worden.

Wierden, 19 februari 2009

burgemeester en wethouders van Wierden,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. J.C. Koldeweid L.B. Kobes

Bijlagen: diversen

### **BEZWAAR**

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen u en andere belanghebbenden binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt of is toegezonden, een bezwaarschrift indienen bij ons college.

Dat bezwaarschrift moet voorzien zijn van:

- de naam en adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar (waarom maakt u bezwaar).

Daarnaast kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank in Almelo verzoeken een voorlopige voorziening te treffen als onverwijlde spoed -gelet op de betrokken belangen- dat vereist. In dat geval moet u een kopie van het bezwaarschrift meesturen. U moet er rekening mee houden dat er kosten verbonden zijn aan de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening. Over de hoogte van het griffierecht kunt u contact opnemen met de rechtbank.

Het verzoek om een voorlopige voorziening richt u aan: de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank Almelo, Postbus 323, 7600 AH Almelo.

## VOORWAARDEN/VOORSCHRIFTEN

1. Er dient gebouwd te worden overeenkomstig de vergunning en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden. Hierbij geldt onverminderd dat voldaan moet worden aan de voorschriften vermeld in het Bouwbesluit en aan de relevante voorschriften van de bouwverordening;
2. Ten minste twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient hiervan, middels bijgaande antwoordkaart, mededeling gedaan te worden aan de afdeling Bouw- en woningtoezicht;
3. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient u de naam en het adres te overleggen van degene (aannemers/onderaannemers) die de werkzaamheden gaan uitvoeren (bouwregistratie). Hiervoor kunt gebruikt maken van de antwoordkaart genoemd onder punt 2.
4. Met de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat het vloerpeil en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet door de gemeente. Hiervoor dient u contact op te nemen met de afdeling Bouw- en woningtoezicht.
5. De in rood op de tekening(en) en overige bij de vergunning behorende bescheiden aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten bij de uitvoering in acht worden genomen.
6. De houder van de bouwvergunning moet er voor zorgdragen dat de gewaarmerkte bescheiden ten allen tijde op het werk aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
7. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient u aan te tonen dat de te gebruiken materialen zijn gecertificeerd in de toegepaste constructie, b.v. door attestnummers van materialen te overleggen.  
Van alle in het werk te gebruiken materialen en/of onderdelen dienen de kwaliteitsverklaringen of de verklaringen van gelijkwaardigheid, op het werk aanwezig te zijn. Op de eerste aanvraag dienen deze bewijzen ter inzage te worden gegeven.
8. Van de toe te passen beton-, staal- en houtconstructies dienen de statische berekeningen en tekeningen tenminste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, in tweevoud te worden ingediend bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht.
9. Alle wapening van de gewapend betonconstructies moeten door het bouwtoezicht zijn gecontroleerd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt aangevangen.
10. Minimaal twee werkdagen voor het storten van beton dient dit te worden gemeld bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht.
11. De houder van de bouwvergunning is verplicht aan burgemeester en wethouders kennis te geven van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Kennisgeving dient, middels bijgaande antwoordkaart, te worden gedaan aan de afdeling Bouw- en woningtoezicht. Hierna zal een eindcontrole plaatsvinden.
12. Het bouwwerk mag voor geen andere doeleinden worden gebruikt dan die waarvoor het blijkens de vergunning en de daarbij behorende bescheiden zal worden aangewend.
13. Op het mechanische ventilatiekanaal in de keuken mag geen afzuigkap worden aangesloten anders dan door middel van het plaatsen van een ventilatiewisselklep nabij het plafond, of een motorloze wasemkap.

## Informatie

14. Indien er tijdens de bouwwerkzaamheden grondwater wordt onttrokken (b.v. bronnering) dient u dit te overleggen met de gemeente.
15. Vrijkomende (schone) grond moet op het eigen terrein verwerkt worden. Is dit niet mogelijk dan moet u over de wijze, mogelijkheden en voorwaarden van afvoeren overleggen met de gemeente.
16. Bij sloop en herbouw van een woning dient u indien mogelijk gebruik te maken van de bestaande aansluiting op het rioolstelsel.
17. Voor een nieuwe aansluiting op het rioolstelsel dient u een vergunning aan te vragen bij het loket bouwen en wonen.
18. Voor vragen over de hoogte ligging van het openbare (gemeente)riool kunt u contact op te nemen met het loket bouwen en wonen.
19. Voor het aanleggen, uitbreiden of verplaatsen van een in- en uitrit dient u een vergunning aan te vragen bij het loket bouwen en wonen.
20. Uitgangspunt moet zijn dat u tijdens de bouwwerkzaamheden materiaal en/of materieel op uw eigen grond plaatst en opslaat. Als u toch genoodzaakt bent gebruik te maken van gemeentelijke eigendommen (gemeentegrond), dan dient u vooraf contact op te nemen met het loket bouwen en wonen.

Voor meer informatie kunt u terecht bij het loket Bouwen en wonen in het gemeentehuis (tel. 0546 - 580 838, e-mail: [bouwenenwonen@wierden.nl](mailto:bouwenenwonen@wierden.nl)). Tevens kunt u voor informatie en diverse aanvraagformulieren kunt u ook terecht op onze website [www.wierden.nl](http://www.wierden.nl)