



Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'vaststellen bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63 '

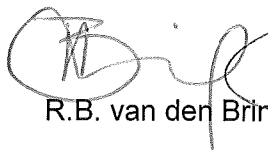
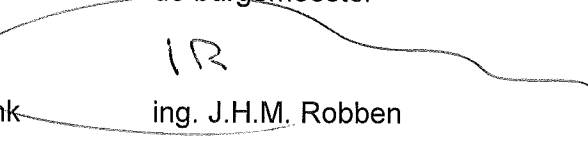
Datum: 21 mei 2013

Nummer: RAA-13-00631

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2012000024-VA01 van 13-05-2013;
2. instemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de secretaris de burgemeester

 
R.B. van den Brink ing. J.H.M. Robben

Besluit

☒ Conform advies ☐ Geamendeerd ☐ Niet aangenomen

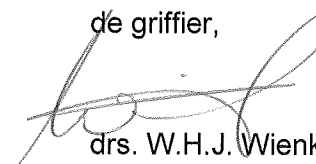
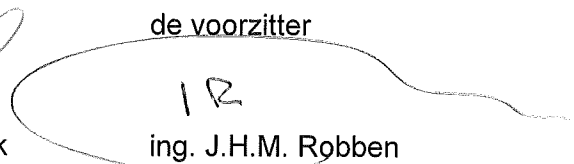
Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 10 juni 2013

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,

de voorzitter

 
drs. W.H.J. Wienk ing. J.H.M. Robben





GEMEENTE WIERDEN

Adviesnota over vaststellen bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63

Aanleiding

Eelerwoude heeft in oktober 2010 namens Nijhof Wassink B.V. gevraagd om op een perceel aan de Hexelseweg (kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie M, nummer 1129) een nieuwe woning te mogen bouwen via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden". In ruil voor de bouw van de woning zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt aan de Hexelseweg 67 in Wierden en de Zuthemerweg 23 in Laag Zuthem (gemeente Raalte). Voor de bouw van de woning heeft de gemeenteraad op 21 december 2011 het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong." vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft in haar uitspraak van 28 november 2012 het beroep gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad vernietigd. De uitspraak van de ABRS is als bijlage bij deze adviesnota gevoegd. Het besluit van de gemeenteraad is om procedurele redenen vernietigd, en niet op inhoudelijke gronden. Om deze reden is een nieuw ontwerpbestemmingsplan opgesteld om de bouw van de woning op het perceel Hexelseweg 63 (nieuw huisnummer) mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de uitspraak van de ABRS van 28 november 2012. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 februari 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend door Milieu-adviesbureau Middelkamp. De eerste zienswijze is ingediend namens R.G.V. Holtkamp, Hexelseweg 44 te Wierden en J. Morsink, Hexelseweg 50 te Wierden. De tweede zienswijze is ingediend namens G. Eertink- Vosseveld, Hexelseweg 42 te Wierden en H.H. Post, Hexelseweg 61 te Wierden. De zienswijzen worden behandeld in de 'notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63'.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Rood voor Rood met gesloten beurs, bestemmingsplan Buitengebied 2009

Relatie samenwerking WT4

nvt

Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2012000024-VA01 van 13-05-2013;
2. instemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid

De bouw van de woning vindt plaats via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden". In ruil voor de bouw van de woning zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Hexelseweg 67 en Zuthemerweg 23 (gemeente Raalte) gesloopt. In totaal is er 923 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Deze gebouwen zijn al gesloopt. In juli 2010 heeft het college van Burgemeester en wethouders van Wierden besloten dat de gebouwen aan de





GEMEENTE WIERDEN

Hexelseweg 67 al gesloopt kunnen worden voor toepassing van de Rood voor Rood-regeling. De gebouwen aan de Zuthemerweg 23 zijn ook al gesloopt, vooruitlopend op een Rood voor Rood-traject. De gemeente Raalte heeft schriftelijk aangegeven akkoord te zijn met de inzet van deze oppervlakte voor de bouw van de compensatiewoning aan de Hexelseweg.

Uitgangspunt bij de bouw van een woning via het Rood voor Rood-beleid is dat herbouw plaatsvindt op de slooplocatie. Wanneer herbouw op de slooplocatie vanuit landschappelijk of milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk of wenselijk is kan hiervan worden afgeweken. Herbouw op één van de slooplocaties is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Dit wordt toegelicht in de toelichting op het bestemmingsplan. Om deze reden is er voor gekozen de nieuwe woning te plannen op de grond die behoorde bij het voormalig agrarisch bedrijf aan de Hexelseweg 67. De locatie heeft inmiddels een nieuw huisnummer gekregen: Hexelseweg 63. Deze herbouwlocatie sluit aan op al bestaande (lint-)bebouwing aan de rand van Wierden.

Op 10 mei 2011 is het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid gewijzigd. In paragraaf 3.1 van het gewijzigde beleid staat dat voor aanvragen die zijn ingediend voor de wijziging van het beleid, het beleid geldt zoals het gold ten tijde van de aanvraag. De Rood-voor-rood aanvraag is ingediend op 12 oktober 2010. Vandaar dat getoetst is aan het voorheen geldende Rood voor Rood-beleid (vastgesteld op 27 mei 2008).

1.2 De bouwlocatie en de slooplocaties worden landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Herbouw van een woning op de slooplocatie aan de Hexelseweg 67 is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Op dit erf is geen ruimte voor een tweede woning. Om deze reden is er voor gekozen om de nieuwe woning te bouwen tussen de bestaande woningen Hexelseweg 61 en 65, op de grond die bij het voormalige agrarische bedrijf aan de Hexelseweg 67 behoorde. De bouw van de woning sluit zo goed aan op het bestaande bebouwingslint aan de rand van het dorp Wierden. De woning komt op het zuidelijk gedeelte van het perceel te staan. Hierdoor blijft een open ruimte bestaan, zodat het achterliggende landschap zichtbaar blijft. De inrichting van de bouwlocatie en slooplocatie aan de Hexelseweg 67 is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Uitvoering hiervan is vastgelegd in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente, en in de regels van het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting.

1.3 Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de uitspraak van de ABRS.

Voor de bouw van een woning op het perceel is eerder het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong." opgesteld. De gemeenteraad van Wierden heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 21 december 2011. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in haar uitspraak van 28 november 2012 het beroep gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad vernietigd (nr 201201718/1/R1). In haar uitspraak overweegt de ABRS het volgende:

- De ABRS stelt in de uitspraak dat het verzoek, het advies van de ervenconsulent en het inrichtingsplan stukken zijn die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerpplan, en daarom ter inzage hadden moeten liggen. Ditzelfde geldt voor de gesloten rood voor rood-overeenkomst, aangezien hierin afspraken worden gemaakt over onder meer de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de waarde van de compensatiekavel en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Aangezien deze stukken niet ter inzage lagen, heeft de gemeente in strijd gehandeld met artikel 3:11 van de Awb.
- Als reactie op een zienswijze zou het bestemmingsvlak op de verbeelding worden verkleind. Dit is wel gebeurd bij de papieren (analoge) verbeelding, maar niet bij de digitale verbeelding. De digitale versie is juridisch leidend. De ABRS overweegt hierin dat de verbeelding niet in overeenstemming is met het vaststellingsbesluit en dat daarmee in strijd met de rechtszekerheid is gehandeld.

Om bovenstaande redenen heeft de ABRS het beroep gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad van 21 december 2011 vernietigd.



GEMEENTE WIERDEN

De ABRS geeft in haar uitspraak aan dat zij met het oog op de voorbereiding van een nieuw besluit van de gemeenteraad aanleiding ziet om verdere beroepsgronden te behandelen. In de uitspraak schrijft de ABRS dat de bezwaren geen aanleiding geven voor het oordeel dat de bestemming 'Wonen' voor de gronden in het plangebied zich niet verdraagt met de provinciale Omgevingsverordening. Daarnaast heeft de gemeenteraad zich volgens de ABRS in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het realiseren van een compensatiewoning op de slooplocatie aan de Hexelseweg 67 afbreuk doet aan het karakter van de lintbebouwing, vanwege het ontstaan van een tweede bebouwingslijn. De gemeenteraad heeft ook in redelijkheid kunnen stellen dat binnen het kader van Rood voor Rood de mogelijkheid van een compensatiekavel in Zenderink geen reëel alternatief is.

Het besluit van de gemeenteraad van 21 december 2012 is om procedurele redenen vernietigd, en niet op inhoudelijke gronden. Om deze reden is opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de bouw van een woning voor het perceel aan de Hexelseweg (nu bekend als Hexelseweg 63) via de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Dit bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de uitspraak van de ABRS van 28 november 2012.

2. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de notitie zienswijzen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 februari 2013 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 2 pro forma zienswijzen ingediend. Gronden van de zienswijzen zijn vervolgens gezamenlijk ingediend. Gronden van zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63".

3. *Voor het plangebied hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.*

Omdat de ontwikkelingskosten etc. zijn geborgd via een exploitatieovereenkomst, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief, voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd. De mensen die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend kunnen tijdens deze periode in beroep gaan tegen het plan bij de Raad van State.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63;
- Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63;
- Uitspraak Raad van State over het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong.", met nummer 201201718/1/R1

<< NOTA 2013-5298>>

Notitie behandeling zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63”

Bestemmingsplan

Met ingang van 21 februari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63” voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

- <NAAM>, <ADRES>, <WOONPLAATS>.
- <NAAM>, <ADRES>, <WOONPLAATS>.

Pro forma zienswijzen zijn ingediend op 3 april 2013. Volgens vaste jurisprudentie moet appellanten een termijn worden gegeven voor het indienden van de gronden van de zienswijzen. De appellant is per fax dd 3 april medegedeeld dat nadere gronden van tot en met 17 april kunnen worden ingediend. De gronden van zienswijzen zijn op 16 april ingediend namens <NAAM>, <NAAM<NAAM> en <NAAM>. De zienswijzen voldoen aan de wettelijke vereisten, en zijn dan ook ontvankelijk.

De gronden van de zienswijzen zijn in deze notitie samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

- a. Appellant geeft aan dat de aanvraag (en verlening) voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een landhuis in het plangebied aanleiding is geweest voor het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong.’. Vergunninghouder heeft op 19 december 2012 echter verzocht de bedoelde omgevingsvergunning in te trekken. Op 8 februari 2013 heeft het college besloten de omgevingsvergunning in te trekken. Appellant geeft aan dat het bestemmingsplan er expliciet op gericht is de uitvoering van de voornoemde omgevingsvergunning ten dienste te zijn. Het college heeft volgens appellant niet gemotiveerd waarom een ontwerp-bestemmingsplan in procedure is gebracht, terwijl zij wisten dat er geen sprake meer is van (een aanvraag om) omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 1 van de toelichting op het bestemmingsplan is duidelijk gemotiveerd waarom er een ontwerp-bestemmingsplan in procedure is gebracht. Dit betreft niet de bedoelde aanvraag om omgevingsvergunning, maar het principeverzoek van initiatiefnemer uit 2010 om een woning te mogen bouwen in het kader van Rood voor Rood. De afhandeling van dit verzoek is nog niet afgerond. Dit komt door de uitspraak van de Afdelingsbestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) over het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong.” (nr 201201718/1/R1). Hierbij is het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong.” door de ABRS vernietigd. Dit is gebeurd op basis van procedurele gronden, en niet op inhoudelijke gronden. Om de gebreken te herstellen is nu het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63” in procedure gebracht.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een landhuis op deze locatie is ingediend en verleend op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong.”. Tegen de vergunning is door appellant bezwaar ingediend. Vervolgens is het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan door de Raad van State vernietigd. Hiermee verviel de grond voor de aangevochten vergunning. Om deze reden heeft vergunninghouder verzocht de vergunning in te trekken, aangezien deze bij een beslissing op bezwaar geweigerd moest worden.

- b. Het verzoek voor de bouw van de woning via Rood voor Rood is gedaan op 13 oktober 2010. Nu de verleende vergunning door vergunninghouder is ingetrokken, kan volgens appellant niet voor een tweede keer het verzoek van 13 oktober 2010 in behandeling worden genomen. De gemeenteraad heeft al een besluit genomen over het verzoek van 13 oktober 2010. Doordat de omgevingsvergunning voor bouw door vergunninghouder is ingetrokken, vindt appellant dat hiermee ook de aanvraag van 13 oktober 2010 als ingetrokken moet worden beschouwd. Nu het plan daarmee geen rekening houdt, is het plan volgens appellant in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie van de gemeente

Na vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong." was het geldende bestemmingsplan het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". De bouw van een woning in het plangebied past niet binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". In heroverweging moest de vergunning daarom geweigerd worden, vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan. In overleg met de gemeente heeft vergunninghouder om deze reden de vergunning ingetrokken. Dit wil niet zeggen dat hiermee het verzoek voor de bouw van een woning uit 2010 is komen te vervallen. Dit betrof een rood voor rood-verzoek, en niet een vergunningaanvraag.

- c. Doordat de vergunning voor de bouw van de woning door vergunninghouder is ingetrokken kan volgens appellant de 'oude' rood voor rood-regeling niet worden toegepast. Het ontwerp-plan moet worden getoetst aan het nieuwste rood voor rood-beleid.

Reactie van de gemeente

Voor aanvragen die zijn ingediend voor de wijziging van het beleid, geldt het beleid zoals het gold ten tijde van de aanvraag. De Rood-voor-rood aanvraag is ingediend op 12 oktober 2010. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 14 december 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Vervolgens is initiatiefnemer gestart met het opstellen van een inrichtingsplan, het uitvoeren van diverse onderzoeken en het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan. Ten tijde van de aanvraag was het 'oude' rood voor rood beleid van toepassing (vastgesteld in mei 2008). Na die tijd is in mei 2011 het rood voor rood-beleid op onderdelen gewijzigd en vastgesteld door de gemeenteraad.

Het Rood voor Rood-beleid is in de gemeente Wierden eerder gewijzigd. De gemeenteraad heeft verzoeken van toepassing van de regeling van voor een beleidswijziging consequent beoordeeld op basis van de daarvoor geldende regeling. De Raad van State heeft in een uitspraak aangegeven deze handelswijze niet onredelijk te vinden (ABRvS 28 april 2011nr 201010202/1/R3). Afwijking hiervan zou indruisen tegen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

- d. Het plan houdt volgens appellant geen rekening met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan). De bouwmogelijkheden zijn volgens hem te ruim en de ruimtelijke kwaliteit wordt teveel aangetast.

Reactie van de gemeente

Onduidelijk is wat appellant hiermee bedoeld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)' heeft geen gevolgen voor het plangebied. Dit ontwerpbestemmingsplan is later ter inzage gelegd dan het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 63'. De bouwmogelijkheden in het plangebied zijn gelijk aan die van andere woningen in het buitengebied. Voor ruimtelijke kwaliteit verwijzen wij naar ons antwoord onder ad e.

- e. Appellant geeft aan dat ten onrechte gesteld wordt dat door het plan de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Juist de toename van bebouwing tast het open landschap en de

zichtlijnen in het landschap aan. De open ruimte tussen de bestaande woningen kan te veel bebouwd worden. Daarnaast is volgens appellant ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de alternatieven voor het plan waarbij waardevermindering van de compensatiewoning mogelijk blijft en het open landschap aan de Hexelseweg 65 bewaard blijft.

Reactie van de gemeente

De ruimtelijke kwaliteit aan de Zuthemerweg 23 in Laag Zuthem (gemeente Raalte) en de Hexelseweg 67 in Wierden is verbeterd door de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Daarnaast zijn beide erven landschappelijk (her-)ingericht. Hierbij is onder meer uitheemse beplanting vervangen door streekeigen soorten. Ook wordt het aanzicht van de bestaande loods op het erf Hexelseweg 67 verbeterd.

Voor de bouwlocatie aan de Hexelseweg 63 is een erfbeplantingsplan opgesteld. Hierop is aangegeven hoe de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. Een onderbouwing hiervan is opgenomen in het inrichtingsplan, dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen.

Daarnaast geeft appellant aan dat er geen onderzoek is gedaan naar de alternatieven. In het Rood voor Rood-beleid staat dat wanneer herbouw van de woning op een slooplocatie niet mogelijk of wenselijk is dan dient nieuwbouw in principe aan te sluiten op een kern of buurtschap. Hierbij moet zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij bestaande bebouwing (bebouwingscluster, -linten). Hier voldoet het plan aan. Om deze reden is ook niet verder gezocht naar alternatieven.

De bouwlocatie ligt in de dorpsrand van Wierden, aan de Hexelseweg. Op dit gedeelte van de Hexelseweg staan verschillende woningen. De nieuwe woning sluit aan op bestaande bebouwing en komt niet in open gebied waar totaal geen bebouwing in de omgeving aanwezig is. De bouw van een woning aansluitend aan de nieuwe woonwijk Zenderink is geen optie, aangezien initiatiefnemer hier geen gronden heeft.

- f. Appellant geeft aan dat verschillende begrippen in artikel 1 onduidelijk geformuleerd zijn. Het betreft de volgende begrippen:
- Bij het begrip 1.7 (afhankelijke woonruimte) zijn de begrippen recreatiewoning, gastenverblijf en bijgebouw niet nader gespecificeerd. Hierdoor is het voorschrift voor meerderlei uitleg vatbaar volgens appellant.
 - Bij het begrip 1.8 (agrarisch bedrijf) zijn de begrippen bedrijf, glastuinbouwbedrijf en gebruiksgerichte paardenhouderij niet nader gespecificeerd. Hierdoor is het voorschrift voor meerderlei uitleg vatbaar volgens appellant.
 - Bij het begrip 1.12 (bed&breakfast) zijn de begrippen 'recreatief nachtverblijf' en 'hoofdverblijf' niet nader gespecificeerd. Hierdoor is het voorschrift voor meerderlei uitleg vatbaar volgens appellant. Daarnaast is volgens hem onduidelijk of de mogelijkheid tot het aanbieden van lunch directe strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert.
 - Bij het begrip 1.39 (normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden) wordt gesproken over regelmatig noodzakelijke werkzaamheden. Dit impliceert volgens appellant dat werkzaamheden incidenteel ook niet noodzakelijk mogen zijn. Verder is volgens hem niet duidelijk wat gekarakteriseerd moet worden als goed beheer. Dit maakt het voorschrift volgens hem voor meerderlei uitleg vatbaar. Het plan is volgens appellant in zoverre onzorgvuldig tot stand gekomen. Van een goede ruimtelijke ordening is volgens hem geen sprake en het plan is volgens hem in strijd met thans geldende Rood voor Rood-beleid.

Reactie van de gemeente

Deze begrippen zijn overgenomen uit het 'moederplan': het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". Deze begrippen worden geacht bekend te zijn. Wel willen wij per begrip de volgende opmerkingen maken:

Ad 1. Het begrip “bijgebouw” is opgenomen in art. 1.15. De begrippen ‘recreatiewoning’ en ‘gastenverblijf’ zijn naar aanleiding van de zienswijze komen te vervallen. Van beide is in het plangebied namelijk geen sprake.

Ad 2. Het begrip “agrarisches bedrijf” komt terug in de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Agrarisch met waarden- Landschap”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de oefening van het agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming in het plangebied mogen echter geen gebouwen worden gebouwd; alleen ‘bouwwerken, geen gebouw zijnde’. Het gebruik van gronden voor een glastuinbouwbedrijf is niet mogelijk. Ook zijn teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan.

Ad. 3. Het gaat hierbij om mensen die tegen vergoeding overnachten, maar elders wonen. Wanneer er sprake is van horecafuncties dan is dat in strijd met het bestemmingsplan, en kan handhavend worden opgestreden.

Ad. 4 Naar aanleiding van de zienswijze is het begrip ‘regelmatig’ geschrapt uit de definitie om verwarring te voorkomen. Essentie is dat gronden op een goede wijze beheerd worden; concreet betekent dit het instandhouden van de gronden volgens het erfinrichtingsplan zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

Voor de overige zienswijzen verwijst appellante naar de zienswijzen van zijn cliënten die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong.”. Appellant heeft deze zienswijzen bijgevoegd. De opnieuw ingebrachte zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

Volgens appellante blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan niet dat rekening is gehouden met de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. In artikel 2.1.3 van de verordening staat dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt dat voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte is binnen het bestaand bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een woning met bijgebouw mogelijk op een open gebied. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet of er gezocht is naar alternatieve locaties.

Reactie van de gemeente

Artikel 2.1.3 van de omgevingsvisie gaat over de “SER-ladder voor de Stedelijke omgeving”. Het gebied aansluitend aan de kern Wierden is in de Omgevingsvisie aangemerkt als ‘stadsrandgebied’. Het plangebied valt hierbinnen. De provincie schrijft in de Omgevingsvisie dat nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in de stadsrandgebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Dit is beschreven in de plantoelichting. In paragraaf 4.2.4 van de plantoelichting is onderbouwd dat het verzoek ons inziens voldoet aan artikel 2.1.3. De compensatiewoning kan ruimtelijk/ landschappelijk gezien niet op het achtererf worden gerealiseerd, maar wel op een locatie in de directe nabijheid, aansluitend aan de lintbebouwing van de kern Wierden. Dat het plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening wordt bevestigd door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) over het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong.”. In de uitspraak stelt de ABRS dat de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het realiseren van de compensatiewoning in het westelijk deel van het perceel Hexelseweg 67 (de slooplocatie) afbreuk doet aan het karakter van de lintbebouwing, vanwege het ontstaan van een tweede bebouwingslijn. Ook heeft de raad zich volgens de ABRS in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de mogelijkheid van een compensatiewoning in de toekomstige woonwijk Zenderink niet als een reëel alternatief voor de woning in het plangebied kan worden aangemerkt. Het beleid gaat

immers uit van een waardestijging van de compensatiekavel en de verplichting van de initiatiefnemer om de meerwaarde te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een compensatiekavel op een perceel waarop al een woonbestemming rust, gaat aan dit standpunt voorbij. De ABRS geeft aan dat er geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat het plan zich niet verdraagt met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Verder willen wij opmerken dat de provincie bericht is over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie Overijssel heeft geen zienswijze ingediend (met andere woorden: men vindt dit passend in het provinciale beleid).

Appellant geeft aan dat voorbij wordt gegaan aan Catalogus Gebiedskenmerken die bij de Omgevingsvisie Overijssel hoort. Door bebouwing en beplanting toe te staan op een nu nog open weiland, wordt voorbijgegaan aan de richtinggevende uitspraken uit de Catalogus Gebiedskenmerken. De zichtbaarheid en beleefbaarheid van de stuwwallen en de dekzandvlakten en ruggen gaat hierdoor volgens appellant grotendeels verloren. De ontwikkeling draagt volgens hem in ieder geval niet bij aan de zichtbaarheid van de hoogteverschillen. Ditzelfde geldt voor het gebiedstype 'essenlandschap' van de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Het bebouwen van een onbebouwd perceel doet afbreuk aan de ambitie om de es als ruimtelijke eenheid van de es te behouden en te versterken.

Reactie van de gemeente

In paragraaf 4.2.4 van de plantoelichting zijn de gebiedskenmerken beschreven. Voor het plangebied gelden de volgende kenmerken en ambities:

Natuurlijke laag: stuwwal

- *Behouden en versterken eigen karakter van de stuwwal;*
- *Reliëf is ruimtelijk bepalend;*
- *Accentueren overgangen naar andere landschappen.*

Laag agrarisch cultuurlandschap

- *Versterken contrasten open es, mozaïek van de flank en open beekdalen;*
- *Kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen op de flank behouden dan wel versterken;*
- *Ontwikkelingen concentreren op de flanken. Met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk.*

De bouw van de compensatiewoning aansluitend aan het bebouwingslint van de kern Wierden, ter versterking van de bebouwingsrand, waarbij doorzichten naar de dekzandrug/ es bewaard blijven, is dan ook een logische keuze. Dit blijkt ook uit het advies van de ervenconsulent. Daarnaast is op het bestaande erf aan de Hexelseweg 67 juist landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt uitheemse beplanting verwijderd. Hierdoor wordt het zicht op de es/ stuwwal daar juist verbeterd.

Door het gehele plan vindt een ruimtelijke kwaliteitswinst plaats. Twee agrarische bedrijven hebben de bedrijfsvoering gestaakt en de geldende agrarische bestemmingen zijn omgezet in woonbestemmingen. Er is landschapsontsierende bebouwing gesloopt en één gebouw wordt qua aanzicht verbeterd. Daarnaast worden de twee slooplocaties landschappelijk verbeterd door het verwijderen van gebiedsvreemde beplanting en de aanleg van gebiedseigen beplanting.

De woning sluit aan op reeds bestaande woonbebouwing langs de Hexelseweg. De ervenconsulent geeft in haar advies ook aan dat door de aanwezigheid van een bebouwingslint dit goed te beargumenteren is.

Op 10 mei 2011 is het gemeentelijk rood-voor-rood beleid geactualiseerd. Appellant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan lijkt te zijn uitgegaan van de 'oude' rood-voor-rood regeling. In het nieuwe beleid staat dat de compensatiewoning moet worden teruggebouwd op de slooplocatie. Alleen wanneer herbouw op de slooplocatie vanuit landschappelijk of milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk of wenselijk is kan hiervan worden afgeweken. In dat geval kan ook op de aan de slooplocatie aangrenzende grond/ perceel worden teruggebouwd, mits wordt aangesloten op bestaande bebouwingslinten of –clusters. Dit gedeelte had volgens inspreker betrokken moet worden bij het ontwerpbestemmingsplan. De compensatiewoning wordt volgens appellant niet gebouwd op de slooplocatie en evenmin op een perceel dat daaraan grenst. Bovendien wordt volgens hem onvoldoende onderbouwd waarom niet op één van de slooplocaties kan worden teruggebouwd. Hetgeen hierover in de plantoelichting is opgenomen is volgens hem onvoldoende.

Reactie van de gemeente

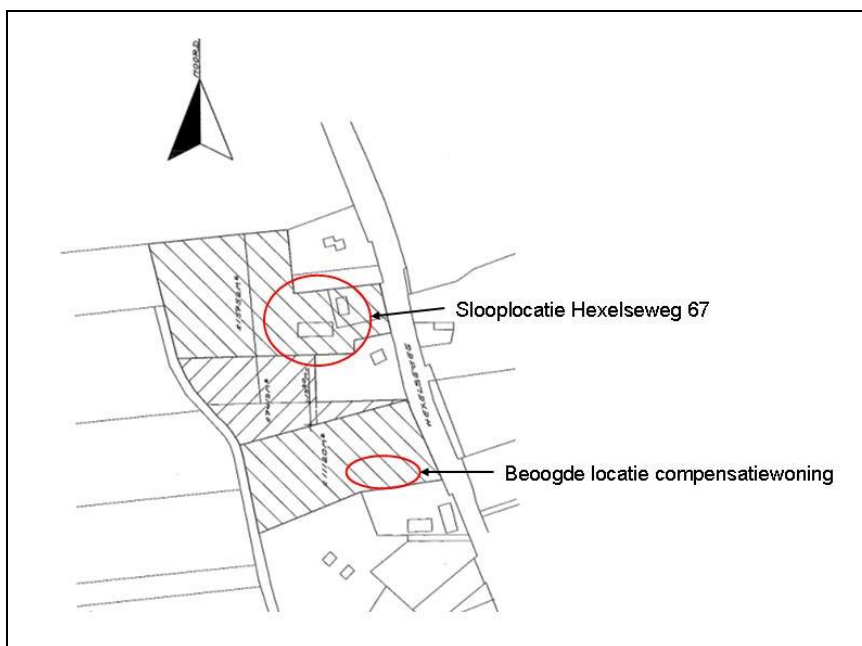
Voor aanvragen die zijn ingediend voor de wijziging van het beleid, geldt het beleid zoals het gold ten tijde van de aanvraag. De Rood-voor-rood aanvraag is ingediend op 12 oktober 2010. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 14 december 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Vervolgens is initiatiefnemer gestart met het opstellen van een inrichtingsplan, het uitvoeren van diverse onderzoeken en het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.

Het Rood voor Rood-beleid is in de gemeente Wierden eerder gewijzigd. De gemeenteraad heeft verzoeken van toepassing van de regeling van voor een beleidswijziging consequent beoordeeld op basis van de daarvoor geldende regeling. De Raad van State heeft in een eerdere uitspraak aangegeven deze handelwijze niet onredelijk te vinden (ABRvS 28 april 2011, nr 201010202/1/R3). Afwijking hiervan zou indruisen tegen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De aanvraag voldoet aan het Rood voor Rood-beleid zoals gold ten tijde van de aanvraag. Wel wordt bij de nieuwe woning 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze oppervlakte is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en geldt voor alle burgerwoningen in het buitengebied. Hierop is aangesloten bij deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

De slooplocatie aan de Zuthemerweg 23 ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. De provincie Overijssel schrijft in de Omgevingsvisie dat er geen ruimte is voor ontwikkeling die niet passen binnen de doelstelling van de EHS, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan en geen reële alternatieven voor handen zijn. Hiervan is geen sprake aangezien de bouw van de woning kan plaatsvinden aansluitend aan een bebouwingslint aan de rand van de kern Wierden.

Herbouw van de woning op de slooplocatie aan de Hexelseweg 67 is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Dit wordt bevestigd in de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong." (nr 201201718/1/R1). De nieuwe woning sluit aan op lintbebouwing langs de Hexelseweg, gelegen aan de rand van de kern Wierden. Overigens is de gemeente ook van mening dat de aanvraag voldoet aan het Rood-voor-Rood beleid zoals vastgesteld op 12 mei 2011. Ten tijde van de aanvraag en het opstellen van het inrichtingsplan en ontwerpbestemmingsplan lagen de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen op perceel 1089. De bouwlocatie was het naastgelegen perceel 1088. Vervolgens heeft een overdracht van percelen plaatsgevonden, waarbij tevens de kadastrale begrenzing is aangepast.

Op bijgaande afbeelding zijn de gronden van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Hexelseweg 67 gearceerd weergegeven.



Appellant geeft daarnaast aan dat in mei 2011 is besloten om niet meer toe te staan dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die worden gesloopt en in ruil waarvoor een compensatiewoning mag worden gebouwd buiten de gemeente Wierden liggen. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met dit beleid. Daarnaast blijkt uit paragraaf 3.2 van de plantoelichting dat aan de Zuthemerweg 23 niet 476 m² maar 328 m² gesloopt is. Hiervoor wordt niet voldaan aan de minimale sloopverplichting. Daarnaast zijn volgens appellant op beide slooplocaties niet alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Op het perceel Hexelseweg 67 blijft een schuur van 200 m² staan. Het is hem ook niet duidelijk of voor deze schuur voldaan kan worden aan het VAB-beleid. Voor het perceel Zuthemerweg 23 is inspreker helemaal niet bekend waarom de rundveestal behouden moest worden.

Reactie van de gemeente

Allereerst wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij het vorige punt. In paragraaf 3.1 van het Rood voor Rood-beleid (zoals vastgesteld op 12 mei 2011) staat dat het niet mogelijk is om bedrijfsgebouwen van buiten de gemeente Wierden te betrekken bij bouwaanvragen voor een compensatie in de gemeente Wierden. Er staat echter vervolgens dat er een uitzondering geldt voor aanvragen die bij de gemeente Wierden zijn ingediend voordat dit geactualiseerde beleid is vastgesteld. Voor deze aanvragen geldt het beleid zoals het gold ten tijde van de aanvraag. Dit is hier van toepassing.

Aan de Zuthemerweg 23 zijn wel degelijk alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. In figuur 2.5 zijn beide slooplocaties weergegeven met de te slopen bebouwing. In de tabel, die als figuur 2.6 is opgenomen, staan de te slopen gebouwen aan de Zuthemerweg 23. De rundveestal (nr. 2 in de tabel) is wel degelijk gesloopt. In totaal is op het perceel Zuthemerweg 23 476 m² gesloopt. Er wordt voldaan aan de voorwaarde uit het Rood voor Rood-beleid om 850 m² aan voormalige agrarische bebouwing te slopen.

Gebouw nr. 2 aan de Hexelseweg 67 blijft behouden. Deze schuur krijgt een functie voor opslag en stalling van werktuigen, alsmede voor het houden van dieren (VAB).

Door Eelerwoude is een inspectie uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Volgens Eelerwoude maken de steenmarter en vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger mogelijk gebruik van het plangebied als foerageergebied. Het is volgens appellant niet duidelijk op basis waarvan met deze mogelijkheid rekening

moet worden gehouden en wat de effecten van ontwikkeling van het plangebied voor deze soorten kunnen zijn. Daarnaast hadden volgens appellant de bomen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied geïnspecteerd moeten worden. Vleermuizen kunnen verblijven in holten van bomen. Daarnaast zijn er bepaalde vogelsoorten die nesten jaarlijks gebruiken en waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Negatieve effecten hierop zijn op voorhand niet uit te sluiten.

Eelerwoude geeft aan dat licht tot een minimum moet worden beperkt. Dit is echter niet vertaald in het ontwerpbestemmingsplan, noch op een andere wijze verzekerd. Inspreker geeft aan dat voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, duidelijk moet zijn dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Hierover bestaat volgens inspreker nog geen duidelijkheid. Om deze reden kan het bestemmingsplan volgens hem niet worden vastgesteld.

Reactie van de gemeente

Foerageergebied is alleen beschermd indien het een essentieel onderdeel uitmaakt van de functionele leefomgeving van de soort. Met andere woorden, zonder dit foerageergebied kunnen deze soorten zich niet handhaven in een gebied. In deze situatie is daar geen sprake van. Het leef- en foerageergebied van deze soorten omvat vele (tientallen) hectares. Daarbij komt dat deze soorten ook foerageren in en rond bebouwing, tuinen et cetera. De nieuwe situatie kan in die zin zelfs een verbetering van het foerageergebied betekenen.

De bomen zijn tijdens het veldbezoek geïnspecteerd. Er zijn geen nesten of verblijfplaatsen aangetroffen van soorten die hier jaarrond gebruik van maken. De beplanting is over het algemeen te jong om holten te bevatten die een functie kunnen hebben als verblijfplaats voor strikt beschermde soorten zoals vleermuizen. De ligging van de landschapselementen (bomenrij/ singel) langs een drukke, doorgaande weg zonder fysieke aansluiting met opgaande groenelementen met het aangrenzende agrarisch landschap, maken het zeer onwaarschijnlijk dat de elementen een belangrijke functie hebben voor kritisch beschermde soorten als foerageergebied of ecologische verbinding. Daarbij komt dat de elementen bovendien gehandhaafd blijven. Op basis van deze en eerder in de rapportage verwoorde argumenten wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Dit is verwoord in bijlage 7 van de toelichting.

Appellant geeft aan dat de ontheffing voor hogere grenswaarden niet correct is, mede omdat onnodig lawaai wordt toegestaan. Het is volgens inspreker in strijd met de Wet geluidhinder en in strijd met een goede ruimtelijke ordening om woningen te dicht aan de weg te bouwen terwijl op steenworpafstand een complete woonwijk in wording is. De openbare kennisgeving en bekendmaking is in strijd met het gestelde van hoofdstuk 3 van de Awb. De besluiten leiden tevens tot waardevermindering van omliggende onroerende zaken. Hieraan is in de economische onderbouwing onvoldoende aandacht geschonken.

Reactie van de gemeente

Voor de hogere grenswaarde voor de bouw van een nieuwe woning aan de Hexelseweg is een aparte procedure opgestart op grond van de Wet geluidhinder. Inspreker motiveert niet waarom naar zijn mening de openbare kennisgeving en bekendmaking in strijd is met de Awb. Naar mening van de gemeente is dit correct gebeurd. Op 22 juni 2011 is het ontwerpbesluit gepubliceerd en met ingang van 23 juni 2011 heeft het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 22 november 2011 is een hogere grenswaarde voor het perceel vastgesteld. Deze is onherroepelijk.

Appellant verwijst daarnaast naar de realisatie van de woonwijk Zenderink. Deze ontwikkeling staat los van deze aanvraag. Wanneer mensen denken schade te ondervinden van de bestemmingsplanherziening dan kunnen zij een verzoek tot

planschade indienen. Dit is artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld. Planschade is voor rekening van de initiatiefnemer.

Raad van de gemeente Wierden
Postbus 43
7640 AA WIERDEN

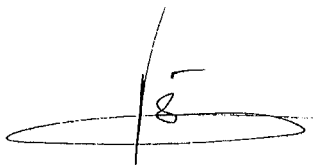
INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	W 2012-30552
Classificatie:	-1.731.21
Datum:	30 NOV. 2012
Afdeling:	gg-beleid
Ambtenaar:	
Ont. bev.:	Termijn:

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
28 november 2012	201201718/1/R1	UIT2012-17293 GG/Slui
Onderwerp	Behandelend ambtenaar	
Wierden	J. Jhauw	
Bp. 'Buitengebied 2009, herziening	070-4264845	
Hexelseweg ong.'		

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

Raad
van State

201201718/1/R1.

Datum uitspraak: 28 november 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

R.G.V. Holtkamp en anderen, wonend te Wierden,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Wierden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 december 2011, kenmerk 381, heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg ong." vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Holtkamp en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Holtkamp en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 september 2012, waar Holtkamp en anderen, bijgestaan door ing. M.H. Middelkamp, werkzaam bij Milieuadviesbureau Middelkamp, en de raad, vertegenwoordigd door drs. G.J. Sluiskes en M. Stevens-Welleweerd, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan is vastgesteld ter uitvoering van een tussen de gemeente en Nijhof Wassink B.V. gesloten Rood voor Rood overeenkomst. Als compensatie voor de sloop van vrijgevalen agrarische bebouwing op de percelen Hexelseweg 67 in Wierden en Zuthemerweg 23 in Laag Zuthem, gemeente Raalte, voorziet het plan in de bestemming "Wonen" voor gronden ten noorden van de Hexelseweg 61. Het plan maakt onder meer het oprichten van een woning en bijgebouwen mogelijk.

2. Holtkamp en anderen betogen dat de raad heeft nagelaten om alle stukken die nodig waren voor de beoordeling van het ontwerpplan, gelijktijdig met het ontwerpplan ter inzage te leggen. Het gaat volgens hen om de aanvraag van Nijhof om het vaststellen van het plan, de tussen partijen gesloten Rood voor Rood overeenkomst, het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht van 30 november 2010 en het door Eelerwoude opgestelde "Inrichtingsplan Hexelseweg 67 Wierden" van 16 februari 2011 (hierna: het inrichtingsplan). Daarmee heeft de raad in strijd gehandeld met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), aldus Holtkamp en anderen.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het verzoek van Nijhof om planologische medewerking, het advies van de ervenconsulent en het inrichtingsplan verwerkt waren in de toelichting op het ontwerpplan en dat deze stukken daarmee ter inzage hebben gelegen. Voorts was het beplantingsplan, dat deel uitmaakt van het inrichtingsplan, als bijlage opgenomen bij het ontwerpplan. De Rood voor Rood overeenkomst heeft de raad niet ter inzage gelegd omdat daarin tevens financiële afspraken zijn

vastgelegd. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst is weergegeven in de toelichting bij het ontwerpplan, aldus de raad.

2.2. Ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijk ordening (hierna: Wro), voor zover thans van belang, is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3:4 van de Awb van toepassing, met dien verstande dat in voormeld artikel enkele aanvullende voorschriften worden gegeven.

Ingevolge artikel 3:11 van de Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

2.3. Niet in geschil is dat de door Holtkamp en anderen genoemde stukken niet gelijktijdig met het ontwerpplan ter inzage hebben gelegen.

2.4. Bij brief van 12 oktober 2010 heeft Nijhof, in het kader van het Rood voor Rood beleid, de raad verzocht om toekenning van een woonbestemming aan een deel van de gronden ten noorden van het perceel Hexelseweg 61. Dit verzoek om planologische medewerking is een stuk dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling van het ontwerpplan.

Het advies van de ervenconsulent heeft betrekking op de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een compensatiewoning op de gronden ten noorden van het perceel Hexelseweg 61 en ligt mede ten grondslag aan het ontwerpplan. Dit advies dient daarom aangemerkt te worden als een op het ontwerpplan betrekking hebbend stuk dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling daarvan. Dat geldt ook voor het inrichtingsplan, nu dat stuk ziet op de landschappelijke inpassing van de compensatiekavel.

Door het verzoek van 12 oktober 2010, het advies van de ervenconsulent en het inrichtingsplan niet gelijktijdig met het ontwerpplan ter inzage te leggen, heeft de raad in strijd gehandeld met artikel 3:11 van de Awb.

De Afdeling stelt vast dat bedoelde stukken in de loop van de procedure aan het dossier zijn toegevoegd. Aan de vraag of om die reden aanleiding bestaat om met toepassing van artikel 6:22 van de Awb het gebrek te passeren komt de Afdeling niet in verband met hetgeen hierna ten aanzien van de Rood voor Rood overeenkomst wordt overwogen.

2.5. Ten aanzien van de Rood voor Rood overeenkomst overweegt de Afdeling als volgt. In paragraaf 5.2 van de nota "Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs Gemeente Wierden" van 10 mei 2011 staat dat in een eventueel tussen initiatiefnemer en de gemeente te sluiten Rood voor Rood overeenkomst afspraken gemaakt worden met betrekking tot onder meer de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de waarde van de compensatiekavel en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Gelet hierop is kennisname van de Rood voor Rood overeenkomst naar het oordeel van de Afdeling noodzakelijk voor het beoordelen van de verenigbaarheid van het (ontwerp)plan met de voorwaarden van het Rood voor Rood beleid. De tussen partijen gesloten Rood voor Rood overeenkomst is daarom een op het ontwerpplan betrekking hebbend stuk dat redelijkerwijs nodig is voor het

beoordelen daarvan. Anders dan de raad stelt, heeft hij niet kunnen volstaan met de "zakelijke beschrijving" als opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting bij het (ontwerp)plan. Deze zakelijke beschrijving bevat niet alle informatie die nodig is voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het (ontwerp)plan met het Rood voor Rood beleid. In de zakelijke beschrijving zijn bijvoorbeeld geen gegevens opgenomen over de waardestijging van de compensatiekavel en de daarmee samenhangende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad, door de Rood voor Rood overeenkomst niet met het ontwerpplan ter inzage te leggen, in strijd gehandeld met artikel 3:11 van de Awb. Nu niet is gebleken dat Holtkamp en anderen anderszins inzage hebben kunnen krijgen in de Rood voor Rood overeenkomst bestaat geen ruimte voor het toepassen van artikel 6:22 van de Awb.

3. Met het oog op de voorbereiding van een nieuw besluit ziet de Afdeling aanleiding om de verdere beroepsgronden, voor zover de inhoud van de Rood voor Rood overeenkomst daarvoor niet van belang is, te behandelen.

4. Holtkamp en anderen betogen voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (hierna: Omgevingsverordening). Daartoe voeren zij aan dat het plan de bouw van een woning mogelijk maakt in de groene omgeving en dat niet gezocht is naar alternatieve locaties binnen het bestaand bebouwd gebied. In dat kader wijzen zij op de mogelijkheid van toewijzing van een compensatiekavel in de nieuwe woonwijk Zenderink.

4.1. De raad stelt zich primair op het standpunt dat het plangebied niet aangemerkt kan worden als een groene omgeving in de zin van artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

In het geval het plangebied wel kan worden aangemerkt als groene omgeving, stelt de raad zich subsidiair op het standpunt dat een compensatiekavel in de toekomstige woonwijk Zenderink geen reëel alternatief is. Voorts stelt de raad dat de compensatiewoning niet kan worden gerealiseerd naast de reeds aanwezige woning op het perceel Hexelseweg 67, omdat de ruimte daarvoor te beperkt is. Het realiseren van de compensatiewoning in het westelijke deel van genoemd perceel acht de raad vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk, omdat dan bebouwing in de tweede lijn ontstaat.

4.2. Ingevolge artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening voorzien bestemmingsplannen uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie.

Ingevolge artikel 2.1, lid 2.1.1, onder f, wordt onder bestaand bebouwd gebied verstaan: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond

van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening/artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Ingevolge lid 2.1.1, onder h, wordt onder groene omgeving verstaan: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

Ingevolge lid 2.1.1, onder j, wordt onder stedelijke ontwikkelingen verstaan: het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorende groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden.

4.3. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", als vastgesteld door de raad op 12 januari 2010, had het perceel Hexelseweg ong. de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" met dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde". Op grond van de regels bij dat plan was het niet mogelijk om op het perceel een burgerwoning te bouwen. Ook had de raad geen voorontwerpbestemmingsplan voor dit perceel in procedure gebracht. Gelet op het vorenstaande dient, anders dan de raad stelt, het perceel Hexelseweg ong. gekwalificeerd te worden als een groene omgeving als bedoeld in artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening. Nu in het plan wordt voorzien in woningbouw op het perceel, is artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening daarop van toepassing.

Nu het primaire standpunt van de raad in zoverre geen grondslag biedt voor het bestreden besluit, moet worden gezien of voor de compensatiekavel geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand bebouwd gebied, ook niet na herstructurering of transformatie.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het realiseren van de compensatiewoning in het westelijke deel van het perceel Hexelseweg 67 afbreuk doet aan het karakter van de lintbebouwing, vanwege het ontstaan van een tweede bebouwingslijn. De raad heeft zich eveneens in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen, dat binnen het kader van de Rood voor Rood overeenkomst de mogelijkheid van een compensatiekavel in de toekomstige woonwijk Zenderink niet als een reëel alternatief voor de woning op het perceel Hexelseweg ong. kan worden aangemerkt. Het beleid gaat immers uit van een waardestijging van de compensatiekavel en de verplichting van de initiatiefnemer om de meerwaarde te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een compensatiekavel op een perceel waarop reeds een woonbestemming rust gaat voorbij aan voornoemd uitgangspunt. Hetgeen Holtkamp en anderen aanvoeren geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de bestemming "Wonen" voor gronden ten noorden van de Hexelseweg 61 zich niet verdraagt met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

5. Holtkamp en anderen betogen voorts dat niet gebleken is dat de agrarische bedrijven aan de Hexelseweg 67 in Wierden en aan de Zuthemerweg 33 in Laag Zuthem hun bedrijfsvoering hebben gestaakt.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bedrijfsactiviteiten op genoemde percelen zijn beëindigd en dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op beide locaties is gesloopt.

5.2. In de plantoelichting is vermeld dat op het perceel Hexelseweg 67 twee van de drie voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Een schuur met een oppervlakte van ongeveer 200 m² heeft, met toepassing van het gemeentelijk beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), een nieuwe functie gekregen. Op 15 februari 2011 is de voorheen geldende bestemming "Agrarisch met Waarden - Landschap" met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gewijzigd in de bestemming "Wonen". Agrarische activiteiten zijn derhalve planologisch gezien niet meer mogelijk op dat perceel. In de plantoelichting is voorts vermeld dat de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Zuthemerweg 33 in Laag Zuthem is gesaneerd. Naar het oordeel van de Afdeling hebben Holtkamp en anderen niet aannemelijk gemaakt dat de bedrijfsvoering op de twee percelen niet is gestaakt.

6. Holtkamp en anderen betogen voorts dat de raad, in zijn reactie op de door hen ingediende zienswijze op het ontwerpplan, heeft verklaard dat de compensatiewoning in het zuidelijke deel van het perceel Hexelseweg ong. wordt opgericht, teneinde de open ruimte tussen deze nieuwe woning en de woning op het perceel Hexelseweg 65 te behouden. Het plan staat er echter niet aan in de weg dat de woning op een andere plaats op het perceel wordt gerealiseerd, aldus Holtkamp en anderen.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de zienswijze van Holtkamp en anderen geleid heeft tot een gewijzigde vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerp. Het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" is verkleind. De afstand tussen de gronden met de bestemming "Wonen" op het perceel Hexelseweg ong. en de gronden met dezelfde bestemming op het perceel Hexelseweg 65 bedraagt ruim 50 m. Deze tussenliggende gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap", waarop geen bebouwing is toegelaten. Daarmee blijft de open ruimte tussen de twee woningen behouden, aldus de raad.

6.2. Ingevolge artikel 1.2.3, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening is bij verschillen tussen de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan, laatstgenoemde versie beslissend.

6.3. In het ontwerpplan was aan de gronden in het plangebied de bestemming "Wonen" toegekend. De lengte (noord-zuid) van het bestemmingsvlak bedroeg ongeveer 52 m en de breedte (oost-west) ongeveer 82 m. Als reactie op de door Holtkamp en anderen ingediende zienswijze heeft de raad in de notitie behandeling zienswijze die deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit gesteld dat het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" verkleind wordt. Daarmee heeft de raad beoogd om te voorkomen dat de compensatiewoning centraal op het perceel Hexelseweg ong. gesitueerd kan worden.

Uit de verbeelding op papier volgt dat het bestemmingsvlak met de

bestemming "Wonen" verkleind is ten opzichte van het ontwerp. De afmetingen daarvan bedragen ongeveer 37 m x 56 m (l x b). De Afdeling stelt echter vast dat de digitale verbeelding overeenkomt met de verbeelding bij het ontwerpplan. De digitale versie van het plan is beslissend. Nu de verbeelding in zoverre niet in overeenstemming is met het vaststellingbesluit, heeft de raad het plan vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid.

7. In hetgeen Holtkamp en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3:11 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

8. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

201201718/1/R1

8

28 november 2012

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Wierden van 20 december 2011, kenmerk 381;
- III. veroordeelt de raad van de gemeente Wierden tot vergoeding van bij Holtkamp en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- IV. gelast dat de raad van de gemeente Wierden aan Holtkamp en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P.A. Melse, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten
lid van de enkelvoudige kamer

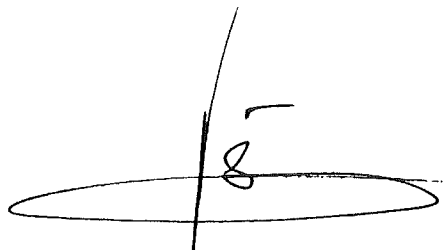
w.g. Melse
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 november 2012

191-739.

Verzonden: 28 november 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser