

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Wierden is het verzoek binnengekomen voor de bouw van van een extra woning op het perceel Bullenaarsweg 3 in Enter in het kader van de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden".

In ruil voor de bouw van de woning worden voormalige agrarische gebouwen aan de Bullenaarsweg 3 gesloopt. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

De locatie waar de woning gebouwd wordt, heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" gekregen. Op het perceel is op basis van het geldende bestemmingsplan 1 woning toegestaan; de bestaande (dienst)woning . Binnen het geldende bestemmingsplan is de bouw van een extra woning niet mogelijk. Voordat medewerking verleend kan worden aan het initiatief, dient de geldende bestemming gewijzigd te worden. Hiervoor is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "6e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Bullenaarsweg 3" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Enter aan de Bullenaarsweg. Deze locatie is kadastraal bekend gemeente Wierden sectie D, nummer 3336. Onderdeel van het project is het omvormen van agrarische grond naar natuur ten behoeve van waterretentie langs de Entergraven. Het perceel waarop dit gebeurt is kadastraal bekend gemeente Wierden sectie D, nummer 3989.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan "6e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Bullenaarsweg 3" is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: het beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering;
- Hoofdstuk 5. Het plan. In dit hoofdstuk staat de planologische afweging. Tevens wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Bullenaarsweg 3 ligt in agrarisch gebied ten zuiden van de rijksweg A1. Op het perceel is momenteel een agrarisch bedrijf (varkenshouderij) gevestigd, met een dienstwoning en verschillende bedrijfsgebouwen.

De locatie aan de Bullenaarsweg ligt op een overgang van jonge naar oude ontginningen in een beekdallandschap. Vroeger waren de meeste sloten en greppels in het gebied beplant. Sinds de ruilverkaveling is hier echter weinig meer van over. De bebouwing aan de Bullenaarsweg 3 ligt op een dekzandkop. Het betreft een erf dat reeds lang aanwezig is. Ten noorden van het erf stroomt de Entergraven.

2.2 Het initiatief

Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om de agrarische activiteiten op het perceel te beëindigen. Doordat de gebouwen geen vervolgfunctie hebben, zal de staat van onderhoud op termijn verslechteren. De initiatiefnemer wil om deze reden de stallen slopen en in plaats hiervan een nieuwe woning bouwen. In totaal wordt er 1.003 m³ aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

Voor het initiatief is een inrichtingsschets opgesteld. Hierop is de toekomstige ruimtelijke situatie weergegeven. De landschapsontsierende gebouwen verdwijnen en het perceel wordt landschappelijk ingericht. De nieuwe woningbouwkavel komt op de plaats van de te slopen varkensstallen. Hierdoor blijft het karakter van het huidige erf behouden. Er wordt nieuwe beplanting toegevoegd om de houtwallen te herstellen. Ook worden er karakteristieke elementen toegevoegd zoals een beukenhaag en een fruitgaard.

Onderdeel van het plan is daarnaast het omvormen van agrarische grond in natuur langs de Entergraven. Op dit perceel wordt in overleg met het Waterschap Regge en Dinkel retentiemogelijkheden gecreëerd. Retentie gaat samen met natuurontwikkeling in dit gebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water, bodem en groene ruimte omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het bouwen van een extra woning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is niet in strijd met de Nota Ruimte.

Natuurbeschermingswet 1998

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).
- De Ecologische Hoofdstructuur.

Het plangebied aan de Bullenaarsweg ligt niet in een Natura 2000-gebied, een beschermd natuurmonument of de Ecologische Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Voor de omgevingsvisie heeft de provincie twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

1. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
2. buitengebied- accent agrarische productie;
3. buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte.

Het plangebied aan de Bullenaarsweg ligt binnen het perspectief "buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte", het betreft een mixlandschap van landbouw, natuur, water en wonen. De omgevingsvisie is gedeeltelijk uitgewerkt in de omgevingsverordening Overijssel 2009.

De provincie schrijft dat een uitzondering kan worden gemaakt op de algemene regel dat inbreiding voor uitbreiding gaat, mits het verlies van ecologisch en landschappelijk kapitaal in voldoende mate wordt gecompenseerd. Dit is opgenomen in de "Kwaliteitsimpuls Groene omgeving". Hieronder vallen situaties waarbij de bouw van (een) nieuw(e) woning(en) als financieringsbron dient voor ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit een impuls geven, het gaat hierbij onder meer om rood-voor-rood-constructies. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor kan door een gemeente een kader worden opgesteld. In de verordening is een regeling opgenomen voor de beoogde kwaliteitsimpuls groene omgeving.

In deze onderbouwing staat de motivatie voor het initiatief. Het gemeentelijk kader is in de volgende paragraaf opgenomen.

Reconstructieplan Salland-Twente

Het plangebied ligt in het verwevingsgebied. Dit gebied is als zodanig aangewezen in het kader van het Reconstructieplan Salland-Twente. Binnen het verwevingsgebied wordt ruimte geboden aan meerdere functies, waaronder economie en wonen. Daarbij wordt het mogelijk maken van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar gestimuleerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden

Doelstelling van het Rood voor Rood-beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Tegen de sloop van 850 m² aan voormalige agrarische bebouwing kan een woning worden teruggebouwd. In totaal wordt er meer dan 1.000 m² aan bebouwing gesloopt. De nieuwe woning wordt gebouwd op de slooplocatie. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het Rood voor Rood-beleid.

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het perceel aan de Bullenaarsweg 3 heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" gekregen. Het perceel heeft een aanduiding gekregen dat ter plaatse een intensieve veehouderij is toegestaan. Op de locatie is 1 woning toegestaan; de bestaande woning. De bouw van een nieuwe woning is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Dit plan zorgt voor de juridische-planologische regeling van de nieuwe woning.

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden" de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" te wijzigen in een woonbestemming en de aansluitende gebiedsbestemming. Om deze reden is dit wijzigingsplan opgesteld.

De bestemming van dit perceel wordt via dit wijzigingsplan gewijzigd in een woonbestemming. Ook wordt het bouwvlak verkleind. Een gedeelte van het voormalige agrarische bouwblok krijgt de (gebieds-)bestemming "Agrarisch met waarden- Landschap". Het perceel langs de Entergraven dat wordt ingericht voor natuurontwikkeling en waterretentie krijgt de bestemming "Natuur".

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Verder zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2 Milieuaspecten

Bodem

Voor de bouw van een woning is in november 2010 door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectcode 10054710). Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond en ondergrond niet verontreinigd zijn. Het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Ook zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Geluid

De Bullenaarsweg is een verkeersluwe weg (60 km/h). De nieuwe woning wordt op enige afstand van deze weg gerealiseerd. Op basis hiervan is geen hoge geluidsbelasting te verwachten.

Externe veiligheid

In of nabij de bouwlocatie is geen sprake van inrichtingen als bedoeld in het Bevi dan wel andere risico's of gevaarbronnen. Ook zijn er geen routes gevaarlijke stoffen (over de weg, het spoor of het water) en buisleidingen in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

Op 15 november is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. Dit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wettelijke regels geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend

Veel projecten in de gemeente Wierden vallen onder de regeling NIBM. In deze regeling staan de getalsmatige grenzen van projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Van de overige projecten moet worden aangetoond dat de concentratietoename beneden de 1% ligt, hetgeen voor fijn stof (PM10) en NO₂ overeenkomt met 0,4 mg/m³. Er zijn dus twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie zoals bepaald in artikel 4 lid 1 van de Ministeriële regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig. Voor woningbouw is een ondergrens van 1.500 woningen opgenomen. Voor projecten of plannen met minder woningen is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% (later 3%) criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn.

Onderhavig initiatief behelst een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat duidelijk is dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

Hinder

De bouwlocatie is in het Reconstructieplan aangewezen als verwevingsgebied. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient een minimale afstand van 50 meter tussen de nieuwbouwlocatie en een agrarisch bouwblok van derden te liggen.

Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van meer dan 100 meter van de nieuwbouwlocatie. Dit bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

4.3 Waarden

Ecologie

Soortbescherming

Door Eelerwoude is in januari 2011 een quickscan Flora- faunawet uitgevoerd (projectnummer 2297). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde diersoorten. Het gaat vooral om algemene en licht beschermde soorten, zoals zoogdieren en amfibieën. Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing voor deze soorten is niet aan de orde. Wel geldt de algemene zorgplicht.

Voor alle beschermde, inheemse vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die in gebruik zijnde nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

De te slopen gebouwen zijn geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, steenmarter en huismussen. Voor deze soorten is niet uit te sluiten dat met de ruimtelijke ontwikkeling (sloop van gebouwen) negatieve effecten kunnen optreden. Nader veldonderzoek moet dit uitwijzen. Wanneer inzicht is verkregen in de samenstelling van deze soorten, de aantallen en welke functie de bebouwing heeft voor vleermuizen, steenmarter en huismussen kunnen op een juiste wijze compenserende en mitigerende maatregelen worden genomen. Op basis van ervaringen kan wel worden aangegeven dat de aanwezigheid van beschermde soorten geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- De Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt niet in of nabij een van deze gebieden. Om deze reden wordt hier verder geen aandacht aan besteed.

Archeologie

In het kader van het verdrag van Valletta dienen in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming de belangen van de archeologie te worden meegenomen. Uitgangspunt is het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem ter plekke.

Het plangebied kent een middelhoge indicatieve archeologische waarde. Om deze reden en gezien de omvang van het project is een archeologisch vooronderzoek niet nodig. De planvorming wordt hierdoor niet belemmerd.

Water

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

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

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

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

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfilterd. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Watertoetsproces

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

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

Hoofdstuk 5 Het plan

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag of de gewenste ingreep kan worden toegestaan en op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Planologische afweging

Op het perceel Bullenaarsweg 3 in Enter wordt een extra woning gebouwd in ruil voor de sloop van stallen. Dit gebeurt via het beleid "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden". In ruil voor de bouw van de woning wordt er 1.003 m² aan schuren gesloopt.

De woning aan de Bullenaarsweg wordt gebouwd op de plaats waar nu de te slopen varkensstallen staan. Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet gehinderd door de bouw van deze woning. Waarden op de slooplocaties worden versterkt door de sloop van (landschapsontsierende) bebouwing. De totale oppervlakte aan bebouwing neemt af, waardoor infiltratiemogelijkheden worden versterkt. De nieuwe woning wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Hiervoor is een inrichtingsschets gemaakt. De verwachting is dat waarden in de omgeving niet geschaad worden door het initiatief. Wel vindt nog vervolgonderzoek plaats naar vleermuizen, steenmarter en huismussen om te kijken welke mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn. Wel kan worden gesteld dat het voorkomen van deze soorten geen belemmering vormt voor de uitvoering van het initiatief. Het initiatief wordt niet belemmerd door milieuhygiënische aspecten. Geconcludeerd wordt dat het initiatief goed mogelijk is.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar *moet* verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

- 1 Via een *privaatrechtelijke overeenkomst* met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
- 2 Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een *exploitatieplan* opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

Het exploitatieplan moet tegelijkertijd worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan. Als het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen via een privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld, dan moet de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen geen exploitatieplan vast te zullen stellen.

Bij de realisatie van dit bestemmingsplan is het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen geregeld door middel van het sluiten van een overeenkomst met de betrokken grondeigenaar. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee gewaarborgd.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 31 maart 2011 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders.