

MEERWAARDENOTITIE

VELDWEG ONG.
HEERDE

COLOFON

**MEERWAARDENOTITIE
VELDWEG ONG. HEERDE**

**Opdrachtgever
Opdrachtnemer**

Familie Bögemann
Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

**Opgesteld door
Datum**

T. Melenhorst
5 november 2021



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Uitnodigingsplanologie en maatschappelijke meerwaarde.....	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Bestaande situatie plangebied	4
2.1 Ligging en omgeving.....	4
2.2 Huidige situatie plangebied.....	4
2.3 Geldende planologische situatie	5
3. Beschrijving van het initiatief	7
3.1 Beleidsmatige achtergrond	7
3.2 Het plangebied	7
3.3 Vertaling naar het plan.....	8
3.3.1 Landschappelijke inpassing	8
3.3.2 Architectonische inpassing.....	10
3.3.3 Vereveningsfonds.....	10
3.4 Conclusie	11
4. Beschrijving maatschappelijke meerwaarde	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Ruimtelijke meerwaarde	12
4.3 Sociaal-maatschappelijke meerwaarde	12
4.4 Economische meerwaarde	12
4.5 Duurzame meerwaarde	12
4.6 Conclusie	13
5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Beknopte analyse ruimtelijke en milieukundige aspecten	14
6. Conclusie.....	15
Bijlage.....	16
Bijlage 1. Schets landschappelijke inpassing.....	16



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De familie Bögemann (hierna initiatiefnemer) is eigenaar van de percelen en opstallen aan de Veldweg 9 in Heerde, in het Hoornerveen. Het Hoornerveen ligt aan de rand van Heerde, is relatief verstedelijkt en toch onderdeel van het landelijk gebied. De bebouwing en het grondgebruik zijn wisselend van kwaliteit en vertonen een wisselende samenhang met het landschap. Zowel de landschappelijke kwaliteit en samenhang, als ook de overwegende woonfunctie staan daardoor onder druk.

Om locaties als het Hoornerveen een impuls te geven heeft de provincie Gelderland de streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt van dit beleid is onder andere dat landschappelijke versterking van de zoekzones, zoals het Hoornerveen, bereikt moeten worden door toevoeging van beperkte woningbouw of kleinschalige woon-werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur. Voor het Hoornerveen is in navolging van het provinciale beleid de gebiedsvisie 'Zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen' (hierna: gebiedsvisie Hoornerveen) opgesteld.

Een deel van de percelen aan de Veldweg 9 is binnen de gebiedsvisie aangewezen als een 'zoekgebied voor nieuwe woonbebouwing'. De initiatiefnemer wil nabij de Veldweg 9, binnen het zoekgebied voor nieuwe woonbebouwing en op basis van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie, een woning realiseren. In voorliggend document wordt het initiatief nader toegelicht.

1.2 Uitnodigingsplanologie en maatschappelijke meerwaarde

Het realiseren van een woning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. De gemeente Heerde werkt daarbij op basis van 'uitnodigingsplanologie'. Initiatiefnemers worden als het ware uitgenodigd om met goede initiatieven te komen. Het toepassen van uitnodigingsplanologie betekent dat de gemeente initiatieven stimuleert die een zogenaamde 'maatschappelijke meerwaarde' hebben.

Het begrip maatschappelijke meerwaarde is door de gemeente Heerde uitgewerkt in de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025. Bij maatschappelijke meerwaarde kan het gaan om ruimtelijke meerwaarde, sociaal maatschappelijke meerwaarde, economische meerwaarde en duurzame meerwaarde. Afhankelijk van het gebied of de locatie van het plan kan aan een bepaald aspect meer of minder waarde worden toegekend. In voorliggend document wordt de maatschappelijke meerwaarde voor het realiseren van een woning nabij de Veldweg 9 nader toegelicht. Aan het college wordt gevraagd om op basis van voorliggende meerwaardenotitie medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning nabij de Veldweg 9, in aansluiting op de Gebiedsvisie Hoornerveen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beknopte beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een toelichting op de maatschappelijke meerwaarde. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op relevant (ruimtelijke) beleid. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 6 kort toegelicht.



2. Bestaande situatie plangebied

2.1 Ligging en omgeving

Het plangebied ligt zoals aangegeven in het Hoornerveen, aan de noordwestzijde van de kern van Heerde. De woning is vanuit twee kanten bereikbaar. Aan de zuidzijde vanaf de 2^e Hoornerveenseweg en vanaf de oostzijde vanaf de Veldweg.

Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Rood omkaderd de bestaande woning, geel omkaderd het zoekgebied voor de nieuwe woning.



Ligging plangebied.

De omgeving van plangebied is de afgelopen decennia getransformeerd van een agrarisch gebied naar een gebied waar overwegend gewoond wordt. Veelal wordt de woonfunctie gecombineerd met werk aan huis en hobbymatige agrarische activiteiten. Recent zijn de laatste agrarische opstallen ten oosten van het plangebied gesloopt ten behoeve van woningbouw.

2.2 Huidige situatie plangebied

De woning aan de Veldweg 9 is in 2012 gebouwd ter vervanging van bestaande bebouwing. De woning is met de voorzijde georiënteerd richting de 2^e Hoornerveenseweg maar staat in tegenstelling tot andere woningen op ruime afstand van de weg.



De omliggende percelen worden voor een deel gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. Op een deel van deze percelen, gelegen achter de woning aan de 2 Hoornerveenseweg, is in lijn met de gebiedsvisie Hoornerveen de nieuwe woning voorzien.

Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de bestaande situatie aan de Veldweg 9 gegeven.



Foto links: zicht op de bestaande woning gezien vanaf de oprit naast de 2^e Hoornerveenseweg nr. 17.

Foto rechts: zicht vanaf de bestaande woning richting de 2^e Hoornerveenseweg.



Foto links en rechts: zicht op de locatie van de nieuwe woning.

2.3 Geldende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen het 'Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden' (2009). Binnen het bestemmingsplan heeft de bestaande woning een woonbestemming en de aangrenzende tuin een tuinbestemming. De omliggende percelen (waaronder de locatie waar de nieuwe woning is voorzien, heeft de bestemming 'Agrarisch - landschappelijke waarde'.

De voor agrarisch – landschappelijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

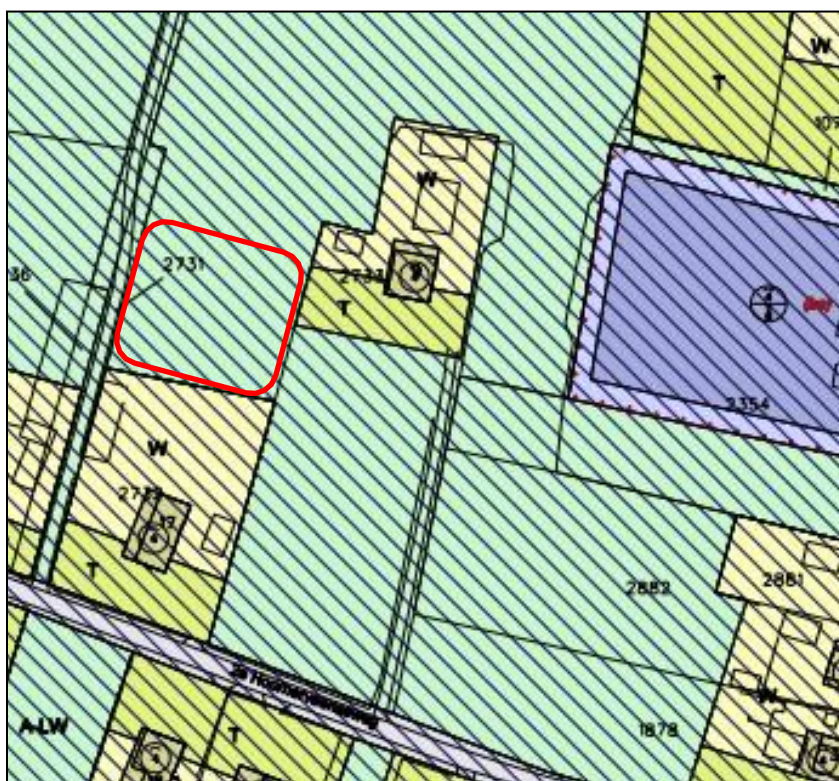
- a) de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen;



- b) infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- c) de waterhuishouding;
- d) recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden;
- e) het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden;
- f) ter plaatse van de aanduiding bebouwing, voor een gebouw;

met daarbij behorende andere bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest -, houtopstanden en voorzieningen.

Naast de bestemming 'Agrarisch - landschappelijke waarde' heeft het terrein de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. De voor Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden'.

Binnen de agrarische bestemming ter plaatse van de voorziene woning is geen woning toegestaan. Om een woning te realiseren dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Beleidsmatige achtergrond

De provincie Gelderland heeft in 2006 de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Daarin is het Hoornerveen aangewezen als 'zoekzone landschappelijke versterking'. Het doel in deze zoekzone is om een aantrekkelijker landschap te realiseren. In ruil daarvoor mag de gemeente een beperkt aantal nieuwe woningen toestaan in het gebied mits daarmee tegelijk wordt geïnvesteerd in het landschap. De toevoeging van 'nieuwe woonbebouwing (rood)' is bedoeld als bijdrage aan de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied (groen).

Op basis van dit provinciale beleid heeft de gemeente Heerde de 'Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen' opgesteld. Doel van de gebiedsvisie is om, door investeringen in het landschap en de bouw van enkele woningen, op zorgvuldig gekozen plekken zoveel mogelijk recht te doen aan de versterking en kwaliteitsverbetering van het landschap. Nieuwe woningen zijn daarom niet overal wenselijk maar op plekken die als zoekgebied voor woningbouw zijn aangewezen.

Eén van deze locaties die als zoekzone voor woningbouw is aangewezen ligt ter hoogte van de Veldweg 9, binnen het als 'Open ontginning landschap' aangewezen gebied. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Zoekgebieden voor nieuwe woonbebouwing (figuur 26 uit de gebiedsvisie voor het Hoornerveen). Rood omkaderd het plangebied

In gebieden die zijn aangewezen als 'zoekgebied voor nieuwe bebouwing' kan alleen gebouwd worden als voldaan is aan de spelregels die voor het betreffende gebied gelden. Deze kaart kan dus niet op zichzelf gelezen worden. De spelregels in de gebiedsvisie zijn leidend. De kaart is slechts een hulpmiddel bij die spelregels en geeft vooral aan waar in ieder geval niet gebouwd kan worden.

3.2 Het plangebied

Uitgangspunten

Het plangebied ligt binnen het 'Open ontginningslandschap'. In het open ontginningslandschap kunnen enkele woningen worden opvangen. Het belangrijkste kenmerk van dit gebied is de openheid en de doorzichten in het gebied. Deze kwaliteit is vanzelfsprekend zeer gevoelig voor nieuwe bebouwing. De belangrijkste spelregel is hier dan ook dat de noord-zuid relaties binnen dit gebied zoveel mogelijk



Het landschap en een landelijke uitstraling moeten bij de invulling van nieuwe bouwkeuzes centraal blijven staan. Bij de positionering van de woning wordt daarom op de volgende wijze rekening gehouden met de 'spelregels' uit de gebiedsvisie Hoornerveen. Er mogen geen clusters ontstaan van meer dan twee woningen naast elkaar of aan de achterzijde van een perceel.

Met voorliggend plan ontstaat geen cluster van bebouwing. Er worden geen twee woningen naast elkaar (aangrenzend) aan de achterzijde van het perceel aan de 2^e Hoornerveenseweg opgericht.

- Bebouwing aan de wegen moet een landelijke uitstraling hebben. Dat kan door met een rooilijn te werken en voortuinen te realiseren en een goed inpassingsplan voor de woonpercelen. Het gebruik van 'landelijke beplanting', zoals een boomgaardje is een pre.

Het plangebied ligt niet aan een weg. Wel is (zie het concept inrichtingsplan) een inpassingsplan voor het woonperceel gemaakt waarbij een toegangsweg wordt aangelegd, sprake is van een voortuin en een boomgaardje.

- Bebouwing kan incidenteel 'in het veld' worden gerealiseerd. Als stelregel geldt dat dan een nieuw wandelpad tot stand moet komen.

De woning wordt niet in het veld gerealiseerd. Er wordt dan ook geen wandelpad gerealiseerd. De nieuwe woning is te bereiken door een toegangsweg aan te leggen die door het bestaande weiland loopt, langs een nieuw aan te leggen boomgaard.

- In het open ontginningslandschap kunnen enkele woningen worden opvangen. Het belangrijkste kenmerk van dit gebied is de openheid en de doorzichten in het gebied. Deze kwaliteit is vanzelfsprekend zeer gevoelig voor nieuwe bebouwing. De belangrijkste spelregel is hier dan ook dat de noord-zuid relaties binnen dit gebied zoveel mogelijk intact blijven. Het verdichten van het gebied met beplantingen en een beperkt aantal nieuwe woningen moet gebeuren in het verlengde van bestaande bouwkeuzes.

De woning wordt zodanig achter een bestaande woning aan de 2^e Hoornerveenseweg gesitueerd, dat er sprake blijft van een noord-zuid relatie. Doorzichten worden niet belemmerd doordat gebruik wordt gemaakt van lage hagen. Zie de voorziene situering van de woning op de afbeelding hieronder en in paragraaf 3.1.

- Het perceel moeten een groene uitstraling krijgen door het perceel aan twee zijden te beplanten met een houtsingel of stevige bomenrij.

Rondom het perceel worden ten minste twee houtsingels gerealiseerd. Ook worden bomen geplant waarmee het perceel een groene uitstraling krijgt.

De woning wordt op basis van voorgaande zodanig gesitueerd dat bestaande structuren en zichtlijnen behouden blijven en dat wordt voldaan aan de spelregels van de gebiedsvisie Hoornerveen. Dat leidt tot voorliggend concept van de voorziene erfinrichting, opgesteld in samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland. Als bijlage 1 is de schets op grotere schaal opgenomen. Het betreft nadrukkelijk een concept en eerste invulling van het plangebied. Nadat het college een positieve grondhouding heeft aangenomen ten aanzien van het plan wordt dit plan verder uitgewerkt in een inrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld wordt.



3.3.2 Architectonische inpassing

In deze fase van het planproces heeft nog geen architectonische uitwerking van de woning plaatsgevonden. Deze uitwerking vindt plaats zodra de gemeente haar medewerking aan de verdere uitwerking van de plannen heeft toegezegd.

Bij de verdere uitwerking worden de uitgangspunten uit de gebiedsvisie Hoornerveen gehanteerd. Voor de bouw van de woning gelden grotendeels de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft bouwmassa, hoogte en kapvorm. De woning zal worden uitgevoerd met in het landschap passende natuurlijke materialen, sobere kleurstelling en eenvoudige vormen.

Voorbeeld uitstraling:



Daarnaast wordt uitgegaan van een welstandsvrij beleid voor woningbouw in het buitengebied.

3.3.3 Vereveningsfonds

In hoofdstuk 1 is beschreven dat de gemeente werkt volgens de systematiek van uitnodigingsplanologie. In lijn met die werkwijze wil de gemeente zoveel mogelijk de landschappelijke investeringen d.m.v. zelfrealisatie tot stand laten komen. Niet in elke situatie biedt dit de beste oplossing. Daarom wordt gewerkt met een combinatie van zelfrealisatie en een groenfonds.

Het hele gebied moet nadrukkelijk meeprofiteren van de bouw van enkele woningen. De financiële bijdrage moet daarom reëel zijn. Dat vraagt dus om een flinke investering in het landschap per



initiatief. Tegelijk is sprake van versnipperd eigendom en zijn nadere randvoorwaarden gesteld aan de landschappelijke investeringen. Zo kan het zijn, dat een groot deel van het eigendom van particulieren helemaal niet in aanmerking komt voor nieuwe beplanting. Daarom zijn forse investeringen per initiatief waarschijnlijk slechts op enkele plekken mogelijk.

In de tweede plaats vinden veel bewoners dat de belangrijkste landschappelijke verbeteringen kunnen worden behaald door enkele wat grootschaliger ingrepen. In de vierde plaats zijn er op verschillende plaatsen wel kleinschalige investeringen in het landschap gewenst, maar hoeft daar niet direct een woning tegenover te staan. Met een groenfonds ontstaat voor meer mensen de kans om een woning te bouwen. Bovendien kunnen daarmee iets grotere ingrepen worden gedaan en ontstaat de mogelijkheid om d.m.v. een subsidieregeling inwoners te betalen voor kleinere investeringen in het landschap. Zo 'profiteren' meerdere inwoners letterlijk van de bouw van enkele woningen. Er is daarom nadrukkelijk gekozen voor een combinatie van zelfrealisatie en de inzet van een groenfonds.

De financiële bijdrage per bouwkaal is bepaald op € 50.000,- per nieuwe bouwkaal. Dit wordt gezien als een reëel bedrag uitgaande van de meerwaarde van de grond. Concreet betekent dit dat aantoonbaar moet worden gemaakt dat er een bedrag van €50.000,- is geïnvesteerd in het landschap.

Voorliggend plan is gezien de status van het planproces nog niet tot in detail uitgewerkt. De definitieve uitwerking volgt na een positief gemeentelijk standpunt. Daarom is nu nog niet exact aan te tonen hoeveel er wordt geïnvesteerd in het landschap. Dat er een investering plaats moet vinden is evident. Wel is in deze fase van het planproces indicatief aan te geven waar de investering in het landschap in voorziet.

Grofweg gaat het daarbij om de volgende posten (deels afgeleid uit 'Tabel 3: Overzicht van de kosten en maatvoering van enkele landschappelijke investeringen') uit de gebiedsvisie Hoornerveen:

- Aanleg hoogstamboomgaard	€ 500,-
- Aanleg hagen	€ 1.500,-
- Aanleg houtsingels	€ 3.500,-
- Aanleg bomenrijen en solitaire bomen	€ 10.000,-
- Investering in het bekenlandschap	€ 20.000
- Investering groenfonds	€ 15.000

De investering in het landschap wordt ingedeeld in twee 'potjes': zelfrealisatie (minimaal 60%, maar zoals gezegd kan dit in overleg met de gemeente ook geïnvesteerd worden in grote ingrepen, mits initiatiefnemer daar zelf energie in steekt) en een groenfonds (maximaal 40%).

Op basis van het door Stichting Landschapsbeheer Gelderland opgestelde inrichtingsplan een eerste inschatting gemaakt van de kosten. Gezien de aard en omvang van de ingrepen is het de vraag of een investering van €50.000,- op eigen terrein haalbaar is. Het geforceerd aanbrengen van extra beplanting kan juist afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit. Het bedrag moet niet leidend zijn voor de uit te voeren ingrepen. Wel is de initiatiefnemer bereid om in overleg met de gemeente of 'gebiedspartners' te investeren in het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit of biodiversiteit in het Hoornerveen of in de gemeente. In overleg met het Bekenfonds zullen concrete projecten in het kader van onderhoud en versterking van het bekenstelsel in Hoornerveen worden bepaald die vanuit dit plan worden gefinancierd. Bij de verdere uitwerking van het plan, na een positieve grondhouding



van het college, kan hier verdere invulling aan worden gegeven, zodat wordt voldaan aan de noodzakelijke investering in het landschap.

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is het plan voor de realisatie van een woning aan de Veldweg 9 afgezet tegen het provinciale beleid ten aanzien van de landschapsversterking en het daaruit voortvloeiende gemeentelijke beleid in de vorm van de gebiedsvisie voor Hoornerveen. Hieruit blijkt dat het plan aansluit op de uitgangspunten van het beleid. Het realiseren van de woning draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijker landschap. Op basis van een eerste schetsmatige verkenning wordt dit aangetoond. Indien het college een positieve grondhouding aanneemt ten aanzien van de plannen wordt het plan verder uitgewerkt en kan in overleg worden bepaald op welke wijze een investering in het landschap wordt gedaan. In het volgende hoofdstuk wordt in lijn met de gemeentelijke systematiek van uitnodigingsplanologie de maatschappelijke meerwaarde van het plan beschreven.



4. Beschrijving maatschappelijke meerwaarde

4.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening gaat uit van ruimtelijke uitvoerbaarheid. Daarbij past de gemeente Heerde uitnodigingsplanologie toe. Kwaliteit staat hierbij voorop. Maatschappelijke meerwaarde is een kapstok om deze kwaliteit aan te tonen en te beschrijven. Het begrip maatschappelijke meerwaarde is door de gemeente Heerde uitgewerkt in de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025. Bij maatschappelijke meerwaarde kan het gaan om ruimtelijke meerwaarde, sociaal maatschappelijke meerwaarde, economische meerwaarde en duurzame meerwaarde. Afhankelijk van het gebied of de locatie van het plan kan aan een bepaald aspect meer of minder waarde worden toegekend. In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke meerwaarde voor het perceel aan de Veldweg 9 nader uitgewerkt.

4.2 Ruimtelijke meerwaarde

Onder ruimtelijke meerwaarde wordt in het gemeentelijk beleid verstaan, de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Deze meerwaarde wordt met name gevormd door de versterking van de landschappelijke kwaliteiten en gebiedskwaliteiten door het uitvoeren van landschappelijke maatregelen op het perceel. De meerwaarde komt tot uiting in de aanplant van bomen, struiken en hagen en het realiseren van een boomgaard. Het plan voorziet in het behoud en versterking van de zichtassen in het gebied. Daarnaast wordt een woning gerealiseerd die past binnen de kwaliteiten van het landschap.

4.3 Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Onder de sociaal-maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan, de mate waarin de deelname van de burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd.

De maatschappelijke meerwaarde van het plan komt onder andere tot uiting doordat de landschappelijke inrichting van het gebied er voor zorgt dat het Hoornerveen voor zowel bewoners als bezoekers van dit deel van Heerde, aantrekkelijker wordt. De beleving van het gebied wordt vergroot.

4.4 Economische meerwaarde

Onder de economische meerwaarde wordt verstaan, de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd wordt.

De plannen voorzien in het bouwen van een woning en de versterking van landschappelijke elementen. Bij de uitvoering van de plannen wordt waar mogelijk samengewerkt met lokale ondernemers.

4.5 Duurzame meerwaarde

Onder de duurzame meerwaarde van het plan wordt verstaan, de mate waarin een initiatief aantoonbaar vol houdbaar is, waarbij toekomstige generaties in hun behoeftes kunnen blijven voorzien.

Bij de bouw van de woning wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Verder zal de woning zeer energiezuinig/energie neutraal gebouwd worden. De gebouwgebonden energie zal zoveel mogelijk door de eigen woning worden opgebracht (zonnepanelen, warmtepomp).

De inrichting vindt zodanig plaats dat er een duurzame versterking van de landschappelijke kwaliteiten



plaatsvindt. Naast de al genoemde landschappelijke versterking van het perceel, zullen ook faunavoorzieningen een plaats krijgen. Wij denken daarbij aan de realisatie van een insectenhotel, tuininrichting met bijvriendelijke (inheemse) beplanting en het aanbrengen van nestkasten (bv. ten behoeve van de steenuil) .

4.6 Conclusie

Voorliggend plan biedt met name een grote ruimtelijke maatschappelijke meerwaarde doordat de ingrepen die worden gepleegd bijdragen aan het verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren in het Hoornerveen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit de gebiedsvisie Hoornerveen.



5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van een plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat een ruimtelijk plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. Onderliggend initiatief bevindt zich in de fase van het aannemen van een grondhouding door het college (principebesluit). Daarom heeft nog geen uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar ruimtelijke en milieukundige aspecten. Deze uitgebreide toetsing zal in een eventueel vervolgtraject wel plaatsvinden. Desondanks wordt in de volgende paragraaf op beknopte wijze ingegaan op enkele ruimtelijke en milieukundige aspecten.

5.2 Beknopte analyse ruimtelijke en milieukundige aspecten

Archeologie en cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming. De met een archeologische dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (in dit geval Agrarisch), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Indien het plan doorgang vindt wordt een archeologische toets uitgevoerd.

Flora en fauna

Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is onderdeel van een toets aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom dient ieder plan waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan optreedt te worden getoetst aan de Wet Natuurbescherming (Wnb). Dat zal gebeuren op basis van een ecologische QuickScan om te bepalen of het plan leidt tot verstoring van beschermde soorten en middels een stikstofberekening om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

Bodem

Omdat er sprake is van een milieugevoelige bestemming (wonen) dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het voorziene gebruik. Daarom dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Geluid

In het kader van het vervolgtraject dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de invloed van het wegverkeerslawaai vanaf de Veldweg en de 2e Hoornerveenseweg is. Dit geluidsniveau dient te voldoen aan de Wet geluidhinder.

Overige zaken

Naast de hiervoor benoemde noodzakelijke onderzoeken worden ook de aspecten water, bedrijven en milieuzonering, verkeer, externe veiligheid en luchtkwaliteit nader beschouwd in het vervolgtraject.



6. Conclusie

In voorliggende meerwaardennotitie is een toelichting gegeven op het initiatief om in het kader van de gebiedsvisie 'Zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen' een woning te realiseren op het perceel behorende bij de Veldweg 9. Er is voor zover dat mogelijk is in deze fase van het planproces, aangetoond dat het plan bijdraagt aan de landschappelijke versterking van het Hoornerveen en aan de 'spelregels' uit de gebiedsvisie.

Aan het college wordt daarom gevraagd om een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het plan. Indien medewerking aan het plan wordt toegezegd wordt het plan in overleg met de gemeente verder uitgewerkt ten einde het bestemmingsplan te wijzigen.

Wij kunnen ons voorstellen dat voorliggend document vragen oproept. Indien daar sprake van is kunt u gerust contact opnemen met:

T. Melenhorst
p/a Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle
Thom@bureaupena.nl
06-24763465

Ook ten behoeve van de communicatie over het genomen principebesluit kunt u gebruik maken van voorstaande gegevens.

