

Collegevoorstel

Datum 15 juni 2017
Portefeuillehouder Wethouder 
Sector en afdeling GG - Beleid
Medewerker 
Datum b&w-vergadering 4 juli 2017
Nummer Z-17-23021 / NOTA-17-09170

Onderwerp **principeverzoek rood voor rood Schapendijk 26, Notter**

Openbaarheid Openbaar

Advies

1. Instemmen met het plan voor de bouw van drie nieuwe woningen op het erf onder de voorwaarden dat er voldoende gesloopt wordt, er een aanvullende kwaliteitsimpuls plaatsvindt en de uitwerking van de plannen in overleg plaatsvindt;
2. Initiatiefnemer verzoeken de vervallen bebouwing op het erf Schapendijk 26 zo spoedig mogelijk te slopen en een oppervlakte van 315 m² te reserveren voor rood voor rood.



Afdelingshoofd
Beleid



Integrale toetser

Juridische
toetser



Hoofd
Bedrijfsvoering

Secretaris

Besluit

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR



Adviesnota over principeverzoek rood voor rood Schapendijk 26, Notter

Aanleiding

De familie [REDACTED] heeft enige tijd geleden het voormalige agrarische erf aan de Schapendijk 26 in Notter aangekocht. Op het erf staan een oude boerderij en enkele kleine schuren. De gebouwen zijn erg vervallen. [REDACTED] raagt uw college namens de familie [REDACTED] om medewerking te verlenen aan het plan om op het erf drie nieuwe woningen te bouwen, bedoeld voor vier gezinnen. De ouders zullen via een inwoonsituatie bij een van hun zonen in huis gaan wonen. De bestaande boerderij willen zij slopen en vervangen door een woning. Daarnaast willen zij twee woningen bouwen in ruil voor de sloop van schuren. De nieuwe woningen willen zij bouwen in een vernieuwende architectuur; in relatie met het landschap.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Rood voor rood met gesloten beurs/ Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving/ Ruimte voor maatwerk

Intergemeentelijke samenwerking

nvt

Advies

1. Instemmen met het plan voor de bouw van drie nieuwe woningen op het erf onder de voorwaarden dat er voldoende gesloopt wordt, er een aanvullende kwaliteitsimpuls plaatsvindt en de uitwerking van de plannen in overleg plaatsvindt;
2. Initiatiefnemer verzoeken de vervallen bebouwing op het erf Schapendijk 26 zo spoedig mogelijk te slopen en een oppervlakte van 315 m² te reserveren voor rood voor rood.

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen het gewijzigde beleid voor het buitengebied*

In ruil voor de bouw van de twee extra woningen willen initiatiefnemers schuren slopen. Via het rood voor rood-beleid moet voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan schuren worden gesloopt. Op het erf Schapendijk 26 staan een voormalige boerderij en enkele schuren. Op het erf komt 315 m² in aanmerking voor rood voor rood. Dit betekent dat voor de bouw van één extra woning nog minimaal 535 m² aan schuren in de gemeente Wierden moet worden gesloopt.

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt wil initiatiefnemer niet één maar twee nieuwe woningen op het erf bouwen. Dit past binnen het aangepaste beleid voor het buitengebied 'Ruimte voor maatwerk, april 2017'. Het aangepaste beleid biedt de mogelijkheid om vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt een extra woning te bouwen op het erf. Voor de bouw van deze derde woning moet, naast de sloop van minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, een extra kwaliteitsimpuls geleverd worden. Deze extra kwaliteitsimpuls kan bestaan uit de sloop van extra schuren (minimaal 400 m² extra), maar dit kan ook op een andere manier. Bijvoorbeeld door te investeren in het lopende gebiedsproces voor Notter-Zuna. Initiatiefnemer zal moeten aangeven op welke wijze zij deze extra kwaliteitsimpuls willen leveren.

1.2 *Het plan past binnen de sociale visie van de gemeente*

Het verzoek past binnen de ambitie van de gemeente zoals die naar voren komt in de sociale visie 'Van Denken naar Doen'. Hierin staat dat de gemeente de zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie van de burgers in Wierden wil vergroten, ook als die door beperkingen daarin worden gehinderd. Het is de wens van de gemeente dat mensen lang(er) in

de eigen omgeving blijven wonen. Initiatiefnemers willen met vier gezinnen op de locatie in drie woningen gaan wonen. De ouders zullen via een inwoonsituatie bij een van hun zonen in huis gaan wonen. Hierdoor wordt het voor de broers in de toekomst makkelijk om voor de ouders te zorgen.

1.3 *De omgeving hoeft geen hinder te ondervinden van het plan*

De locatie Schapendijk 26 ligt in agrarisch gebied. In de directe nabijheid liggen agrarische gronden, bos- en natuurgebied, een agrarisch bedrijf (waar momenteel caravans worden opgeslagen) en een recreatiebedrijf (de Grimberghoeve). Wanneer woningen op minimaal 50 meter worden gesitueerd van het agrarisch bedrijf en het recreatiebedrijf, dan worden deze bedrijven niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Hier kan het plan aan voldoen.

1.4 *Het plan kan zorgen voor een versterking van het landschap*

De gebouwen op het erf zijn erg vervallen. Deze worden gesloopt. Voor uitvoering van het plan moeten daarnaast schuren in de omgeving gesloopt worden. De ruimtelijke kwaliteit op de slooplocaties zal toenemen door deze sloop en door een zorgvuldige inpassing van deze ervan in de omgeving (voorwaarde voor medewerking).

Het erf Schapendijk 26 ligt markant in het landschap tussen het open Reggedal en het besloten bosgebied bij de Grimberg. Het nieuwe erf zal zorgvuldig moeten worden ingepast in het landschap. Over het plan is gesproken met de Ervenconsulent van het Oversticht. Zij kan zich vinden in het plan. Het plan past, mits zorgvuldig uitgewerkt, in het landschap waar meerdere bijzondere (woon)erven passend in het landschap zijn of worden ontwikkeld. Voor het bereiken van de beoogde kwaliteit blijven de Ervenconsulent en Stadsbouwmeester nauw betrokken bij de uitwerking van de plannen. Het plan kan daarnaast goed bijdragen aan de lopende gebiedsontwikkeling in Notter- Zuna.

2. *Bebouwing op het erf is zeer vervallen*

Op het erf Schapendijk 26 staan een voormalige boerderij en enkele schuren. Recent is op het erf (zonder vergunning) een kas gebouwd. Dit is het enige gebouw op het erf dat nog gebruikt wordt. De boerderij en een grote schuur bij de weg verkeren in een zeer vervallen staat. Toezichthouders van de gemeente Wierden nemen deze locatie mee in de reguliere controles. Op dit moment is er vanuit veiligheidsoogpunt nog geen noodzaak voor sloop van de bebouwing. Sloop is echter wel wenselijk. Gezien de huidige situatie en aangezien deze gebouwen nu niet meer gebruikt worden, adviseren wij u om initiatiefnemer te verzoeken zo spoedig mogelijk te starten met sloop hiervan. Circa 315 m² aan schuren op het erf komt in aanmerking voor de rood voor rood-regeling. Deze oppervlakte kan gereserveerd worden voor de toekomstige ontwikkeling.

Risico's

nvt

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Subsidie

nvt

Vervolg

Het erf heeft nu de bestemming "Wonen" (waarbij één woning is toegestaan). De direct aangrenzende gronden in bezit van initiatiefnemers hebben de bestemming "Agrarisch met waarden- Landschap". De bouw van 2 extra woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat bij doorgang



GEMEENTE WIERDEN

van het plan het bestemmingsplan moet worden aangepast. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken.

Daarnaast moeten initiatiefnemers zorgdragen voor communicatie met de omgeving om belanghebbenden te informeren, als ook ter vergroting van het draagvlak voor de plannen.

Evaluatie

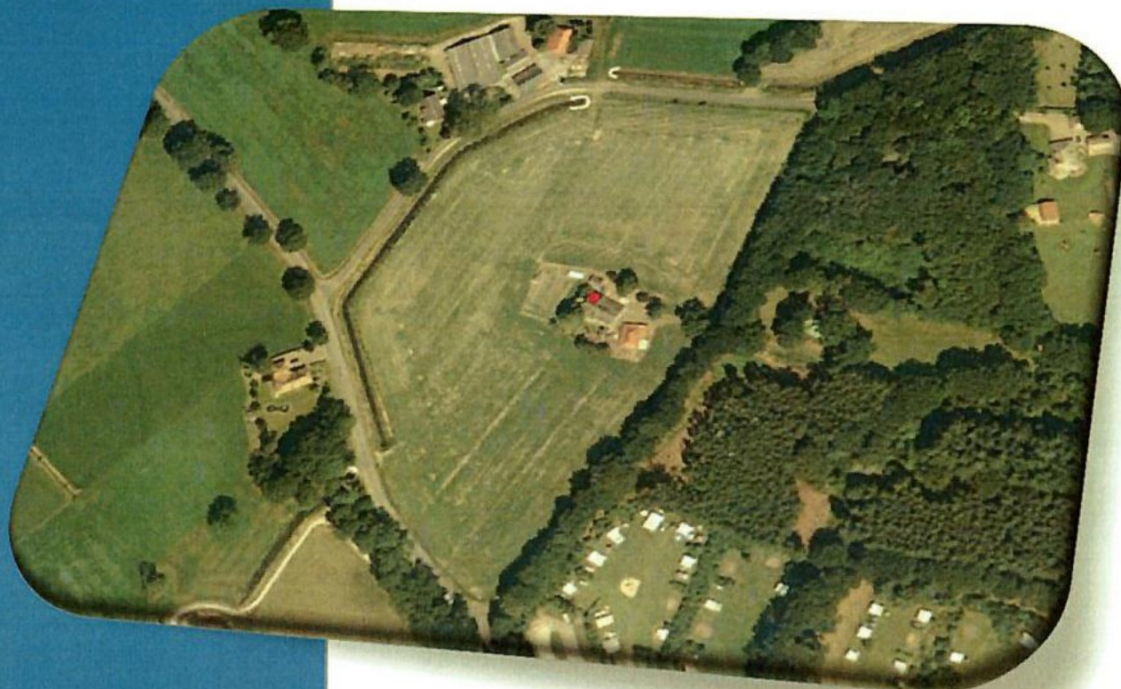
nvt

Bijlage

principeverzoek

Principeverzoek

Rood voor Rood Schapendijk 26, Notter



Status: Definitief

Datum: 27 maart 2017

Plangegevens

Naam: **Rood voor Rood Schapendijk 26, Notter**
Plantype: **Principeverzoek**

Datum: 27 maart 2017

Projectnummer: 16JA013

Opdrachtgever: familie [REDACTED]
p/a [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Opsteller:

[REDACTED]

Contactpersoon: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Aan:

Gemeente Wierden
t.a.v. de heer 
postbus 43
7640 AA Wierden

Zenderen, 27 maart 2017
Ons kenmerk: 16JA013
Bijlagen: 1

Betreft: Principeverzoek Rood voor Rood, Schapendijk 26 Notter

Geacht college,

De familie  (hierna: initiatiefnemer) heeft enige tijd geleden het voormalige agrarische erf aan de Schapendijk 26 in Notter aangekocht. De familie heeft de wens om gezamenlijk in het buitengebied rondom Rijssen te wonen. Het voormalige agrarische erf aan de Schapendijk kent daarvoor een ideale ligging en de staat van onderhoud van gebouwen en verharding op het erf is dusdanig dat het wenselijk is om tot herontwikkeling over te gaan. De initiatiefnemer wil daarom met toepassing van de Rood-voor-Rood regeling drie woningen (twee extra) te realiseren. Voordat nader ingegaan wordt op het voornemen van de familie, zal eerst ingegaan worden op de huidige situatie en het planologisch regime ter plaatste. Vervolgens wordt ingegaan op het voornemen en de motivering. Afgesloten wordt met het concrete principe verzoek.

Huidige situatie

Zoals gezegd heeft het verzoek betrekking op de gronden en bebouwing van het perceel Schapendijk 26 te Notter, gemeente Wierden. Op dat perceel is bebouwing aanwezig dat voorheen een agrarisch in gebruik was. Op dit moment heeft het erf een woonfunctie, maar is er geen sprake van bewoning. De oorspronkelijke boerderij dateert uit de jaren 1900 – 1929. De bijbehorende gebouwen zijn van latere datum, maar inmiddels ook vervallen.

Het perceel grond wordt naast de Schapendijk (ten oosten, noorden en westen) ook begrensd door de Klokkendijk (aan de zuidwestzijde). In de directe omgeving is een agrarische bedrijf aanwezig (Schapendijk 24) en aan de Klokkendijk 9 is een woonperceel aanwezig. Ten zuidoosten van het erf is bij een agrarisch perceel de 'SVR Camping en Recreatie de Grimberghoeve' (Klokkendijk 14) gevestigd. Daarnaast sluit het perceel Schapendijk 26 ten westen aan op bosgebied. Op enige afstand liggen nog een woonperceel (Klokkendijk 11 en Schapendijk 43) en een agrarisch bouwperceel (Klokkendijk 13). In figuur 1 is de ligging van het bewuste perceel (rood omlijnd) weergegeven.





Figuur 1: Ligging Schapendijk 26 te Notter (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

De Schapendijk 26 in Notter maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Wierden. Dit plan is vastgesteld op 12 januari 2010. Op 9 december 2014 heeft de raad van de gemeente Wierden het paraplubestemmingsplan 'bouw van gebouwtjes voor algemeen belang' vastgesteld. Met dit plan wordt de bouw van gebouwen mogelijk gemaakt die bijdragen aan de versterking van de cultuurhistorie, recreatie, landschap, leefbaarheid, etc. in het gebied. Dat plan is voor dit verzoek niet relevant, daarom wordt hieronder ingegaan op bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

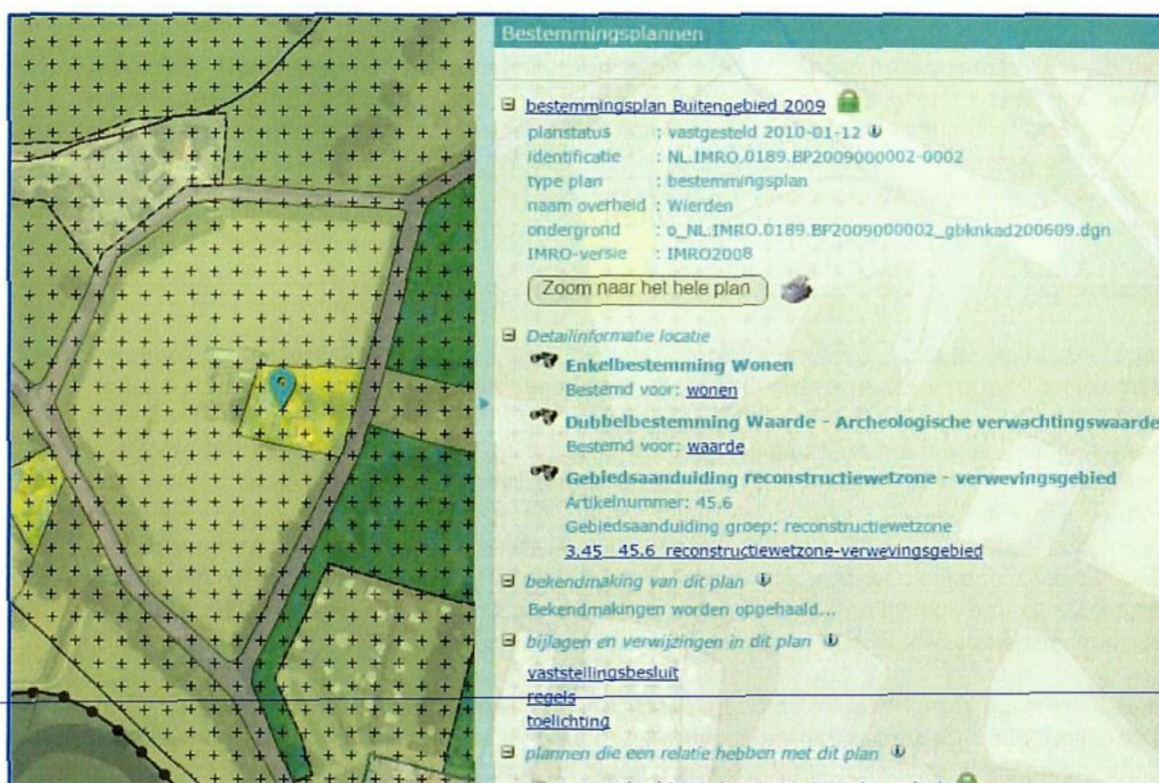
Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zijn aan de gronden van het perceel Schapendijk 26 twee enkelbestemmingen toegekend: 'Wonen' ter plaatse van het bestaande erf en 'Agrarisch met waarden – Landschap' voor de omliggende gronden. De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewet zone – verweingsgebied'. Zie figuur 2 voor een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.

De gronden met de bestemming 'Wonen' (bestemmingsvlak ca. 3.000 m²) zijn primair bestemd voor het wonen in woonhuizen. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing, bed & breakfast, met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

Per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd. De inhoud en goothoogte mogen maximaal respectievelijk 750 m³ en 4 m bedragen. Boven de goot is een kap mogelijk met een dakhelling van minimaal 25° en maximaal 60°.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn o.a. bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden gaat het alleen om bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m (overkappingen zijn niet toegelaten). Gebouwen zijn niet toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden, met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. In beginsel is geen bebouwing toegestaan tenzij aangetoond is dat uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar tegen de bebouwing bestaat. In dat verband geldt een onderzoeksplicht bij bouwwerken en projecten met een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Met de oppervlakte van 3 woningen zal dit oppervlakte naar verwachting niet worden gehaald.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast de geldende bestemmingen is het ook van belang om te vermelden dat de Schapendijk 26 in Notter ook is opgenomen in de inventarisatie karakteristieke panden buitengebied gemeente Wierde (versie 2009) welke deel uitmaakt van het bestemmingsplan. De bestaande (boerderij)woning is

daarbij aangewezen als een karakteristiek pand. De beknopte toelichting daarbij is als volgt geformuleerd:

77. Schapendijk	26	Notter		Hallehuisboerderij en schuur (bouwvallig en aan de weg gelegen), open ligging op hoek, streekeigen details. Een garage en een houten schuurtje op het erf zijn niet karakteristiek
-----------------	----	--------	--	--

Figuur 3: inventarisatie karakteristieke panden, locatie Schapendijk 26 Notter (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het hallehuis is het meest voorkomende type boerderij in het buitengebied van de gemeente Wierden. Dit type heeft een rechthoekige plattegrond, waarbij woongedeelte, de deel en de stallen zich oorspronkelijk onder één laag aflopend dak bevonden. Kenmerken van het hallehuistype zijn:

- driebeukige ruimte, het middendeel onder de nok, zolder voor oogstberging
- de stallen liggen langs de lage gevels, het vee staat met de koppen naar de deel
- in de achtergevel grote deeldeuren, vaak onder een boogvormige rollaag
- een zadeldak

Voorliggend verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan omdat er extra (2) woningen worden gerealiseerd en de familie qua inrichting wenst af te wijken van het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Bovendien blijkt uit het bestemmingsplan dat het gaat om een karakteristiek pand dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol is, al kent het gebouw verder geen bescherming omdat er geen sprake is van een monumentale status.

Het plan

Zoals in de inleiding al is verwoord wenst de familie [REDACTED] graag in het buitengebied rondom Rijssen te gaan wonen. Hiertoe hebben zij het erf aan de Schapendijk 26 enkele jaren geleden aangekocht. De familie bestaat echter uit 4 gezinnen, terwijl er op het erf bij recht maar 1 woning is toegestaan. De broers hebben daarom het idee opgevat om met toepassing van het Rood voor Rood beleid van de gemeente Wierden elders stallen te slopen en dan op de gronden bij de Schapendijk 26 in Notter 2 extra woningen te bouwen, waarbij het totaal aantal woningen op 3 komt. De ouders zullen middels een inwoonsituatie ook op deze locatie gaan wonen. Grote voordeel is dat de broers en ouders in elkaars directe nabijheid wonen, waardoor het in de toekomst makkelijker blijft om voor de ouders te zorgen. De directe aanleiding om te komen tot het plan is dan ook een persoonlijk (sociale) wens om in het buitengebied dichtbij elkaar te wonen en voor de ouders te kunnen zorgen.

Naast het sociale aspect hebben ook de landschappelijke kwaliteit en een hoge ambitie op het gebied van architectuur bijgedragen aan de ontwikkeling van dit plan. De landschappelijke kwaliteit omdat de locatie op amper 1 kilometer van Rijssen is gelegen in een schitterende landelijke omgeving. Eén van de broers (dhr. [REDACTED]) is architect. Gezamenlijk hebben de broers het droombeeld om juist niet een traditionele 'catalogus' woning in het buitengebied te bouwen, maar juist woningen te realiseren die een waardevolle kwalitatieve toevoeging vormen in samenhang met de omgeving. De ambitie is kwalitatief hoogwaardige woningen te ontwerpen, waarbij het ontwerp van de omliggende gronden direct in samenhang met de woningen is opgenomen.



Een aanzet voor deze ambitie is door de architect al uitgewerkt in een studie, welke als bijlage bij dit principeverzoek is opgenomen (Bijlage 1: verkaveling studies Schapendijk 26 Notter, d.d. 27-03-2017). Daarbij willen we hier wel benadrukken dat het hier een eerste studie betreft, waarover begrijpelijkerwijs nog overleg met de stadsbouwmeester en een landschapsdeskundige mogelijk is. De architect is dan ook graag bereid om de studie te komen toelichten.

Landschappelijke situatie rondom Schapendijk 26

Het erf maakt onderdeel uit van het oude hoevenlandschap. Nadat de grote gemeenschappelijke essen (essenlandschap) volledig bezet waren door meerdere agrariërs ging men op zoek naar de hogere dekzandkopjes in het landschap. Deze kleinere essen worden kampen genoemd. Vanwege de omvang van de kamp (ook wel éénmansesje genoemd) was er doorgaans sprake van één agrarisch erf. Men verbouwde op de kamp graansoorten en gebruikte natte percelen als hooilanden. Met het oude potstalsysteem haalde men plaggen vanuit de heidevelden waardoor een kampje in veel gevallen hoger is geworden ten opzichte van het omliggende landschap.

Het oude hoevenlandschap of kampenlandschap wordt gekenmerkt door de grillige structuur van beplanting en wegen. De wegen liepen van erf naar erf waarbij beplanting is aangebracht rondom de kampen wegen en percelen. Ten oosten van het plangebied ligt het bosrijke gebied rondom de Grimberg waarbij diverse bospercelen aan zijn geplant evenals brede robuuste houtsingels of houtwallen. Naar het westen ligt de overgang naar een open essenlandschap (De Notteresch) en het zuidelijk gelegen beekdallandschap langs de Regge. Het kampje dat grens vormt van het plangebied was de uitloper van het oude hoevenlandschap.

Het erf is bijzonder oud en de eerste tekenen van bebouwing komen voor op kaarten van 1850. Kenmerkend is de clustervormige bebouwing boven op de kamp, van oorsprong afgesloten langs de wegen (Schapendijk en Klokkendijk) met beplanting. Zeker richting 1900 was er sprake van een robuuste beplantingsstrook. Beplanting werd doorgaans aangebracht om graansoorten te beschermen tegen ongewenste diersoorten. In de loop van de jaren is de beplanting verdwenen en is het éénmansesje verder open geraakt. De komst van de moderne landbouw en de komst van gasleidingen zorgden ervoor dat dergelijke beplantingen overbodig zijn geraakt. Hout was niet meer nodig voor kachels (onder andere bakhuisjes) en de komst van prikkeldraad namen belangrijke functies over.

In het beeld van de huidige landbouw is het onmogelijk geworden om het perceel (volwaardig) te bewerken. De omvang van het perceel is te minimaal geworden voor de huidige omvang van machines. Daarmee verdwijnt ook de nut en de noodzaak om een karakteristiek erf bestaande uit boerderij en opstallen te behouden. Het verdwijnen daarvan heeft reeds de uitwerking gehad op de huidige staat van de opstallen. Het verval is dusdanig groot dat herstel of renovatie onmogelijk is geworden. De plek is dan ook uitermate goed geschikt voor de invulling van het rood voor rood beleid en daarmee de herbestemming van agrarische erven om tot een vitaal platteland te komen.

Zoals aangegeven is de nut en de noodzaak voor volledig herstel van de karakteristieke situatie verdwenen. De plek maakt daarom plaats voor een geheel eigentijdse invulling waarbij bebouwing volledig opgaat in de landschappelijke waarden van het gebied. De oorspronkelijke karakteristieken worden in eerste instantie losgelaten en maken plaats voor nieuwe kwaliteiten. De kernwaarden als een erfcluster, een open kamp met een omzoomde rand krijgen aandacht en worden gerespecteerd om de nieuwe situatie te laten integreren in het gebied. Hoewel er al beplanting is aangebracht via de regeling groene en blauwe diensten is er ruimte om de randen veel nadrukkelijker aan te zetten met zichtlijnen om contact te zoeken met het omliggende landschap.

Het concept van de initiatiefnemer kan met de juiste invulling voor een prachtig samenspel zorgen waarbij architectuur, landschap en maatschappelijke doeleinden (o.a. (mantel)zorg) in harmonie samen gaan.



Figuur 4: 1905

1925

1935

Beleidsmatige toets

Omgevingsvisie- en verordening Overijssel (Provinciaal beleid)

Het provinciale beleid zet in het buitengebied in op het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

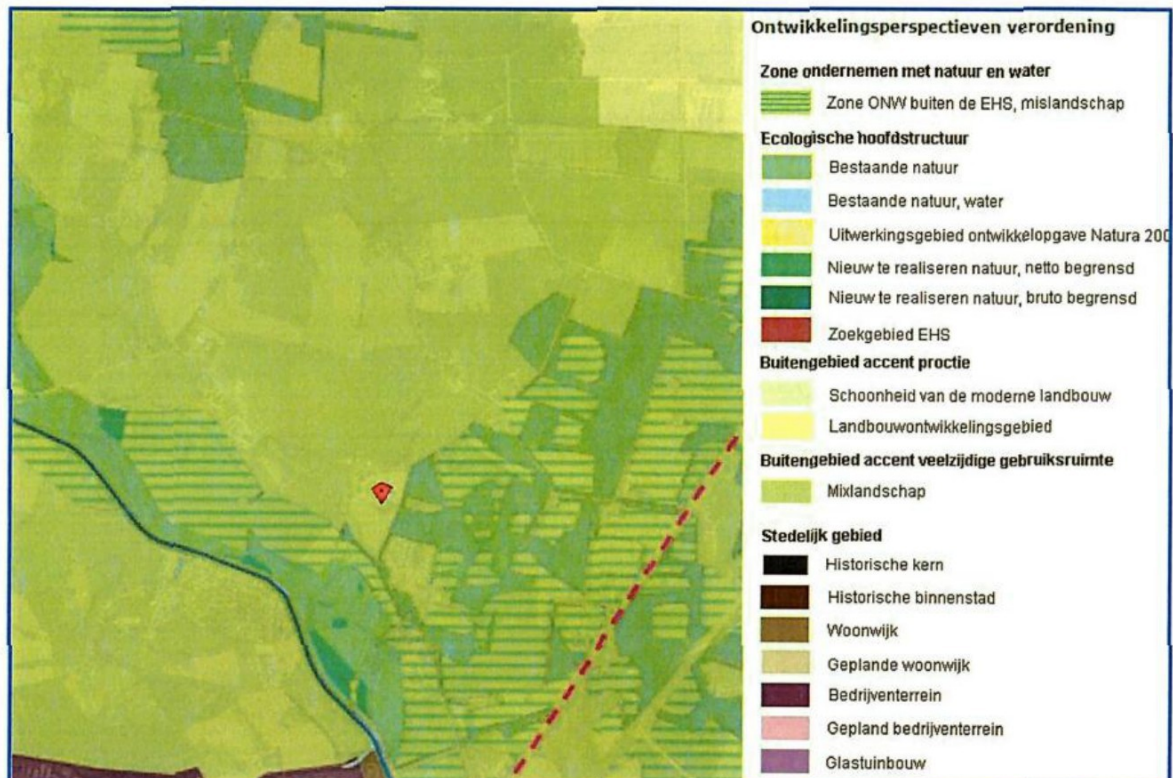
- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Bij dit verzoek is aan de Schapendijk 26 sprake van een bestaand erf (bestemmingsvlak Wonen) met een oppervlakte van ca. 3.000 m². De omliggende gronden worden gezien als groene omgeving. Uit de architectonische studie blijkt de wens om af te wijken van de bestaande erfstructuur en de 3 nieuwe woningen verspreid over de gronden te situeren in samenhang met het landschap. Om te kunnen spreken van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het wenselijk dat de oppervlakte van de 3 nieuwe woningbouw kavels de totale oppervlakte van 3.000 m² benaderd, hetgeen neerkomt op een gemiddelde oppervlakte van ca. 1.000 m² per kavel. Wanneer dit lukt, dan is er geen sprake van extra ruimtebeslag ten opzichte van de bestaande situatie. Gezien het ambitieuze plan is het wel van belang dat dan goed gemotiveerd wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, mede omdat het initiatief afwijkt van de traditionele kaders.

Het provinciale beleid biedt met de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) de mogelijkheid tot nieuwvestiging van functies in de groene omgeving, uitsluitend indien daar sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Bij voorliggend verzoek wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood regeling, welke deel uitmaakt van de kwaliteitsimpuls en nader wordt getoetst bij het gemeentelijke beleid. Wel wordt hier nogmaals benadrukt dat initiatiefnemer voornemens is om op dit

perceel juist te investeren in ruimtelijke kwaliteit op het gebied van architectuur, landschap en ecologie.

De Schapendijk 26 in Notter maakt op de kaart met ontwikkelingsperspectieven deel uit van het perspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte: mixlandschap'. In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen het perspectief is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Voorliggend initiatief past binnen dit perspectief doordat wordt ingezet op de herontwikkeling van een bestaand woonerf, landschapsontwikkeling en hoogwaardige architectuur. Bovendien zijn er kansen om ook de ecologische kwaliteit een impuls te geven, door de ligging direct naast de ecologische hoofdstructuur. Zie ook onderstaande figuur met de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Figuur 4: Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsverordening Overijssel (provincie)

Tot slot zijn voor de locatie zijn de volgende gebiedskennmerken van toepassing:

- | | |
|--|---|
| • Natuurlijke laag: | dekzandvlakte en ruggen |
| • Laag van het agrarisch cultuurlandschap: | oude hoevenlandschap (kruispunt met essen- en maten- en flierenlandschap) |
| • Stedelijke laag: | n.v.t. |
| • Lust- en leisurelaag: | n.v.t. |

Hiervoor is reeds benoemd dat de landschappelijke situatie kansen biedt om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te versterken, conform de ter plaatse geldende gebiedskennmerken. Als uw college instemt met

dit verzoek dan is initiatiefnemer uiteraard bereid om hiervoor een landschappelijk inpassingsplan aan te leveren.

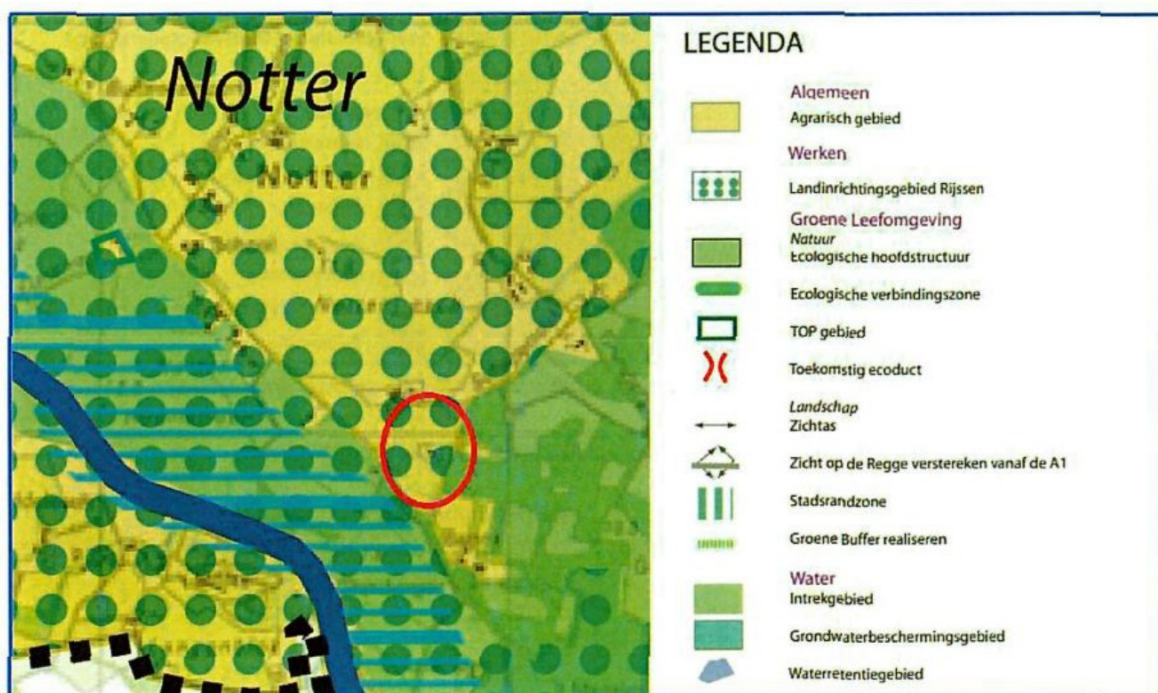
Structuurvisie Wierden

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmingsplannen en projectbesluiten/afwijkingbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. De Schapendijk 26 is gelegen in 'agrarisch gebied' is gelegen, waarvoor de kenmerken en kansen vanuit het 'landelijk gebied' gelden. De locatie grenst bovendien direct aan de Ecologische hoofdstructuur en aan het gebied dat is aangewezen voor de herinrichting van de beekdalen.

Voor het landelijk gebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en worden daarnaast kansen voor verbrede landbouw, zoals zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer geboden. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven. In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

- het behoud van een vitaal platteland door ontwikkeling van nieuwe functies via beleid voor VAB's, Rood voor Rood en nieuwe landgoederen;
- landschapsversterking via groene en blauwe diensten;
- landschapsversterking door middel van richtlijnen voor inpassing erven;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;

De structuurvisie biedt daarmee kansen voor de realisatie van dit initiatief.



Figuur 5: Structuurvisiekaart gemeente Wierden (uitsnede)

KGO-plan op basis van Rood voor Rood beleid

De gemeente Wierden heeft op 10 mei 2011 het beleidskader 'Rood voor rood met gesloten beurs' vastgesteld. De doelstelling van het Rood voor Rood-beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer bouw kavels voor een woning (of een klein bedrijfsgebouw) worden toegekend. De belangrijkste randvoorwaarden staan hieronder opgesomd:

- Er dient minimaal 850 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen te worden gesloopt;
- De inhoudsmaat van de woning op de bouw kavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²);
- De woning moet worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere sloop locaties, één van de slooplocaties. Dit betekent dat de nieuwe woning binnen de grenzen van het bouw blok van het voormalige bedrijf moet worden gebouwd. Alleen wanneer herbouw op de slooplocatie vanuit landschappelijk of milieu hygiënisch oogpunt niet mogelijk of wenselijk is kan hiervan worden afgeweken.

Voorliggend verzoek past binnen het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door een combinatie van sloop en overige verbeteringen. Door aanwezige (karakteristieke) gebouwen op het voormalige agrarische erf en de architectonische en landschappelijke ambities van de initiatiefnemer wordt echter niet aan alle detailkaders voldaan. Daarom wordt voorliggend verzoek gezien als een KGO-plan, waarbij wel zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij het Rood voor Rood beleid. Volledigheidshalve wordt hieronder gemotiveerd waarom het wenselijk wordt geacht om van enkele uitgangspunten af te wijken.

Sloopverplichting

Aan de Schapendijk 26 is sprake van een boerderij en schuur die zijn opgenomen in de inventarisatie karakteristieke panden bij het geldende bestemmingsplan. Karakteristieke panden zijn niet landschapontsierend en kunnen daarom niet worden ingebracht in de sloopopgave van 850 m² aan landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In de praktijk zijn zowel de boerderij als de schuur echter dermate bouwvallig dat hergebruik van deze panden uitgesloten is. Deze bouwvallige staat werd destijds, bij de inventarisatie in 2009, ook al opgemerkt en de verpaupering is sindsdien alleen maar toegenomen. Daarom is het wenselijk om, ondanks de cultuurhistorische waarde die deze panden van oorsprong hadden, over te gaan tot sloop. Wanneer alle gebouwen op het erf worden gesaneerd, dan wordt wel voldaan aan de eis uit het beleid dat er op terugbouwlocatie minimaal 300 m² gesloopt moet worden. De overige slooplocaties om te komen tot de vereiste 1.700 m² voor 2 extra woningen worden erbij gezocht zodra wij een positieve reactie vanuit de gemeente hebben ontvangen.

Stedenbouwkundige inrichting

Uitgangspunt bij het bouwen van een Rood voor Rood woning is dat de nieuwe kavel binnen de grenzen van het (oorspronkelijke) bouw blok van het voormalige bedrijf moet worden gesitueerd. Er zal dan sprake zijn van een erf waarop twee woningen komen (de bestaande dienstwoning en de compensatiewoning) met bijgebouwen. Initiatiefnemer heeft na sloop van de gebouwen op het erf aan de Schapendijk 26 echter een kans bij uitstek om vanuit een 'blanco' situatie te komen tot een inrichting van het perceel dat afwijkt van de traditionele erfgedachte en kansen biedt voor vernieuwende architectuur en landschapsonwerpen. Door dat er in tegenstelling tot bij standaard Rood



voor Rood plannen hier geen sprake meer is van een oorspronkelijk hoofdgebouw, biedt dit juist kansen. De beoogde architectuur van de nieuwe woningen zal veeleer een relatie met het landschap aangaan, dan met elkaar wanneer deze geclusterd moeten worden op 1 erf. Daarom voorziet dit plan in een ontwerp dat omwille van de ruimtelijke kwaliteit niet voldoet aan dit uitgangspunt uit het beleid.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het Rood voor Rood beleid bevat een voorwaarde dat er naast de sloopverplichting ook de plicht geldt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit is juist een voorwaarde waar voorliggend verzoek bij uitstek wel aan voldoet. Met het plan kan worden geïnvesteerd in:

- een versterking van het aanwezige landschapstype (overgang essenlandschap – oude hoevenlandschap en beekdallandschap);
- de ecologische kwaliteit in samenhang (ligging direct naast de EHS);
- beeldkwaliteit bebouwing (vernieuwende architectuur in relatie met landschap);
- diversiteit aan beplanting in het gebied (waaronder erfbeplanting)
- versterking landschapselementen.

Conclusie

Voorliggend verzoek is geen standaard Rood voor Rood plan. De familie [REDACTED] heeft specifieke wensen met betrekking tot het ontwerp en de situering van de woningen en een hoge ambitie op het gebied van architectonische en landschappelijke kwaliteit. Daarom vragen wij u dit verzoek te zien als een KGO-plan dat volledig voldoet aan het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid, maar waarvoor op onderdelen wel wordt afgeweken van de standaard, juist om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig eindresultaat.

Milieukundige toets

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er 2 locaties in de directe omgeving van de Schapendijk 26 welke aandacht vereisen. Ten eerste is dat het grondgebonden agrarische bedrijf aan de Schapendijk [REDACTED] in Notter. De afstand van een Rood voor Rood woning ten opzichte van dit agrarische bouwvlak dient minimaal 50 meter te bedragen (Wet geurhinder en veehouderijen). Ten tweede is dat camping en recreatiepark de Grimberghoeve aan de Klokkendijk 14 in Notter. Voor kampeerterreinen geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid, zodat het wenselijk is ook daar met het ontwerp rekening mee te houden.

Voor de overige aspecten (bodem, geluid, flora- en fauna, etc.) worden op voorhand geen belemmeringen verwacht. Mogelijk zijn voor onderdelen te zijner tijd wel onderzoeken nodig om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Die zullen dan in het kader van de bestemmingsplanherziening worden aangeleverd.

Principeverzoek

Op basis van het vorenstaande wordt uw college dan ook gevraagd in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 2 Rood voor Rood woningen op het perceel Schapendijk 26 te Notter. Naast de bouw van de extra woningen, bestaat nadrukkelijk de wens om de bestaande (boerderij)woning te slopen en te vervangen door een woning met vernieuwende architectuur in relatie met het landschap.



Voor zover mogelijk is initiatiefnemer, met inachtneming van zijn wensen, bereid om dat gene te doen en aan te leveren wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden. Hij verneemt dan ook graag de eventuele voorwaarden die u mogelijk aan uw principe-uitspraak koppelt.

Mochten er vragen zijn of nader overleg wenselijk worden gevonden, dan is de familie  uiteraard bereid hieraan invulling te geven.

Hoogachtend,
Namens de familie ,

 BV,


- Bijlage 1: Verkaveling studies

Collegevoorstel

Datum	3 februari 2017
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	GG - Beleid
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	21 februari 2017
Nummer	Z-17-21901 / NOTA-17-08960
Onderwerp	principeverzoek Blokkendijk 2 en Voorbroeksweg 4-4a
Openbaarheid	Openbaar

Advies

1. Medewerking verlenen aan het verzoek voor de bouw van een extra woning op het erf Blokkendijk 2 in ruil voor de sloop van stallen.
2. Initiatiefnemer verzoeken de hiervoor benodigde bestemmingsplanherziening aan te leveren.

Akkoord met advies



Hoofd leefomgeving	Integrale toetser	Juridische toetser	Hoofd Bedrijfsvoering	Wvd Secretaris
-----------------------	----------------------	-----------------------	--------------------------	----------------

Besluit

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR





Adviesnota over principeverzoek Blokkendijk 2 en Voorbroeksweg 4-4a

Aanleiding

BJZ.nu heeft namens de heer [REDACTED] een principeverzoek ingediend met het verzoek om op het perceel Blokkendijk 2 in Zuna een extra woning te mogen bouwen. In ruil voor de bouw van de woning worden schuren gesloopt op het erf Blokkendijk 2 en Voorbroeksweg 4-4a.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Rood voor rood met gesloten beurs

Intergemeentelijke samenwerking

nvt

Advies

1. Medewerking verlenen aan het verzoek voor de bouw van een extra woning op het erf Blokkendijk 2 in ruil voor de sloop van stallen.
2. Initiatiefnemer verzoeken de hiervoor benodigde bestemmingsplanherziening aan te leveren.

Argumenten

1.1 *Er wordt voldoende gesloopt om een nieuwe woning te kunnen bouwen*

Via het Rood voor Rood-beleid kan een nieuwe woning worden gebouwd in ruil voor de sloop van stallen. Voor de bouw van een woning moet minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Op het erf Blokkendijk wordt 177 m² aan stallen gesloopt (exclusief een hooiberg van 48 m²), en op het erf Voorbroeksweg 4-4a 815 m². In totaal wordt er dus meer dan de vereiste 850 m² aan bebouwing gesloopt.

Het is mogelijk om op meerdere erven te slopen, om te voldoen aan de minimale sloopeis van 850 m². Per locatie geldt dat alle schuren gesloopt moeten worden (mits ze geen vervolgfunctie hebben). Daarnaast geldt per locatie een minimaal te slopen oppervlakte van 300 m².

Hier voldoet het plan niet aan. Op het perceel Blokkendijk 2 wordt 177 m² gesloopt, dit is minder dan minimale sloopeis per erf. Daarnaast blijven op het erf Voorbroeksweg 4-4a 2 schuren/ bijgebouwen staan. Hoewel het plan niet aan alle voorwaarden uit het rood voor rood-beleid voldoet, kan via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wel medewerking worden verleend aan het plan, aangezien er in totaal meer dan 850 m² wordt gesloopt. Dit past ook binnen de wens van de gemeenteraad om meer maatwerk mogelijk te maken, en de aankomende aanpassing van het gemeentelijke rood voor rood-beleid.

1.2 *De omgeving wordt niet gehinderd door het plan*

De bouwlocatie aan de Blokkendijk 2 ligt in agrarisch gebied en grenst direct aan de Elsenerbeek, die enkele jaren geleden is heringericht. De Elsenerbeek maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de Ecologische Hoofdstructuur.

In de omgeving liggen daarnaast enkele agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf (IPPC) ligt op meer dan 100 meter van de bouwlocatie. Dit is dus meer dan de verplicht aan te houden afstand van 50 meter. Tussen de nieuw te bouwen woning en het agrarisch bedrijf ligt de al bestaande woning Blokkendijk 2. Het agrarisch bedrijf wordt dus niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

De bouwlocatie wordt ontsloten via de Blokkendijk en ligt op bijna 300 meter van de Provincialeweg Zuna. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet nodig gezien de afstand tot de provinciale weg, alsmede de geringe hoeveelheid verkeer die gebruik maakt van de Blokkendijk.

De erven Blokkendijk 2 en Voorbroeksweg 4-4a moeten beiden zorgvuldig worden ingepast in de omgeving. Hiervoor moet initiatiefnemer een inrichtingsplan op (laten) stellen.

- 2.1. *Voor de bouw van de nieuwe woning moet het bestemmingsplan worden aangepast*
De bouwlocatie aan de Blokkendijk 2 heeft nu de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf". Op dit erf is 1 woning toegestaan; de bestaande (dienst-)woning Blokkendijk 2. De bouw van de nieuwe woning past niet binnen het bestemmingsplan. Om deze reden moet het bestemmingsplan worden aangepast. De bestemming van het erf Blokkendijk 2 wijzigt van "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" naar 'Wonen'. De slooplocatie Voorbroeksweg 4-4a heeft al een woonbestemming. Op de plek van de te slopen schuren zal de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Agrarisch met waarden- Landschap". Sloop van de schuren wordt als voorwaarde voor de bouw van de nieuwe woning vastgelegd in het bestemmingsplan.

Risico's
nvt

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Subsidie
nvt

Vervolg

Initiatiefnemer ontvangt een brief met uw besluit. Hij moet zelf zorgen voor het aanleveren van een (ontwerp-)bestemmingsplan, inclusief onderzoeken. Daarnaast moet hij zelf zorgdragen voor communicatie met de omgeving om belanghebbenden te informeren, als ook ter vergroting van het draagvlak voor de plannen. Dit staat in de brief vermeld.

Evaluatie
nvt

Bijlage
principeverzoek

INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	IN-17-53472
Zaak:	21901
Datum:	23 JAN. 2017
Afdeling:	
Ambtenaar:	
Ont. bev.:	Termijn:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Wierden
Postbus 43
7640 AA Wierden

Datum: 20 januari 2017

Onderwerp: Principeverzoek Blokkendijk 2 te Zuna en Voorbroeksweg 4-4a te Enter

Geacht college,

Namens de initiatiefnemer, dhr. [REDACTED], richten wij dit verzoek tot uw college. Dit verzoek heeft betrekking op het perceel Blokkendijk 2 te Zuna en Voorbroeksweg 4-4a te Enter. Het voornemen betreft de Rood voor Rood-regeling toe te passen op de locatie aan de Blokkendijk 2. Echter voldoet deze locatie zelfstandig niet aan de minimale sloopeis zoals de Rood voor rood-regeling die kent, daarom is de locatie aan de Voorbroeksweg betrokken bij dit verzoek.

Blokkendijk 2 te Zuna

De locatie aan de Blokkendijk 2 te Zuna betreft een gedeelte van het kadastraal perceel gemeente Wierden, sectie Z, nummer 1257. Ter plaatse is een voormalig agrarisch erf aanwezig, waarvan de agrarische bedrijfsactiviteiten enige tijd geleden beëindigd zijn. De voormalig agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Derhalve zal de staat van de bebouwing op termijn verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing te slopen en gebruik te maken van de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs'. De voormalig agrarische bebouwing bestaat uit een boerderij, hooiberg, twee schuren, een stal, loods, schöppe en een mestkelder (niet onder een gebouw). Op deze locatie kan een oppervlakte van 177 m² (waarbij de oppervlakte van de mestkelder voor 50% is meegerekend) aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Het is gewenst om de boerderij, de (historisch waardevolle) schöppe en daarnaast één of twee schuren op het erf te behouden. Voor een overzicht van te slopen en te behouden bebouwing wordt verwezen naar bijlage 1. In bijlage 2 is een foto overzicht van de bestaande bebouwing opgenomen.

Voorbroeksweg 4-4a te Enter

Aan de Voorbroeksweg 4-4a te Enter is eveneens een voormalig agrarisch erf aanwezig. Ook hier zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd, deze locatie heeft al een woonbestemming. De voormalig agrarische bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie waardoor niet langer in het onderhoud van de gebouwen wordt geïnvesteerd en de staat van de bebouwing op termijn zal verslechteren. De eigenaar vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing (varkensschuur, wagenschuur en mestilo) met een gezamenlijk oppervlakte van 815 m² te slopen. De woning met twee bijgebouwen blijven behouden. Voor een overzicht van de te slopen en de te behouden bebouwing op deze locatie wordt verwezen naar bijlage 3. In bijlage 4 is een foto overzicht van de bestaande bebouwing opgenomen.

Compensatiekavel

Ter compensatie van de totale sloop (992 m²) van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing op beide locaties kan het recht op één compensatiekavel worden verkregen. Gewenst is een woning met een inhoud van 750 m³ en een bijgebouw met een oppervlakte van 100 m². Gewenst is deze compensatiekavel aan de Blokkendijk 2 te situeren, conform de situatie zoals weergegeven in bijlage 5. Hierna wordt ingegaan op het gemeentelijk Rood voor Rood beleid.

Beleid Rood voor Rood 2011

Naar aanleiding van het in 2005 door de Provincie Overijssel vastgestelde Rood voor rood beleid heeft de gemeente Wierden dit verder uitgewerkt in een eigen beleidskader. In het beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden' zijn de voorwaarden en uitgangspunten concreet uitgewerkt. De doelstelling van de Rood voor Rood-regeling (hierna: RvR-regeling) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende (voormalig) agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer woningbouwkwartalen worden toegekend.

De RvR-regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkwavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing, waarbij specifiek wordt opgemerkt dat een mestkelder die onder een gebouw is gelegen maximaal 50% mag meetellen bij het sloopoppervlak. Het uitgangspunt bij de RvR-regeling is de sloop van het gehele complex met voormalig (agrarische) bedrijfsgebouwen. Bovendien mag per locatie maar één keer worden deelgenomen aan rood voor rood.

Naast de sloopverplichting geldt eveneens de plicht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit houdt onder andere in een landschappelijke inpassing van het perceel en de directe omgeving, maar ook architectonische inpassing in het landschap/de omgeving.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkwavel met een standaardoppervlakte van 1.000 m² mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²). De woning moet worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties. Uitgangspunt bij het bouwen van een woning is dat de nieuwe kavel binnen de grenzen van het (oorspronkelijke) bouwblok van het voormalige bedrijf moet worden gesitueerd.

Ons inziens kan voorliggend verzoek voldoen aan de beleidsuitgangspunten van de Rood voor Rood regeling. Wel dient gemotiveerd worden afgeweken van de voorwaarde om te bouwen binnen het oorspronkelijke bedrijfsperceel. De landschappelijke situatie geeft aanleiding voor het situeren van de compensatiekavel ten westen van en aansluitend op het bestaande erf, zoals weergegeven in bijlage 3.

Tevens zijn op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten op de locatie(s) of in de nabijheid daarvan.

Planologische situatie

De locaties zijn gelegen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009", "Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden", "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)" en "Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang". Hierna wordt de planologische situatie voor beide locaties toegelicht.

Blokkendijk 2

De locatie aan de Blokkendijk 2 is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met maximaal 15% uitbreidingsruimte van het bestaande bebouwingsoppervlakte. Na deelname aan de Rood voor Rood regeling zal het agrarisch bouwperceel worden 'wegbestemd' en krijgen de (voormalige bedrijfs)woning en de compensatiewoning een reguliere woonbestemming.

Voorbroeksweg 4-4a

De locatie aan de Voorbroeksweg 4-4a is bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in een reguliere burgerwoning. Na deelname aan de Rood voor Rood regeling zal de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch moeten worden geborgd.

De realisatie van het initiatief past niet binnen de geldende bestemmingsplannen, daarom zal bij een positief principebesluit een bestemmingsplanherziening benodigd zijn.

Verzoek

Wij verzoeken uw college om in principe medewerking te verlenen aan het hiervoor beschreven initiatief. Het initiatief is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Bij een positief besluit van uw college zal het initiatief nader worden uitgewerkt in een Rood voor Rood-projectplan inclusief Ruimtelijke kwaliteitsplan, welke gevolgd zal worden door een bestemmingsplanherziening.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

namens dhr. 

Dhr. 

- Bijlage 1:  ana
Bijlage 2: Foto overzicht Blokkendijk 2, Zuna
Bijlage 3: Te slopen bebouwing Voorbroeksweg 4-4a, Enter
Bijlage 4: Foto overzicht Voorbroeksweg 4-4a, Enter
Bijlage 5: Nieuwe situatie Blokkendijk 2, Zuna

Blokkendijk 2 Rood voor rood

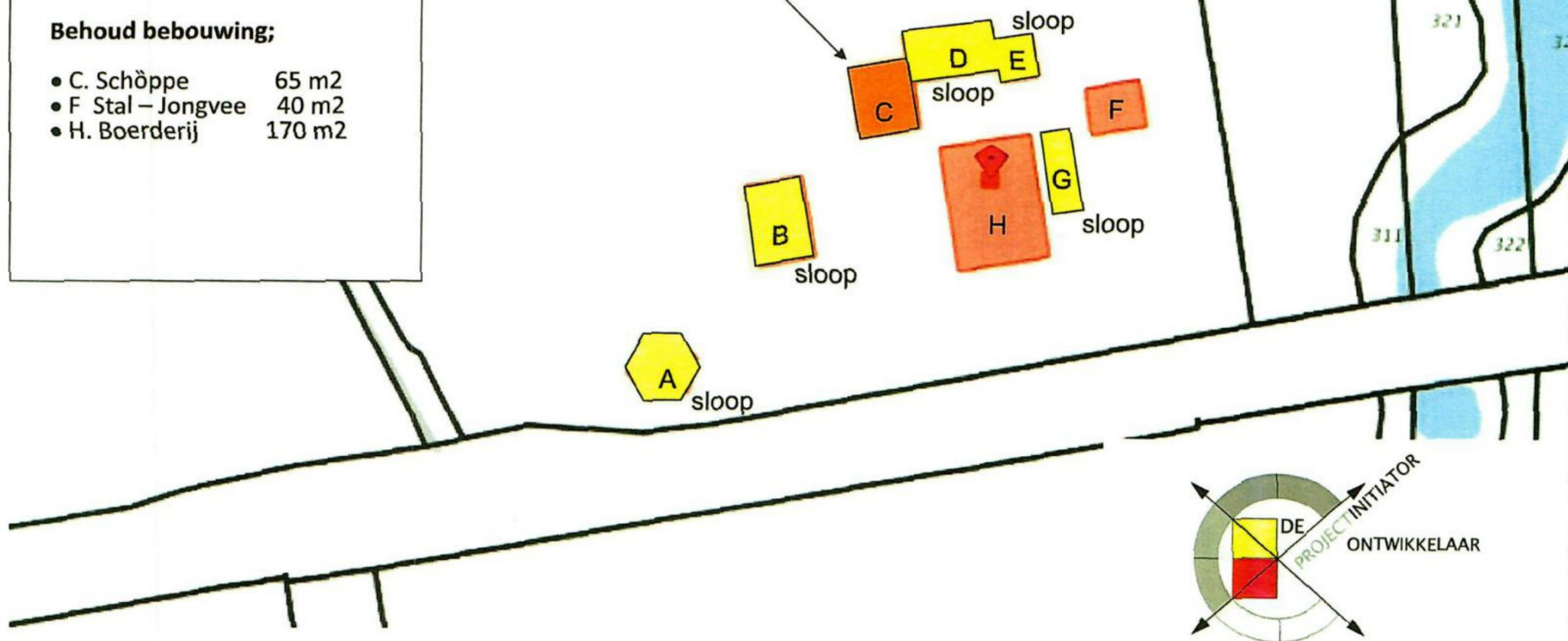
Sloop; oppervlakte 191 m²
Zonder hooiberg

- A. Hooiberg 48 m²
- B. Stalen schuur 72 m²
- G. Mestkelder 28 m²
- D. Loods 67 m²
- E. Schuur 24 m²

Behoud bebouwing;

- C. Schöppe 65 m²
- F. Stal – Jongvee 40 m²
- H. Boerderij 170 m²

Schuppe Schuur (behoud landschappelijk)



Erf Blokkendijk 2 Zuna

Foto bijlage Blokkendijk 2, Zuna

Boerderij / woning



Schöppe



Stal – jongvee



Stalen schuur



Loods en schuur



Hooiberg



Mestkelder

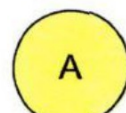


Voorbroeksweg 4-4a Enter RvR

Sloop oppervlakte 815 m2

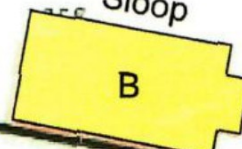
A. Mestsilo	160 m2
B. Varkensschuur	393 m2
C. Wagenschuur berging	262 m2

1278



Sloop

Sloop



B

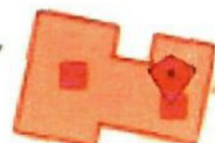


Sloop

C



1257



1276



Erf Voorbroeksweg 4-4a Enter

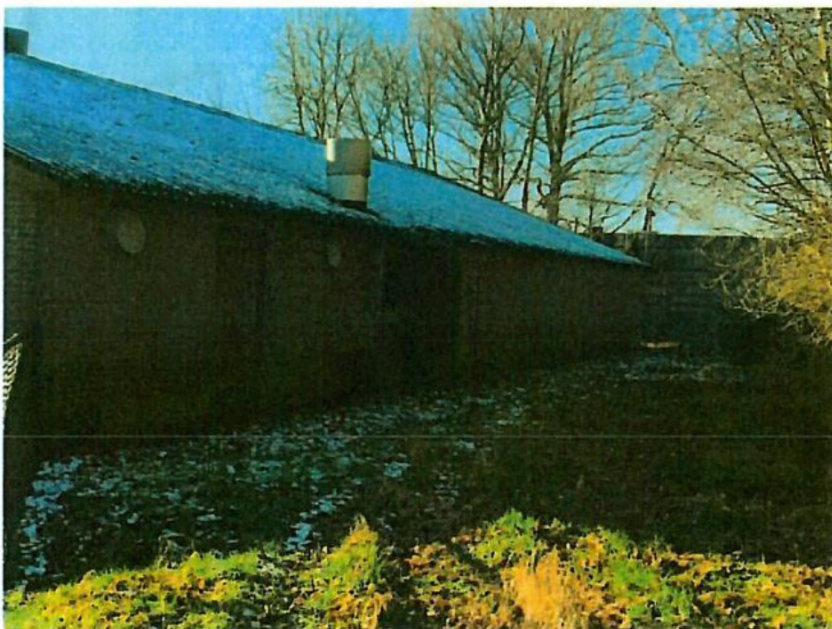
1304

Foto bijlage Voorbroeksweg 4-4a, Enter

Wagenshuur/ berging



Varkensschuur



Mestsilo





AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter

[REDACTED]

Geslacht

☒ Man
☐ Vrouw

Correspondentieadres in Nederland

[REDACTED]

Postcode

[REDACTED]

Woonplaats

Enter

E-mailadres

[REDACTED]

Telefoonnummer waarop u overdag
te bereiken bent

06 [REDACTED]

Faxnummer

Bent u

☐ Eigenaar
☐ Huurder
☐ Anders, namelijk

2. Lokale en kadastrale aanduiding van het perceel en/of bouwwerk

Straat en huisnummer

Blokkendijk 2

Postcode

[REDACTED]

Woonplaats

Zuna

Kadastrale aanduiding

Sectie: Z

Nummer: 1257

3. Bestaande situatie

Grootte perceel

zie brief principeverzoek

Gebruik perceel

Omvang bebouwing

Gebruik bebouwing

Ligging

4. Gewenste situatie

Grootte perceel

zie brief principeverzoek

Gebruik perceel

Omvang bebouwing

Gebruik bebouwing

Ligging

Toelichting op de gewenste situatie
(korte omschrijving van het verzoek)

5. Handtekening

Datum

20-1-2017

Handtekening aanvrager

In te dienen stukken:

- Aanvraagformulier principeverzoek RO;
- Situatietekening op schaal met kadastraal nummer en noordpijl van zowel de bestaande als de nieuwe situatie (in 2-voud);
- Foto's van de bestaande situatie.

Collegevoorstel

Datum	12 juni 2017
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	GG - Beleid
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	27 juni 2017
Nummer	Z-17-22937 / NOTA-17-09263
Onderwerp	Principeverzoek voor de bouw van een extra woning aan de Wittebeltsweg 8 te Wierden via Rood voor rood
Openbaarheid	Openbaar

Advies

Meewerken aan de bouw van een nieuwe woning naast Wittebeltsweg 8 onder de voorwaarde dat er voldoende gesloopt wordt en er een aanvullende kwaliteitsimpuls plaatsvindt.



Afdelingshoofd
Beleid



Integrale toetser

Juridische
toetser



Hoofd
Bedrijfsvoering

Secretaris

Besluit

☒ Conform advies met tekstuele aanpassing ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR





Adviesnota over Principeverzoek voor de bouw van een extra woning aan de Wittebeltsweg 8 te Wierden via Rood voor rood

Aanleiding

BJZ.nu vraagt namens de heer [REDACTED] om mee te werken aan de bouw van een nieuwe woning naast Wittebeltsweg 8. In ruil voor de bouw van de woning wil de heer [REDACTED] een veldschuur slopen nabij Wittebeltsweg 8, twee schuren bij een niet-agrarisch bedrijf aan de Nijverdalsestraat 141b en een voormalige agrarische schuur aan de Grimbergerweg 2. In totaal willen zij 853 m² aan schuren slopen in ruil voor de bouw van de nieuwe woning.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Rood voor rood met gesloten beurs, Ruimte voor Maatwerk

Intergemeentelijke samenwerking

nvt

Advies

Meewerken aan de bouw van een nieuwe woning naast Wittebeltsweg 8 onder de voorwaarde dat er voldoende gesloopt wordt en er een aanvullende kwaliteitsimpuls plaatsvindt.

Argumenten

1. *Het plan past binnen de beleidskaders van de gemeente wanneer er voldoende gecompenseerd wordt.*

De heer [REDACTED] wil de nieuwe woning bouwen naast de woning van zijn ouders die aan de Wittebeltsweg 8 wonen. Dit past binnen het aangepaste rood voor rood-beleid "Ruimte voor maatwerk" dat op 6 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin worden mogelijkheden geboden om onder strikte voorwaarden af te wijken van het uitgangspunt dat op een slooplocatie moet worden teruggebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet aansluitend/ nabij bestaande bebouwing gebouwd worden;
- De toekomstige bewoners van een (compensatie) woning moeten een (sociaal-maatschappelijke) binding hebben met de bouwlocatie
- Er moet een aanvullende kwaliteitsimpuls geleverd worden. Deze extra kwaliteitsimpuls kan bestaan uit de sloop van extra schuren (minimaal 400 m² extra), maar dit kan ook op een andere manier. Bijvoorbeeld door te investeren in lopende gebiedsprocessen.

Initiatiefnemer wil een nieuwe woning bouwen aansluitend aan het erf van zijn ouders. Dit betekent dat aan de eerste twee voorwaarden wordt voldaan.

Voor de bouw van de nieuwe woning wil de heer [REDACTED] op drie locaties schuren slopen. De veldschuur aan de Wittebeltsweg en de voormalige agrarische schuur en mestkelder aan de Grimbergerweg 2 komen voor Rood voor rood in aanmerking. Schuren aan de Nijverdalsestraat 141b kunnen alleen worden ingezet voor Rood voor Rood wanneer de bestemming ter plekke van de schuren ook wordt gewijzigd. Daarnaast moet de heer [REDACTED] aangeven op welke wijze hij inhoud wil geven aan de aanvullende kwaliteitsimpuls.

2. *De omgeving wordt niet gehinderd door de bouw van de nieuwe woning*

De bouwlocatie ligt aan de Wittebeltsweg en is nu in gebruik als weiland. In de directe omgeving liggen agrarische gronden, bosgebied, burgerwoningen en agrarische bedrijven. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op meer dan 125 meter van de bouwlocatie, dit is meer dan de vereiste 50 meter. Tussen de bouwlocatie en het agrarisch bedrijf liggen twee andere

burgerwoningen. Er zijn geen bedrijven die belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de bouw van de woning.

De nieuwe woning wordt naast de bestaande woning aan de Wittebeltsweg 8 gebouwd. De nieuwe woning kan goed worden ingepast in het landschap. Wel moet voor het erf een inrichtingsplan worden opgesteld. Ditzelfde geldt voor de slooplocaties.

Risico's

-

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Subsidie

nvt

Vervolg

De grond waar initiatiefnemer de woning wil bouwen heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschap'. De bouw van een nieuwe woning is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om deze reden moet het bestemmingsplan worden aangepast.

In het op te stellen bestemmingsplan moeten ook de bestemmingsregels voor de slooplocaties worden aangepast. In de bestemmingsplanregels wordt de sloop van de leegstaande gebouwen vastgelegd.

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over het bestemmingsplan.

Evaluatie

nvt

Bijlage

principeverzoek

INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	IN-17-35155
Zaak:	22937
Datum:	22 MAART 2017
Afdeling:	
Ambtenaar:	
Ont. bev.:	Termijn:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Wierden
Postbus 43
7640 AA Wierden

Datum: 17 maart 2017

Onderwerp: Verzoek medewerking rood voor rood Wittebeltsweg 8, Wierden in combinatie met slooplocaties Nijverdalsestraat 141b, Wierden en Grimbergerweg 2, Notter

Geacht college,

Namens de heer [REDACTED] (in het vervolg initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op het perceel naast Wittebeltsweg 8 gelegen in het buitengebied van Wierden. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 561.

De locatie betreft een agrarisch weideperceel naast het woonerf Wittebeltsweg 8, waar de ouders van de initiatiefnemer wonen. Het voornemen is om hier in het kader van Rood voor Rood een nieuwe woning te realiseren. Als tegenprestatie wordt op een drietal locaties in de nabije omgeving in totaal 853 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1 overzichtskaart slooplocaties (bron: Atlas van Overijssel)

Naast sloop van bebouwing op drie locaties wordt conform de uitgangspunten van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (in het vervolg afgekort met KGO) een flinke investering gedaan in de ruimtelijke kwaliteit op de verschillende locaties. Verder geeft de realisatie van een woning op deze locatie de ondernemersfamilie [REDACTED] in sociale zin de mogelijkheid om elkaar te helpen en voor elkaar te zorgen. Dit houdt enerzijds in de zorg voor en flexibele opvang van kinderen naast het ondernemen en anderzijds de mogelijkheid om op termijn mantelzorg te geven aan de ouders van de initiatiefnemer. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan belangrijke doelen in de samenleving anno 2017 namelijk een gebiedsgerichte verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een actieve bijdrage aan de in Nederland gewenste participatiesamenleving en bovenal het Twentse Noaberschap.

Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

Zoals in de inleiding wordt aangegeven worden de te slopen vierkante meters ingebracht vanuit drie locaties. Hieronder wordt per slooplocatie eerst kort ingegaan op de huidige situatie en vervolgens op de gewenste ontwikkeling. Vervolgens wordt de beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 561 beschreven.

Wittebeltsweg 8, Wierden

Woonperceel Wittebeltsweg 8 heeft in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Verder zijn hier de volgende dubbelbestemmingen/gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming "Waarde - Archeologische Verwachtingswaarde"
- Gebiedsaanduiding "Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied"
- Gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – Verwevingsgebied"

Op het erf staat een mooie boerderette met een daarbij behorend bijgebouw. Op het achtererf staat een oude veldschuur van 58 m² buiten het bestemmingsvlak "Wonen" in het overgangsrecht.

In tegenstelling tot de andere bebouwing verkeerd veldschuur in matige tot slechte bouwkundige staat. De wens is om deze schuur in te brengen in het rood voor rood plan. Sloop van het bestaande bijgebouw (160 m²) bij de woning past niet in de uitgangspunten van het rood voor rood beleid, omdat het geen landschapsontsierend voormalig agrarisch gebouw betreft. Er zal bovendien behoefte blijven aan een bijgebouw bij de woning aan de Wittebeltsweg 8. Sloop hiervan is daarom niet zinvol, het versterkt de ruimtelijke kwaliteit niet.



Afbeelding 2 Slooplocatie Wittebeltsweg (bron: Atlas van Overijssel)

Nijverdalsestraat 141b, Wierden

Aan de Nijverdalsestraat 141b heeft de familie [REDACTED] een bedrijfslocatie (autobedrijf). Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Verder zijn hier de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Gebiedsaanduiding "Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied"
- Gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – Verwevingsgebied"

Op het bedrijfsp perceel staan twee bedrijfswoningen en meerdere bedrijfsgebouwen.

Vanuit deze locatie wil de familie [REDACTED] twee gebouwen inbrengen voor de rood voor rood regeling. Eén van de gebouwen is zeer recent al gesloopt vanwege instortingsgevaar. Deze vierkante meters zijn gedocumenteerd vastgelegd. Gezamenlijk hebben de gebouwen een oppervlakte van 212 m².

Wanneer de gebouwen kunnen worden ingebracht in de rood voor rood regeling zal de bedrijfsbestemming in het blauwe vlak (zie afbeelding) kunnen vervallen, wat ook ten goede komt aan het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied. Na sloop zal de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte bedrijfsbebouwing naar beneden worden bijgesteld. In de toekomstige situatie zal het overgebleven bedrijfsp perceel conform de uitgangspunten van het KGO aan de achterzijde op een nette wijze landschappelijk worden ingepast.



Afbeelding 3 Slooplocatie Nijverdalsestraat 141b (bron: Atlas van Overijssel)

Grimbergerweg 2, Notter

Aan de Grimbergerweg 2 te Notter is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch bedrijf". Verder zijn hier de volgende dubbelbestemmingen/gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming "Waarde - Archeologische Verwachtingswaarde"
- Gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – Verwevingsgebied"

Binnen het agrarisch bouwperceel staan twee bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen en twee voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Naast het meest zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw (zie afbeelding 4) is een mestkelder aanwezig.

De heer [REDACTED] kan op dit perceel één voormalige varkensschuur van 403 m² inclusief een mestkelder van 360 m² aankopen en inzetten voor Rood voor Rood. De mestkelder ligt volledig naast de varkensschuur. De Rood voor Rood regeling van de gemeente Wierden geeft aan dat wanneer een mestkelder niet onder of gedeeltelijk onder opstallen gelegen is deze voor 50% mag meetellen in de sloopoppervlakte. Dit houdt in dat vanuit de locatie Grimbergerweg 2 te Notter in totaal 583 m² te slopen voormalig agrarisch bedrijfsbebouwing kan worden ingebracht.

Op de locatie staat nog een voormalig agrarisch bijgebouw (zie blauw kader). De eigenaar van het perceel Grimbergerweg 2 wil deze schuur (zie foto's bijlage) niet verkopen en gaan hergebruiken voor de opslag en het hobbymatig houden van kippen en vogels. De bouwkundige en ruimtelijke uitstraling van het gebouw zal verbeterd worden door het verwijderen/vervangen van het asbestdakplaten door nieuwe asbestvrije dakplaten.

Na sloop kunnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen Grimbergerweg 2 en 2a conform het toekomstige gebruik een woonfunctie krijgen. De woonbestemming kan om de bestaande aanwezige bebouwing gelegd worden. De locatie is in de bestaande situatie al goed ingepast in het landschap, door het bosje langs de Grimbergerweg. Bij een positief principebesluit zal in het kader van KGO onderzocht worden of voor deze locatie een extra inspanning in landschappelijke inpassing noodzakelijk is.

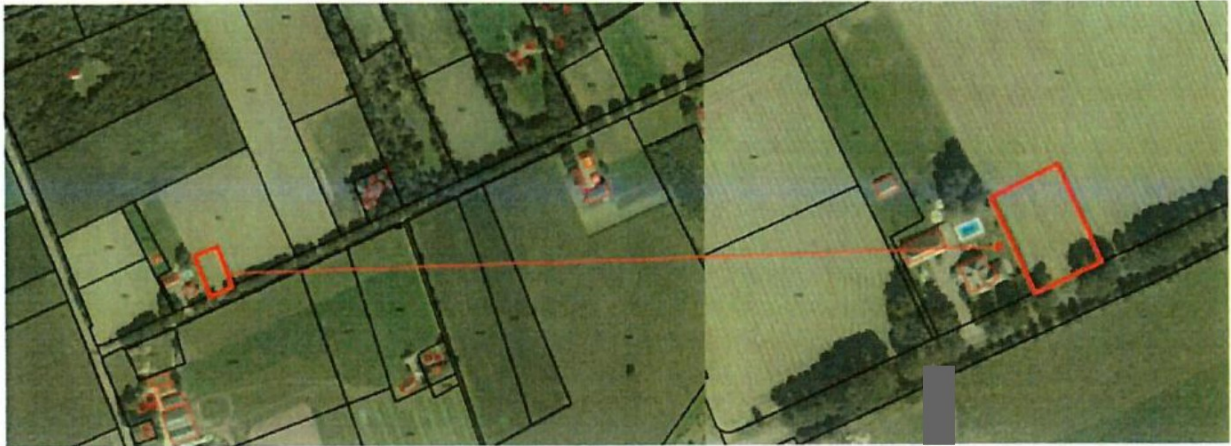


Afbeelding 4 Slooplocatie Grimbergerweg 2 (bron: Atlas van Overijssel)

Ontwikkeling perceel is kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 561

Bij de ontwikkeling van het nieuwe woonerf en bijbehorende bebouwing zal rekening gehouden worden met het landelijke karakter van het gebied. Middels het aanplanten van nieuwe streekeigen erfbeplanting wordt beoogd de ruimtelijke

kwaliteit ter plaatse te versterken. In de bijlage zijn enkele referentiebeelden opgenomen om een beeld te geven van de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 5 Gewenste locatie nieuw woonerf naast Wittebeltsweg 8

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien de locatie geen bouwtitel heeft. Een herziening van het bestemmingsplan in het kader van de Rood voor Rood regeling is vereist.

Milieu- en omgevingsaspecten

Bij het beoordelen van milieu- en omgevingsaspecten zijn de volgende thema's van belang: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast dient in te worden gegaan op de thema's verkeer & parkeren en de waterhuishouding.

In voorliggend geval zijn de thema's luchtkwaliteit, externe veiligheid en Besluit milieueffectrapportage niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- er geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en van een (onevenredige) toename van verkeersbewegingen geen sprake is (luchtkwaliteit);
- er geen sprake is van gevaarlijke inrichtingen of transportleidingen voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het perceel (externe veiligheid);
- er geen sprake is van een activiteit genoemd in de onderdelen c en d van de bijlage bij Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) waarbij de drempelwaarde wordt benaderd danwel overschreden;

De thema's geluid, bodem, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer & parkeren en waterhuishouding zijn in voorliggend geval wel van belang. Hierna wordt kort op de desbetreffende thema's ingegaan.

Geluid

In voorliggend geval wordt er een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd. De woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Wittebeltsweg. Gelet op de beoogde afstand tussen de woning en de weg (ca. 25 meter) en het feit dat de Wittebeltsweg een lage tot matige verkeersintensiteit kent, wordt verwacht dat de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal blijven. Bij een positief besluit zal dit nader worden onderzocht.

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bodem

In voorliggend geval wordt op een drietal locaties bebouwing gesloopt en wordt op agrarische grond een nieuw woonerf ontwikkeld. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het

toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Bij een positief besluit zal nader worden onderzocht of een bodemonderzoek is vereist.

Milieuzonering en geurhinder

In de directe nabijheid van het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 561 zijn enkele woningen en een agrarisch bedrijf gelegen. Woningen worden niet aangemerkt als milieubelastende functies. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van 120 meter. Het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf. In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" t.b.v. functiescheiding tussen woonfuncties en grondgebonden agrarische bedrijvigheid een richtafstand van 100 meter gehanteerd. Omdat de werkelijke afstand groter is, is van aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf geen sprake. Verder is vanwege de ruime afstand goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw woning te verwachten.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering en geurhinder zijn er op voorhand geen belemmeringen te verwachten.

Ecologie

Het perceel is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangewezen als Ecologische hoofdstructuur. Gelet op de aard en omvang zijn er derhalve geen negatieve effecten op beschermende natuurgebieden te verwachten. Ten behoeve van soortenbescherming wordt een quickscan flora en fauna uitgevoerd m.b.t. de bouwlocatie en drie slooplocaties.

Archeologie & Cultuurhistorie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 561 is gelegen in een gebied met een gemiddelde archeologische verwachting. Bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 2500 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend geval worden een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. De te verstoren oppervlakte zal minder bedragen dan 2500m². Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De te slopen bebouwing is niet aangemerkt als monument of karakteristieke bebouwing. Wel zal bij nieuwbouw en erfinrichting op het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 561 rekening gehouden worden met de gebiedskenmerken uit de welstandsnota.

Verkeer & Parkeren

Het voornemen brengt slechts een kleine wijziging van het aantal verkeersbewegingen over de Wittebeltsweg met zich mee. Het nieuwe erf heeft voldoende omvang om het parken op eigen erf op te vangen. Op voorhand worden geen verkeerskundige belemmeringen verwacht.

Waterhuishouding

Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. De locatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Bij een positief besluit zal er een watertoets worden uitgevoerd.

Verzoek

Resumerend wil ik uw college verzoeken om in principe medewerking te verlenen aan het slopen van diverse landschapsontsierende bouwwerken op drie verschillende locaties in het buitengebied van Wierden en het realiseren van een nieuw bouwplan op het perceel naast Wittebeltsweg 8 te [REDACTED]

Na een principe uitspraak van uw college zal het initiatief nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.



Hoogachtend,
namens de heer [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlagen:

Bijlage 1 Foto's te slopen bebouwing

Bijlage 2 Referentiebeelden woning

Bijlag 1 Foto's te slopen bebouwing



Boven en onder: te slopen bouwwerk achterop perceel Wittebeitsweg 8





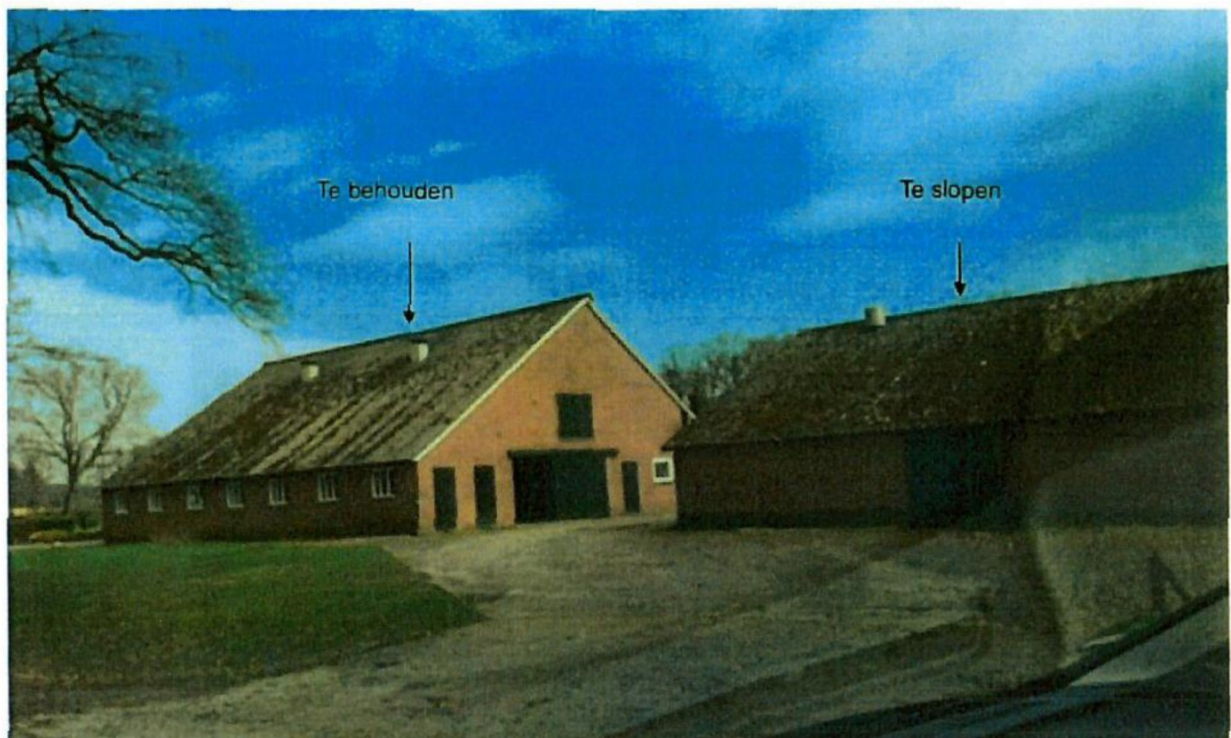
Boven en onder: reeds geslooptevoormalig bedrijfsgebouw aan Nijverdalsestraat 141b





Boven en onder: nog te slopen schuur aan Nijverdalsestraat 141a





Te behouden en slopen schuren aan [redacted] te [redacted]



Te slopen schuur [redacted] te [redacted]

Bijlage 2 referentiebeelden te bouwen woning



Collegevoorstel

Datum	11 juli 2017
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Beleid
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	25 juli 2017
Nummer	Z-17-23673 / NOTA-17-09327
Onderwerp	Principeverzoek Rood voor Rood-regeling Jagersweg 18 Enter
Openbaarheid	Openbaar

Advies

Meewerken aan de bouw van 3 nieuwe woningen in ruil voor de sloop van schuren aan Jagersweg 18 onder de voorwaarde dat de nieuwe woningen gebouwd worden:

- op of aansluitend aan de slooplocatie Jagersweg 18, of;
- in Berghorst fase 2.

Akkoord met advies



Afdelingshoofd
Beleid



Integrale toetser

Juridische
toetser



Hoofd
Bedrijfsvoering



Secretaris

Besluit

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR



Adviesnota over Principeverzoek Rood voor Rood-regeling Jagersweg 18 Enter

Aanleiding

Aan de Jagersweg 18 is een agrarisch bedrijf gevestigd (intensieve veehouderij). Op het erf staan achter de bedrijfswoning 3 grote varkensschuren, 7 voedersilo's en een kapschuur. De agrariër wil de agrarische activiteiten op het erf beëindigen en heeft de hele locatie verkocht aan [REDACTED] Holding (initiatiefnemer). [REDACTED] vraagt uw college namens initiatiefnemer om medewerking te verlenen aan de bouw van 3 woningen naast en tegenover de locatie Jagersweg 18 via de Rood voor rood-regeling. In ruil voor de bouw van de woningen wordt meer dan 3.300 m² aan schuren gesloopt aan de Jagersweg 18.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Rood voor rood met gesloten beurs

Intergemeentelijke samenwerking

nvt

Advies

Meewerken aan de bouw van 3 nieuwe woningen in ruil voor de sloop van schuren aan Jagersweg 18 onder de voorwaarde dat de nieuwe woningen gebouwd worden:

- op of aansluitend aan de slooplocatie Jagersweg 18, of;
- in Berghorst fase 2.

Argumenten

1. *Het plan past binnen het rood voor rood beleid wanneer op of naast de slooplocatie wordt gebouwd.*

Het doel 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. Om dit doel te kunnen bereiken kunnen één of meer bouw kavels voor een woning worden toegekend. Voor dit initiatief wordt meer dan 3.300 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Deze sloop-oppervlakte rechtvaardigt de bouw van 3 nieuwe woningen.

Uitgangspunt bij het Rood voor Rood-beleid is dat de woningen worden teruggebouwd op de slooplocatie. Wanneer dit niet mogelijk/ wenselijk is vanuit landschappelijk oogpunt, dan kunnen woningen ook op het naastgelegen perceel worden gebouwd. Initiatiefnemer wil 1 woning bouwen naast de bestaande (dienst)woning binnen het bestaande bestemmingsvlak voor het agrarisch bedrijf. Dit past binnen het bestaande beleid. De andere twee woningen wil initiatiefnemer bouwen tegenover de slooplocatie, aan de andere zijde van de straat. Deze gronden kunnen niet als de naastgelegen percelen worden beschouwd, gezien de ligging aan de overzijde van de weg. Om deze reden past deze bouwlocatie niet binnen het rood voor rood-beleid of de recent vastgestelde beleidsnotitie 'Ruimte voor maatwerk'. Daarnaast past deze bouwlocatie niet binnen het landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsontwikkelingsplan (zie onder 2). Om deze reden wordt geadviseerd om hieraan niet mee te werken.

Het is wel mogelijk om een nieuwe woning/ woningen te bouwen ten noorden van de slooplocatie (het naastgelegen perceel). Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de woningen/ bouwrechten te verplaatsen naar Berghorst fase 2 (zie onder 4).

2. *De bouw van nieuwe woningen aan de westzijde van de Jagersweg past niet binnen het beleid zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan.*
De bouw van 3 nieuwe woningen op de plek waar nu de stallen staan, past niet binnen de bestaande bebouwingsstructuur en is vanuit landschappelijk/ stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De bouw van woningen langs de Jagersweg ten zuiden en noorden van de bestaande dienstwoning is wel mogelijk.
De plek aan de overzijde van de weg, waar initiatiefnemer twee nieuwe woningen wil bouwen is momenteel onbebouwd. Dit terrein is in gebruik als weiland. Het betreft een laag gelegen, open gebied. In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Wierden staat dat wij het open karakter van het gebied willen behouden. De bouw van nieuwe woningen past hier niet binnen.
3. *De bouw van woningen aan de oostzijde van de Jagersweg past in het landschap*
Het erf Jagersweg 18 ligt in het buitengebied in een gebied met veel burgerwoningen. De ruimtelijke kwaliteit van het erf verbetert door sloop van voormalige agrarisch bebouwing, die nu geen functie meer heeft. De nieuwe woningen moeten landschappelijk worden ingepast. Dit is goed mogelijk wanneer deze aan de oostzijde van de Jagersweg worden gebouwd. De beëindiging van een intensieve veehouderij en de sloop van stallen (met asbest) verbetert het woon- en leefklimaat voor de bewoners van woningen in de omgeving. In de directe omgeving liggen geen andere (agrarische) bedrijven die in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
4. *Er vindt een onderzoek plaats naar de bouw van woningen in Berghorst fase 2*
Wanneer het initiatiefnemer niet lukt om de woningen aan de oostzijde van de Jagersweg te bouwen (hij is geen eigenaar van de gronden), dan kunnen de compensatiewoningen mogelijk worden gebouwd in Berghorst, fase 2. Momenteel vindt er een studie plaats naar de mogelijkheden om (compensatie-)woningen die niet op een slooplocatie gebouwd kunnen worden, te bouwen in Berghorst fase 2. Wanneer dit mogelijk blijkt, dan kunnen de compensatiewoningen hier gebouwd worden. Najaar 2017 hopen wij duidelijkheid te hebben over de haalbaarheid hiervan.

Risico's
nvt

Kosten en dekking
Het betreft een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Subsidie
nvt

Vervolg
Het erf Jagersweg 18 heeft nu de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" met mogelijkheden voor 'intensieve veehouderij'. De bouw van (een) nieuwe woning(en) is niet mogelijk binnen deze bestemming. Ditzelfde geldt voor de bouw van woningen ten noorden van de slooplocatie. Dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschap'. Dit betekent dat bij doorgang van het plan het bestemmingsplan moet worden aangepast. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken.



Daarnaast moet initiatiefnemer zorgdragen voor communicatie met de omgeving om belanghebbenden te informeren, als ook ter vergroting van het draagvlak voor het plan.

Evaluatie

nvt

Bijlage

principeverzoek

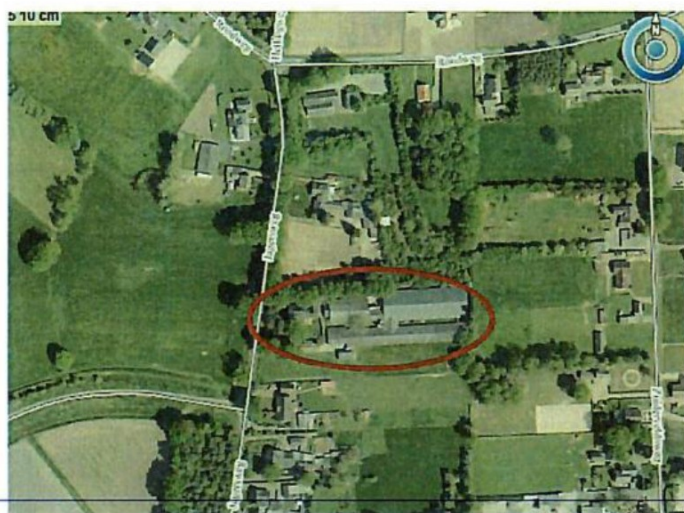
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Wierden
T.a.v. de heer [REDACTED]
Pouliestraat 3
7642 EC WIERDEN

Betreft : Principeverzoek medewerking Rood voor Rood
Jagersweg 18 te Enter
Ref.nr. : 8108/IR
Cont.pers. : [REDACTED]

Goor, 4 mei 2017

Geacht College,

Namens [REDACTED] Holding, gevestigd in Enter, verzoeken wij u om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Jagersweg 18 te Enter, in het kader van de Rood voor Rood regeling. De plannen voor de herontwikkeling van betreffend erf zijn reeds een aantal keer met de heer [REDACTED] van uw gemeente en de heren [REDACTED] en [REDACTED] van bouwbedrijf [REDACTED] besproken. Aansluitend op deze overleggen sturen wij u hierbij het formele principeverzoek, samen met een schetsontwerp voor de herinrichting.



Afbeelding 1: plangebied en omgeving

Intensief en groot varkensbedrijf in een relatief kleinschalig gebied

Op het erf aan de Jagersweg 18 te Enter is een intensieve varkenshouderij gevestigd. De bedrijfsgebouwen zijn achter de woning gesitueerd en bestaan uit 3 grote varkensschuren die op verschillende plekken onderling met elkaar

verbonden zijn, 7 voedersilo's en een kapschuur. De gebouwen staan relatief dicht op elkaar en vormen een massief blok van bebouwing. De meeste schuren hebben een asbestdak. Naar verwachting is er inpandig ook asbest aanwezig. Met een schuurlengte van ruim 100 meter (totale lengte van het erf circa 150 meter) en een totale oppervlakte van ruim 2.600 m² aan bedrijfsbebouwing is duidelijk sprake van een groot bedrijf. Zie bijgevoegde fotocollage voor een impressie van het erf en de schuren.



Afbeelding 2: bestaande woning met rechts daarvan de te slopen schuren (x)

Het erf wordt aan de noordzijde begrensd door een rij bomen met daaronder vrij dichte ondergroei. Aan de zuidzijde bevindt zich een smalle weide welke de grens is met het naastgelegen erf Jagersweg 16/16a (bestemming 'wonen'). Op de grens van de weide en de planlocatie is uitheemse beplanting in de vorm van o.a. coniferen aanwezig. Aan de westzijde van het erf bevindt zich een laag gelegen weiland met langs de randen restanten van landschapselementen. Door de openheid is er vrij zicht op de provinciale weg N347.

Sloop schuren leidt tot impuls voor erf en omgeving

Betreffende varkenshouder is voornemens de agrarische activiteiten op de locatie te beëindigen en heeft de totale planlocatie inmiddels verkocht aan [REDACTED] Holding (hierna te noemen: initiatiefnemer). De initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende schuren te slopen en deze in te zetten in de Rood voor Rood regeling. Naar onze mening kunnen alle schuren als 'landschapontsierend' aangemerkt worden. Alleen al de sloop van de schuren, voedersilo's en de sanering van de asbest(daken) leidt ter plaatse tot een flinke impuls in ruimtelijke kwaliteit.

Realisatie woningen nabij slooplocatie landschappelijk gezien optimaal

Gezien de te slopen oppervlakte kan er, onder voorwaarden, aanspraak gemaakt worden op de realisatie van 3 woningen. Het uitgangspunt van de Rood voor Rood regeling van de gemeente Wierden is daarbij dat er teruggebouwd wordt op de slooplocatie, tenzij dit vanuit landschappelijk of milieu hygiënisch oogpunt



niet mogelijk of wenselijk is. In de huidige situatie vormen de varkensschuren een vrij massief blok van bebouwing achter op het erf. Na de sloop van de schuren ontstaat er openheid aan de achterzijde van het erf wat aansluit bij de opzet van de overige erven in de omgeving. De woning aan de Jagersweg 18 wordt door de sloop daarnaast als het ware onderdeel van het lint van woningen aan de Jagersweg, ten zuiden van het erf. Het toevoeging van drie woningen op de slooplocatie zou opnieuw leiden tot een 'blok' aan bebouwing en afbreuk doen aan het lint ter plaatse en is daardoor niet wenselijk. Door de landschapsarchitect is een ontwerp opgesteld waarin de drie woningen juist leiden tot een versterking van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Uitgangspunt bij de tot stand koming van het ontwerp was het behoud van de openheid vanaf de openbare weg en het erf naar het achterliggende landschap, het respecteren en het versterken van bestaande bebouwingsstructuren.

In het ontwerp wordt één woning gerealiseerd ten zuiden van de Jagersweg 18 (in de weide tussen nr. 16/16a en nr. 18) en worden twee woningen gerealiseerd aan de overzijde van de Jagersweg 18. Deze twee woningen vormen een rij met de bestaande woningen aan de noordzijde en zijn als het ware het vervolg op het lint aan de oostzijde van de Jagersweg.

Het ontwerp en een toelichting daarop is opgenomen in de bijlage.

Meerwaarde toepassen Rood voor Rood regeling

De voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden.

Dit vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van ruim 2.600 m² landschapontsierende bebouwing met grotendeels asbest dakplaten;
- Het verdwijnen van een intensieve veehouderij met bijbehorende bestemming;
- Het creëren van landschappelijke openheid op een plek waar nu een massief blok van ontsierende bebouwing staat;
- Het versterken van het aanwezig lint van bebouwing aan de oostzijde van de Jagersweg;
- Het herstellen van oude landschapsstructuren met behoud van de openheid;
- Vervangen van uitheemse beplanting (coniferen) door soorten die hier van nature voorkomen;

Relatie plangebied met provinciale weg N347 en Rijksweg A1

Het plangebied ligt in de nabijheid van de provinciale weg N347 en de Rijksweg A1. Gezien de afstanden tot deze beide wegen (respectievelijk circa 500 meter en circa 600 meter vanaf de planlocatie) worden vanuit het aspect geluid geen belemmeringen verwacht die planvorming in de weg staan.



Verzoek

Alvorens de plannen (en de financiële onderbouwing van de drie te realiseren kavels) verder uit te werken in een inrichtingsplan verzoeken wij u:

- In principe in te stemmen met het toepassen van de Rood voor Rood regeling voor het perceel aan de Jagersweg;
- In principe in te stemmen met het realiseren van drie woningbouwkavels op de aangegeven locaties;
- In principe in te stemmen met de voorgenomen wijze waarop de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan worden;
- Ons mee te delen welke verdere stappen moeten worden ondernomen c.q. welke onderzoeken moeten worden verricht om dit project zo spoedig mogelijk in procedure te kunnen brengen.

We hopen op een spoedige reactie.

Met vriendelijke groet



Adviseur

Bijlagen:

- Fotocollage
- Inrichtingsschets
- Aanvraagformulier principeverzoek

Foto overzicht huidige situatie Jagersweg 18



Te slopen varkensschuur en kapschuur



Te verwijderen voedersilo's



Te slopen kapschuur



Te slopen varkensschuur

Foto overzicht huidige situatie Jagersweg 18



Weide tussen Jagersweg nr. 16/16A en nr. 18



Entree erf zuidzijde



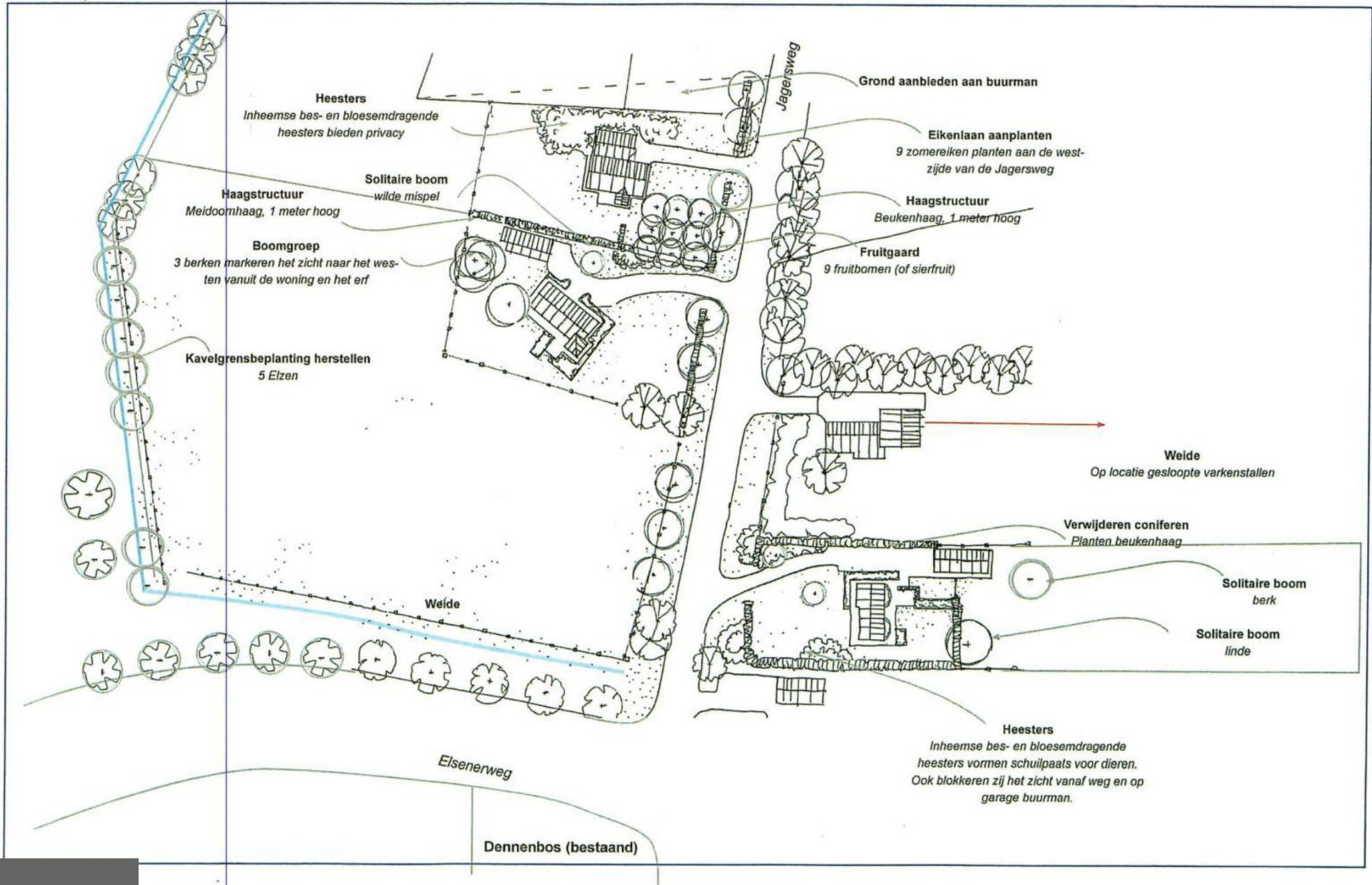
Te slopen varkensschuren



Te slopen varkensschuur

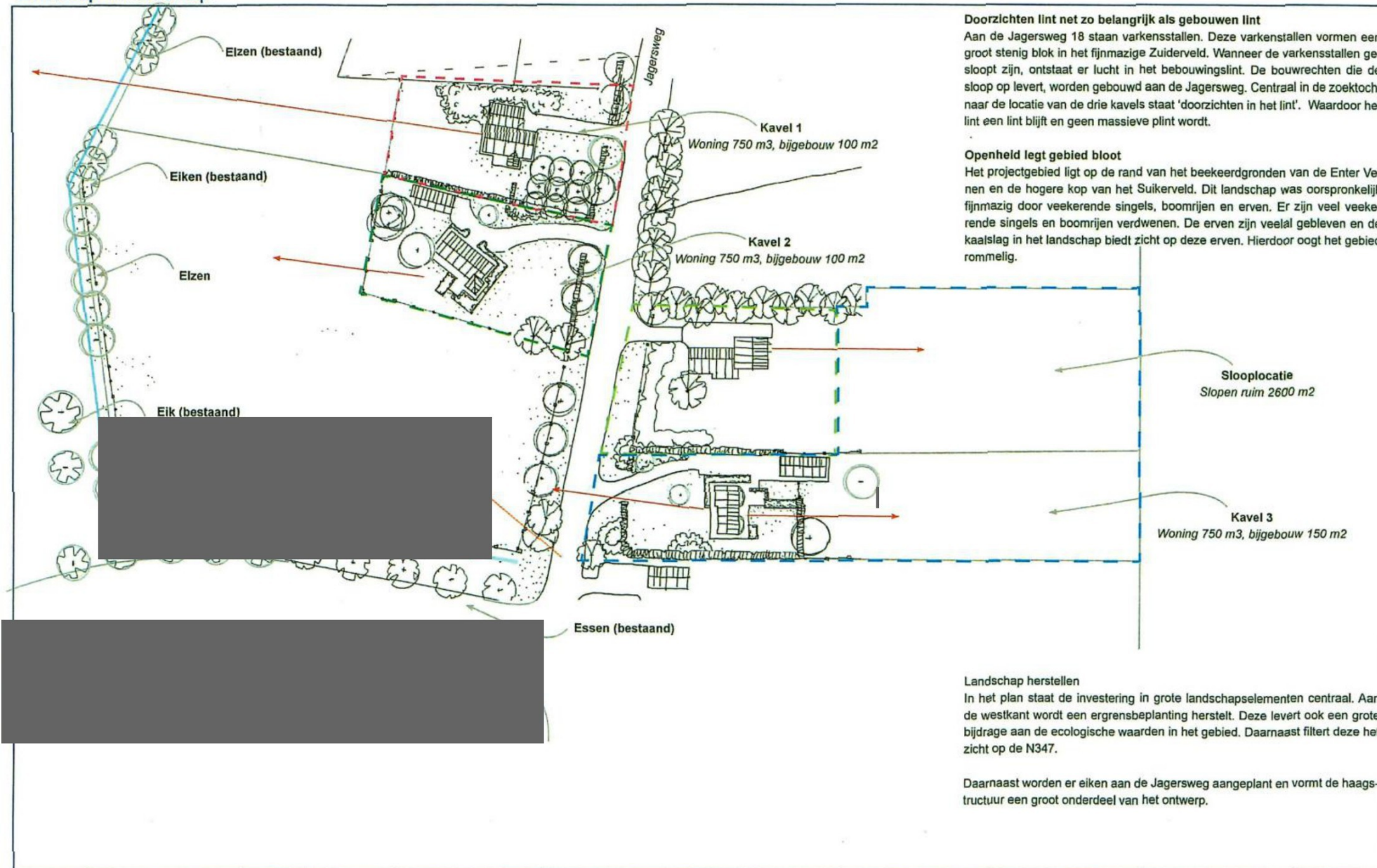
Jagersweg 18 Enter

Ontwerp erven



Jagersweg 18 Enter

Ontwerp landschap



AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter [REDACTED]

Geslacht Man

Correspondentieadres in Nederland [REDACTED]

Postcode [REDACTED]

Woonplaats Enter

E-mailadres [REDACTED]

Telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent 06-[REDACTED]

Faxnummer n.v.t.

Bent u Wordt eigenaar van de percelen.

2. Lokale en kadastrale aanduiding van het perceel en/of bouwwerk

Straat en huisnummer Jagersweg 18 e.o.

Postcode [REDACTED]

Woonplaats Enter

Kadastrale aanduiding	Sectie:	Nummer:
Wierden	D	5482
Wierden	D	5481
Wierden	Z	554
Wierden	Z	555
Wierden	Z	556
Wierden	Z	582

3. Bestaande situatie

Grootte perceel > 1 ha

Gebruik perceel Erf en weiland

Omvang bebouwing > 2.600 m²

Gebruik bebouwing Varkensbedrijf

Ligging Ten zuiden van Enter en de A1,

4. Gewenste situatie

Grootte perceel 3 kavels van circa 1.000 m²

Gebruik perceel

Woondoeleinden

Omvang bebouwing

3 nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen

Gebruik bebouwing

woondoeleinden

Ligging

zie schetsontwerp

Toelichting op de gewenste situatie (korte omschrijving van het verzoek); zie toegevoegd principeverzoek

5. Handtekening

Datum 4-5-2017

Handtekening

In te dienen:

- Aanvraagformulier principeverzoek RO;
- Situatietekening op schaal met kadastraal nummer en noordpijl van zowel de bestaande als de nieuwe situatie (in 2-voud);
- Foto's van de bestaande situatie.

Collegevoorstel

Datum	15 september 2017
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Beleid
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	26 september 2017
Nummer	Z-17-25206 / NOTA-17-09440
Onderwerp	principeverzoek RO Rood-voor-Rood Vriezenveenseweg 60b - 62 Wierden
Openbaarheid	Openbaar

Advies

Medewerking verlenen aan de bouw van een extra woning op het erf Vriezenveenseweg 60b-62 in ruil voor de sloop van stallen op het erf.

Akkoord met advies



Afdelingshoofd
Beleid



Integrale toetser

Juridische
toetser



Hoofd
Bedrijfsvoering

Secretaris

Besluit

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR



Adviesnota over principeverzoek RO Rood-voor-Rood Vriezenveenseweg 60b - 62 Wierden

Aanleiding

BJZ.nu vraagt namens de heer [REDACTED] om medewerking te verlenen aan de bouw van een extra woning bij het erf Vriezenveenseweg 60b-62. In ruil voor de bouw van de woning wil de heer [REDACTED] schuren op het erf slopen. BJZ.nu heeft hiervoor een principeverzoek ingediend.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Rood voor rood met gesloten beurs

Intergemeentelijke samenwerking

nvt

Advies

Medewerking verlenen aan de bouw van een extra woning op het erf Vriezenveenseweg 60b-62 in ruil voor de sloop van stallen op het erf.

Argumenten

1. *Het plan past binnen het Rood voor Rood-beleid, wel moet het bestemmingsplan worden aangepast.*

Via het Rood voor Rood-beleid kan een nieuwe woning worden gebouwd in ruil voor de sloop van stallen. Voor de bouw van een woning moet minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Op het erf Vriezenveenseweg 60b-62 kan per saldo 1.084 m² aan stallen worden gesloopt. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het Rood voor rood-beleid. Aangezien de heer [REDACTED] meer sloopt dan de minimale sloopeis van 850 m², kan hij bij zijn nieuwe woning een groter bijgebouw bouwen. 1/3 van de extra te slopen oppervlakte aan schuren kan worden teruggebouwd als bijgebouw bij de nieuwe woning.

Het erf Vriezenveenseweg 60b-62 heeft nu nog de bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" (met een aanduiding voor intensieve veehouderij). De bouw van een nieuwe woning is binnen deze bestemming niet mogelijk. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast (wijzigingsplan).

2. *De ruimtelijke kwaliteit kan versterkt worden, wanneer het erf landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.*

Doelstelling van het rood voor rood-beleid is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze doelstelling wordt deels bereikt door de sloop van oude stallen, die geen vervolgfunctie meer hebben. Daarnaast moet het nieuwe erf goed worden ingepast in de omgeving. Het erf ligt op een overgang tussen het besloten gebied bij het Lageveld en het open gebied richting Veeneleiding. De doorzichten naar het achterliggende open landschap zijn hier waardevol. De bouw van een nieuwe woning op de door initiatiefnemer gewenste locatie beperkt het doorzicht. ~~Op andere plekken op het erf worden juist nieuwe zichtlijnen gecreëerd door de sloop van~~ stallen. Ook is er op het erf beplanting aanwezig die van invloed is op de locatie van de nieuw te bouwen woning. Wij willen de Ervenconsulent van het Oversticht advies vragen over de wijze waarop het hernieuwde erf het beste kan worden ingepast in het landschap. Op basis van dit



GEMEENTE **WIERDEN**

advies moet initiatiefnemer een inrichtingsplan op (laten) stellen, waarop is te zien op welke wijze het erf landschappelijk wordt ingepast.

3. *De omgeving wordt niet gehinderd door het plan.*

Het erf Vriezenveenseweg 60b-62 ligt in agrarisch gebied. In de directe omgeving ligt het recreatiepark Het Lageveld, een burgerwoning en agrarische gronden. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op meer dan 200 meter van de bouwlocatie. Dit is meer dan de vereiste afstand van 50 meter.

Vanwege de ligging nabij de Vriezenveenseweg moet er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Risico's

nvt

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Subsidie

nvt

Vervolg

-

Evaluatie

nvt

Bijlage

Principeverzoek Rood voor Rood Vriezenveenseweg 60b-62, Wierden

INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	In-17-39067
Zaak:	25206
Datum:	18 AUG. 2017
Afdeling:	
Ambtenaar:	
Ont. bev.:	Termijn:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Wierden
Postbus 43
7640 AA Wierden

Datum: 16 augustus 2017

Onderwerp: Principeverzoek Rood-voor-Rood Vriezenveenseweg 60b-62, Wierden

Geacht college,

Namens de heer [REDACTED] (hierna initiatiefnemer) wend ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op de percelen Vriezenveenseweg 60b en 62 in Wierden.

Op de percelen bevindt zich een agrarisch erf met een tweetal voormalige bedrijfswoningen. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N, nummers 680, 681, 1505 en 1506. Ter plaatse zijn voornemens de agrarische activiteiten te staken. De voormalige agrarische bebouwing verliest hiermee zijn vervolgfunctie waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing wordt geïnvesteerd. Dit brengt met zich mee dat de staat van de bebouwing op termijn verder zal gaan verslechteren.

Initiatiefnemer heeft de woning aan de Vriezenveenseweg 60b en 1.100 m² aan vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen gekocht. Initiatiefnemer is voornemens de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en deel te nemen aan de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs', waarmee het bouwrecht van één compensatiewoning met bijgebouw wordt verkregen.

De gewenste situatie bestaat uit het handhaven van de bestaande woningen aan de Vriezenveenseweg 60b en 62 en de realisatie van een compensatiewoning (750 m³) met een vrijstaand bijgebouw (183 m²) ten zuiden van de woning aan de Vriezenveenseweg 60b. De compensatiewoning zal binnen de begrenzing van het bestaande agrarische bedrijfsperceel worden gesitueerd. In de bijlage bij dit verzoek is uitgewerkt welke bebouwing in het kader van dit initiatief wordt ingebracht voor de Rood-voor-Rood ontwikkeling en waar de compensatiewoning met bijgebouw zijn beoogd.

Geldend planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" (vastgesteld op 12 januari 2010), bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden" (vastgesteld op 4 oktober 2013), bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan) (vastgesteld op 2 juli 2013) en het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang" (vastgesteld op 9 december 2014). Op grond van de geldende bestemmingsplannen heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is vrijwel de gehele projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Het realiseren van een compensatiewoning en het gebruik van de bestaande woningen als reguliere burgerwoningen is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7), waarmee de voorgenomen Rood-voor-Rood ontwikkeling alsmede de herbestemming van de bedrijfsgebouwen naar wonen mogelijk kan worden gemaakt.

Beleid Rood voor Rood 2011

Naar aanleiding van het in 2005 door de Provincie Overijssel vastgestelde Rood voor rood beleid heeft de gemeente Wierden dit verder uitgewerkt in een eigen beleidskader. In het beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden' zijn de voorwaarden en uitgangspunten concreet uitgewerkt. De doelstelling van de Rood voor Rood-regeling (hierna: RvR-regeling) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende (voormalig) agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer woningbouwkwavels worden toegekend.

De RvR-regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkwavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt bij de RvR-regeling is de sloop van het gehele complex met voormalig (agrarische) bedrijfsgebouwen. Bovendien mag per locatie maar één keer worden deelgenomen aan rood voor rood.

Naast de sloopverplichting geldt eveneens de plicht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit houdt onder andere in een landschappelijke inpassing van het perceel en de directe omgeving, maar ook architectonische inpassing in het landschap/de omgeving.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkwavel met een standaardoppervlakte van 1.000 m² mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²). De woning moet worden teruggebouwd op de slooplocatie. Uitgangspunt bij het bouwen van een woning is dat de nieuwe kwavel binnen de grenzen van het (oorspronkelijke) bouwblok van het voormalige bedrijf moet worden gesitueerd. 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.

Ons inziens past voorliggend verzoek binnen de beleidsuitgangspunten van de Rood voor Rood regeling, aangezien:

- Circa 1.100 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en wordt voldaan aan de minimale slooppoppervlakte van 850 m² voor het verkrijgen van één bouwrecht.
- Gemotiveerd kan worden afgeweken van de maximale oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen (183 m² is gewenst). Van dit oppervlak kan worden afgeweken indien voor het aantal m² bijgebouw wat de 100 m² te boven gaat (83 m²) een drievoud aan voormalige agrarische bebouwing extra wordt gesloopt. In voorliggend geval wordt (1.100 m² – 850 m²) 250 m² aan extra bebouwing gesloopt. Hiermee kan (250/3) 83 m² aan bijgebouw extra worden gerealiseerd.

Naast de sloop dient er sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de initiatiefnemers om een deugdelijk plan over te leggen waaruit de ruimtelijke kwaliteitsmeerwaarde blijkt. Na het principe akkoord zal een Ruimtelijk kwaliteitsplan worden uitgewerkt waarin de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk wordt gemaakt.

Milieu- en omgevingsaspecten

Ecologie

Het huidige erf ligt op circa 4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en op circa 4 kilometer van als Natuurnetwerk Nederland aangewezen gronden. Gezien de aard van de ontwikkeling worden geen belemmeringen verwacht. In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling (i.v.m. sloop bebouwing en bouw compensatiewoning) zal een Quickscan natuurwaardenonderzoek worden uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De beoogde woning is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Vriezenveenseweg (N749). In verband hiermee zal een akoestisch onderzoek naar de wegverkeerslawaai worden uitgevoerd. Ten aanzien van railverkeerslawaai en industrielawaai worden geen belemmeringen verwacht.

Bodem

In het kader van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning dient te worden beoordeeld of de milieuhygiënische bodemkwaliteit past bij de toekomstige woonfunctie. Te zijner tijd zal een bodemonderzoek op de woningbouwlocatie worden uitgevoerd. Gelet op het huidige en historische gebruik wordt verwacht dat de bodemkwaliteit in overeenstemming is met de toekomstige functie (wonen).

Geur / Bedrijven en Milieuzonering

Nabij de projectlocatie zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Wat betreft belemmeringen op het aspect milieuzonering van omliggende functies is geen sprake.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf, een grondgebonden veehouderij, is gelegen op circa 130 meter van de projectlocatie. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dient rekening te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter, waardoor er geen sprake is van een belemmering.

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is de beoogde bouwlocatie aangemerkt als een gebied met een 'middelhoge verwachting'. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van 5.000 m². Met dit project wordt de bodem niet over een grotere oppervlakte verstoord. In verband daarmee is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Overige aspecten

Ten aanzien van overige aspecten als water, luchtkwaliteit, cultuurhistorie, externe veiligheid en Besluit milieueffectrapportage worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.

Verzoek

Wij verzoeken uw college om in principe medewerking te verlenen aan het hiervoor beschreven Rood voor Rood-project. Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Bij een positief besluit van uw college zal het initiatief nader worden uitgewerkt in een Rood voor Rood-projectplan inclusief Ruimtelijk kwaliteitsplan en gevolgd worden door een bestemmingsplanwijziging met bijbehorende onderzoeken.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

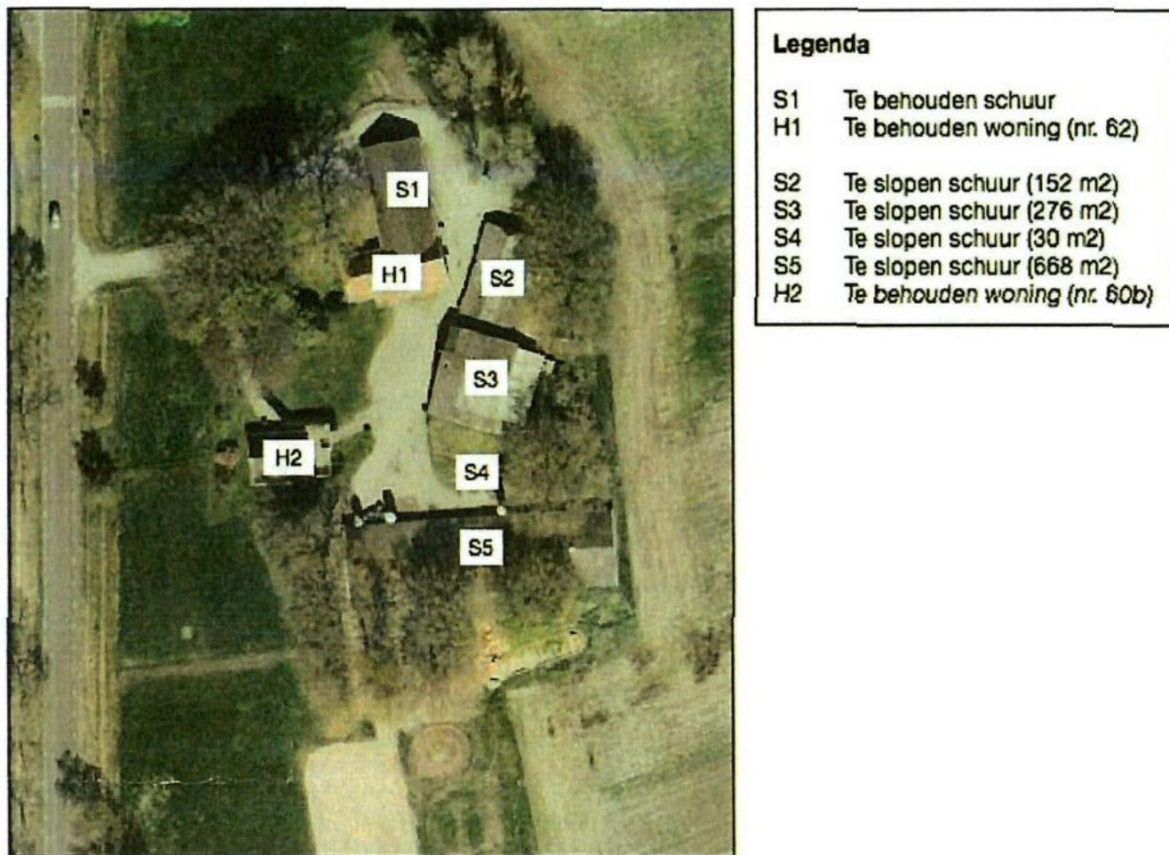
namens de heer

Dhr.

Bijlage: Overzicht te slopen bebouwing en gewenste situatie ter plaatse van de Vriezenveenseweg 60b-62



Bijlage: Overzicht te slopen bebouwing en gewenste situatie ter plaatse van de Vriezenveenseweg 60b-62



Figuur 1.1: Te slopen en te behouden bebouwing Vriezenveenseweg 60b-62 (Bron: provincie Overijssel)

In figuur 1.2 is de huidige (links) en de gewenste situatie (rechts) weergegeven. De groene, rode en oranje vlakken geven respectievelijk de te behouden, te slopen en nieuw te bouwen bebouwing weer. De zwarte lijnen geven de huidige en gewenste verkaveling weer en de zwarte onderbroken belijning betreft het gebied met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.



Figuur 1.2: Huidige en gewenste situatie Vriezenveenseweg 60b-62 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Collegevoorstel

Datum	2 oktober 2017
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Beleid
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	17 oktober 2017
Nummer	Z-17-25581 / NOTA-17-09482
Onderwerp	Principeverzoek Rood voor Rood Schapendijk 11
Openbaarheid	Openbaar

Advies

Medewerking verlenen aan de bouw van twee extra woningen op het erf Schapendijk 11 in ruil voor de sloop van stallen op het erf.

Akkoord met advies



Afdelingshoofd
Beleid



integrale toetsen



Juridische
toetsen



Hoofd
Bedrijfsvoering

Secretaris

Besluit

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR





Adviesnota over Principeverzoek Rood voor Rood Schapendijk 11

Aanleiding

Aan de Schapendijk 11 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Alle agrarische activiteiten op het erf zijn al geruime tijd geleden gestopt. Op het erf staan een woning, twee trekkershutten (reggehooibergen) en drie grote schuren. VAB Architecten en Adviseurs vraagt uw college namens de familie [REDACTED] om medewerking te verlenen aan de bouw van twee extra woningen op het erf Schapendijk 11. In ruil voor de bouw van de nieuwe woningen wil de familie [REDACTED] de schuren op het erf slopen op het erf.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Rood voor rood met gesloten beurs

Intergemeentelijke samenwerking

nvt

Advies

Medewerking verlenen aan de bouw van twee extra woningen op het erf Schapendijk 11 in ruil voor de sloop van stallen op het erf.

Argumenten

1. *Het plan past binnen het Rood voor Rood-beleid, wel moet het bestemmingsplan worden aangepast.*

Het doel 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. Om dit doel te kunnen bereiken kunnen één of meer bouw kavels voor een woning worden toegekend. Voor de bouw van één woning moet minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Voor dit initiatief wordt per saldo circa 1.900 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Deze slooppoppervlakte rechtvaardigt de bouw van 2 nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden op het bestaande erf gebouwd. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het Rood voor rood-beleid.

De agrarische activiteiten op het erf Schapendijk 11 zijn al jaren geleden gestopt. De schuren worden nu nog gebruikt voor opslag. Het erf heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. De opslag is via een aanduiding vastgelegd. Volgens het geldende bestemmingsplan is op het erf één woning toegestaan. Voor de bouw van 2 nieuwe woningen moet daarom het bestemmingsplan worden aangepast.

2. *De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.*

De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de sloop van schuren. Daarnaast moet het erf goed worden ingepast in het landschap. Hierbij is het van belang dat de openheid van het gebied blijft bestaan. Het erf moet niet geheel aan het zicht onttrokken worden door de aanleg van nieuwe beplanting.

3. *De omgeving wordt niet gehinderd door het plan.*

Het erf Schapendijk 11 ligt in agrarisch gebied. In de directe omgeving liggen agrarische gronden, burgerwoningen en een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf ligt op circa 110 meter van de bouwlocatie. Dit is meer dan de vereiste afstand van 50 meter.

Risico's
nvt

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Subsidie
nvt

Vervolg
-

Evaluatie
nvt

Bijlage

Principeverzoek Rood voor Rood Schapendijk 11

AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter	
Geslacht	Man
Correspondentieadres in Nederland	Schapendijk 11
Postcode	
Woonplaats	WIERDEN
E-mailadres	
Telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent	
Faxnummer	nvt
Bent u	Eigenaar

2. Lokale en kadastrale aanduiding van het perceel en/of bouwwerk

Straat en huisnummer	Schapendijk 11
Postcode	
Woonplaats	WIERDEN
Kadastrale aanduiding	Sectie: X Nummer: 600

3. Bestaande situatie

Grootte perceel	14810 m2
Gebruik perceel	wonen en agrarisch bedrijf
Omvang bebouwing	totaal ca. 2400 m2 incl. huidige woning
Gebruik bebouwing	wonen berging en oude agrarische schuren
Ligging	buitengebied

4. Gewenste situatie

Grootte perceel	14810 m2
Gebruik perceel	wonen
Omvang bebouwing	ca. 1000 m2

Gebruik bebouwing

wonen

Ligging

buitengebied

Toelichting op de gewenste situatie (korte omschrijving van het verzoek)

De fam. [REDACTED] is voornemens de agrarische bestemming op hun perceel te gaan wijzigen naar wonen. Ze willen graag ca. 2000 m2 oude agrarische schuren slopen en hiervoor in de plaats graag 2 extra woningen (met bijgebouwen) terug bouwen, conform het beleid Rood voor Rood met gesloten beurs van de gemeente Wierden.

Conform het beleid moet er voor een nieuwe woning minimaal 850 m2 schuren worden gesloopt.

In verband met het grote oppervlak aan te slopen schuren en het opruimen van de rest van het terrein willen ze graag 2 woningen terug plaatsen om de kosten te kunnen dekken.

Daarnaast willen ze graag bij 1 nieuw te bouwen woning wat extra oppervlak bijgebouwen realiseren.

5. Handtekening

Datum 25-09-2017

Handtekening aanvrager

p.o.

[REDACTED]
Adviseurs. [REDACTED]

Bijlages:

- A3 brochure met foto's, kadastrale situatie en voorstel nieuwe erfinrichting.



Rood voor rood, Erfinrichtingsplan [REDACTED]
Schapendijk 11, Notter

22.09.2017



Kadastraal bericht object

pagina 1 van 3

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: WIERDEN X 600 22-9-2017
Schapendijk 11 15:00:05
Uw referentie: Jan GM
Toestandsdatum: 21-9-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WIERDEN X 600
Grootte: 1 ha 48 a 10 ca
Coördinaten: 232973-485535
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) ERF - TUIN
Locatie: Schapendijk 11
Ontstaan op: 19-7-2010

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75258 d.d. 23-9-2011

RVK-RENTE TE VERWACHTEN

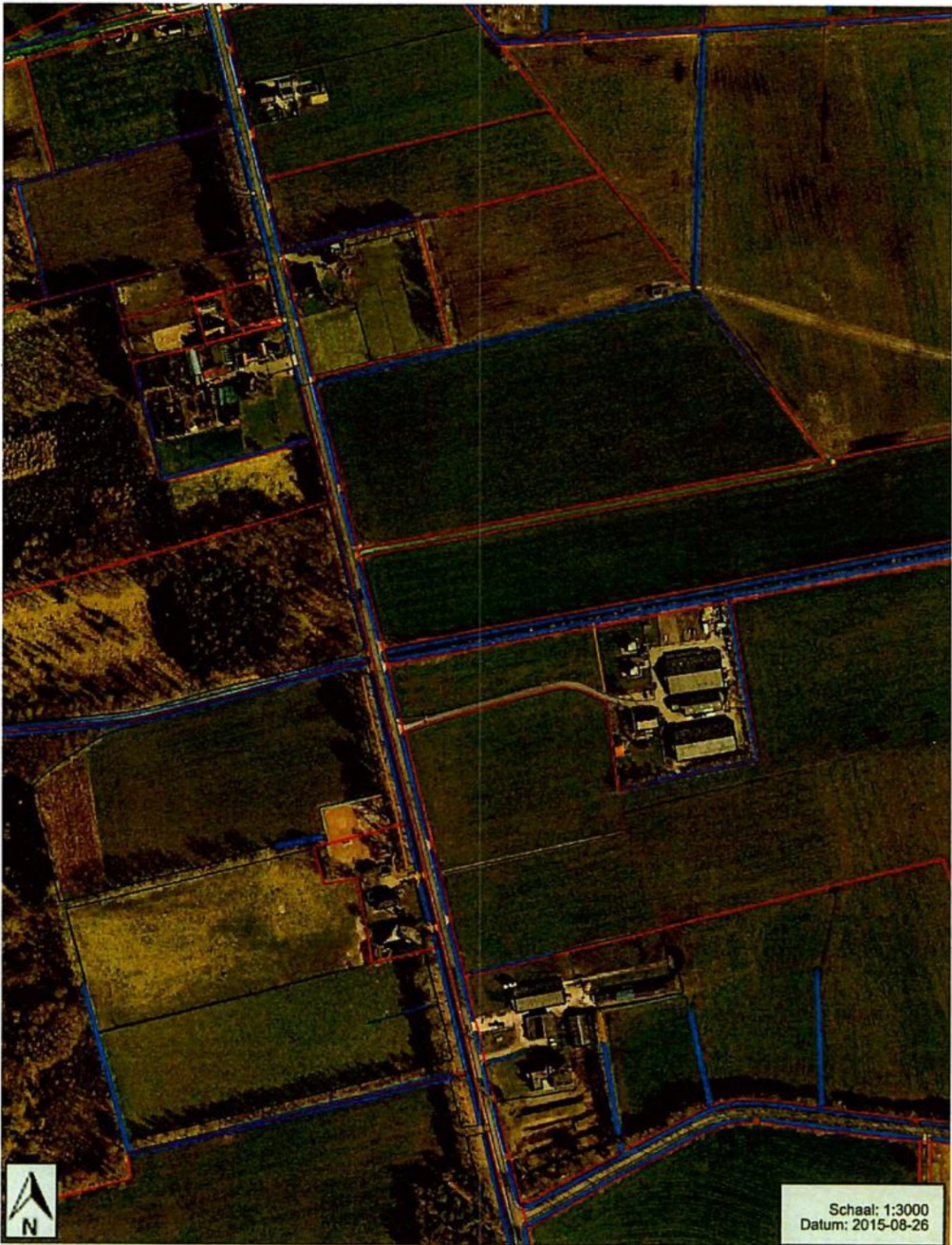
Betrokken persoon: Notter
Ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011
HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010
HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010
HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.



12345	Perceelnummer	Schaal 1:2000
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente
	Vastgestelde kadastrale grens	WIERDEN
	Voorlopige kadastrale grens	X
	Administratieve kadastrale grens	600
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eenduidend uittreksel, Apeldoorn, 22 september 2017		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		



Te slopen schuren



① 834 m²

② 364 m²

③ 796 m²

TOTAAL 1994 m²

Erfinrichtingsplan

schaal 1:500

nieuw te bouwen woning 2
met bijgebouwen in kader
Rood voor Rood

nieuwe houtwal

nieuw te bouwen woning 1
met bijgebouwen in kader
Rood voor Rood

boomgaard

bestaande houtsingel

nieuw te bouwen bijgebouw
bij bestaande woning

2x hooiberg recreatiewoning

bestaande woning

bestaande eik

te verwijderen bijgebouw

