

## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 10 september 2018                                                                           |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    |            |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 8 oktober 2018                                                                              |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-18-30938 / NOTA-18-10190                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek Rood voor Rood Rijssensestraat 130, Wierden</b>                          |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

1. In principe instemmen met het principeverzoek voor de realisatie van een extra woning aan de Rijssensestraat 130, alsmede het verplaatsen van de bestaande (bedrijfs)woning.

### Akkoord met advies



Integrale toetser



Juridische  
toetser



Financiële  
toetser

Secretaris

### Besluit

☒ Conform advies    ☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR





## Adviesnota over Principeverzoek Rood voor Rood Rijssensestraat 130, Wierden

### 1. Aanleiding

Op het perceel Rijssensestraat 130 te Wierden is een agrarisch bedrijfsperceel gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn geheel beëindigd. De eigenaar van het perceel (= initiatiefnemer) wil in het kader van Rood voor Rood één compensatiewoning realiseren in ruil voor de sloop van landschapontsierende bebouwing. Bovendien is initiatiefnemer voornemens de bestaande (bedrijfs)woning aan de Rijssensestraat te slopen en op een grotere afstand van de weg terug te bouwen. BJZ.nu heeft bovenstaande namens initiatiefnemer uitgewerkt in een principeverzoek

### 2. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening

### 3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Bestemmingsplan buitengebied 2009, Rood-voor-Rood-beleid met gesloten beurs

### 4. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

### 5. Advies

1. In principe instemmen met het principeverzoek voor de realisatie van een extra woning aan de Rijssensestraat 130, alsmede het verplaatsen van de bestaande (bedrijfs)woning.

### 6. Argumenten

1. *Het plan past binnen het gemeentelijke roodvoorroodbeleid wanneer er netto voldoende landschapontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt*

Via het gemeentelijke rood-voor-rood-beleid kan een compensatiewoning worden gebouwd in ruil voor de sloop van tenminste 850 m<sup>2</sup> landschapontsierende (agrarische) bebouwing. Initiatiefnemer is voornemens landschapontsierende bebouwing te slopen op een drietal locaties, zoals aangegeven in het principeverzoek. Om dit te compenseren wordt op het perceel Rijssensestraat 130 een compensatiewoning gerealiseerd. Bovendien wordt de bestaande woning gesaneerd. De terug te bouwen woning wordt op één lijn gebouwd met de nieuw te plaatsen compensatiewoning op een grotere afstand van de weg. Uiteindelijk moet door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden vastgelegd dat initiatiefnemer netto minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende (agrarische) bebouwing sloopt.

2. *De ruimtelijke haalbaarheid moet middels onderzoek worden aangetoond*

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op gronden die momenteel een andere functie hebben. Zo zijn de gronden momenteel bestemd voor agrarische bedrijvigheid. De gewenste ontwikkeling zorgt echter voor een woonbestemming. Aangezien woningen gevoelige objecten zijn, moet door middel van onderzoek worden aangetoond dat het plan ruimtelijk haalbaar is. Ten eerste worden de woningen gebouwd op gronden waarvan niet bekend zijn of ze hiervoor geschikt zijn. Bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk. Ten tweede moet worden onderzocht of de gewenste ontwikkeling geen schade toebrengt aan beschermde dier- en plantensoorten. Dit moet worden onderzocht door middel van flora- en faunaonderzoek. Ten derde is het plangebied gelegen aan de Rijssensestraat. Door middel van geluidsonderzoek moet worden aangetoond dat het geluidsniveau op de gevels van de woningen aanvaardbaar wordt geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.



*3. Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt uitgewerkt*

De (bebouwde) omgeving rondom de Rijssensestraat 130 wordt gekenmerkt door een mix aan woonfuncties, agrarische bedrijvigheid en weilanden. Onderhavig plan vormt geen belemmering voor (de mogelijkheden van) omliggende bedrijven, mits de locaties landschappelijk op een juiste wijze worden uitgewerkt. Dit moet worden uitgewerkt in een landschapsplan. Hier moet tenminste worden aangetoond dat omliggende functies niet worden beperkt in hun mogelijkheden en dat het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de locaties.

*4. Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk*

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Initiatiefnemers zijn voornemens de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor een compensatiewoning te realiseren in het kader van het gemeentelijke rood-voor-rood-beleid. De bestemming van de Rijssensestraat 130 moet worden gewijzigd. Bovendien is sprake van een toename van het aantal woningen. Hierdoor zal voorliggend plan uitgewerkt moeten worden in een nieuw uit te werken bestemmingsplan.

*5. De toevoeging van één woning is opgenomen past binnen de woonafspraken met de provincie Overijssel*

De extra toe te voegen woning is opgenomen in het gemeentelijke wooncontingent. Daarmee is er binnen het gemeentelijke wooncontingent één woning gereserveerd voor de realisatie van deze woning. De toevoeging van één woning past dan ook binnen de woonafspraken met de provincie Overijssel.

**7. Risico's**

N.v.t.

**8. Kosten en dekking**

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan zal dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld.

Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin worden de door initiatiefnemer te betalen kosten voor de te voeren procedure en werkzaamheden in de openbare ruimte alsmede een regeling ten aanzien van planschade opgenomen. Het zou kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is, komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Het plan van initiatiefnemers brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

**9. Inkoop**

N.v.t.

**10. Juridisch advies**

N.v.t.

**11. AVG**

N.v.t.

**12. Subsidie**

N.v.t.

**13. Deadlines**

N.v.t.

**14. Vervolg**

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, moeten initiatiefnemers de nodige onderzoeken laten uitvoeren. Hieronder vallen ten minste bodemonderzoek, flora- en fauna onderzoek en geluidsonderzoek. Bovendien wordt een exploitatieovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een bestemmingsplan worden opgesteld.

**15. Evaluatie**

N.v.t.

**16. Bijlagen**

Principeverzoek



| INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN |              |
|----------------------------|--------------|
| Nummer:                    | In-18-49345  |
| Zaak:                      | 30g30        |
| Datum:                     | 21 AUG. 2018 |
| Afdeling:                  |              |
| Ambtenaar:                 |              |
| Ont. bev.:                 | Termijn:     |

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

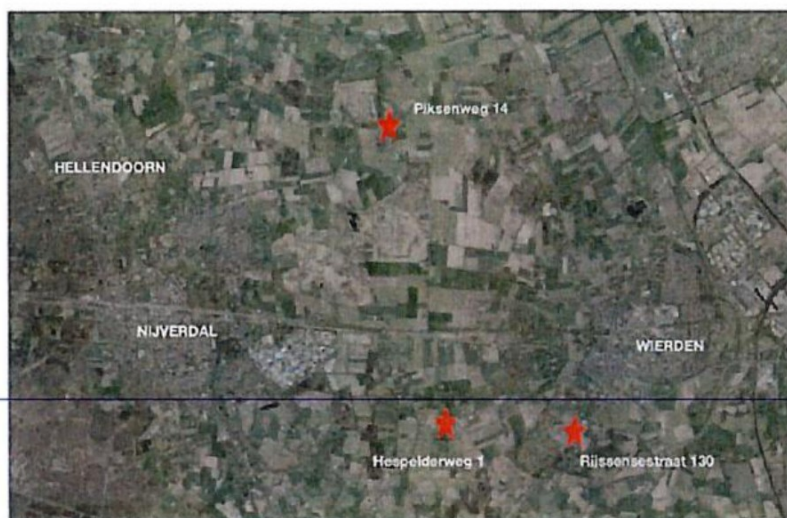
**Datum:** 20 augustus 2018

**Onderwerp:** Verzoek medewerking rood voor rood Rijssensestraat 130, Wierden in combinatie met slooplocaties Hespelderweg 1, Wierden en Piksenweg 14, Hoge Hexel

Geacht college,

Namens de heer [REDACTED], in samenwerking met [REDACTED] Makelaardij, (in het vervolg initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op het perceel Rijssensestraat 130 en het naastgelegen onbebouwd perceel gelegen in het buitengebied van Wierden. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Q nummers 153 en 154 (hierna projectgebied).

De locatie betreft deels een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Rijssensestraat 130 en deels een hiernaast gelegen onbebouwd agrarisch perceel. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn geheel beëindigd, daarom bestaat het voornemen om in het kader van Rood voor Rood één compensatiewoning te realiseren. Als tegenprestatie wordt op een drietal locaties in het buitengebied van de gemeente Wierden in totaal 855 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt (zie afbeelding 1). Tevens is het de wens de bestaande (bedrijfs)woning aan de Rijssensestraat 130 te slopen en op een grotere afstand van de weg terug te bouwen.



Afbeelding 1 Overzichtskaart slooplocaties (Bron: Luchtfoto Omgevingsvisie Overijssel, BJZ.nu)

Naast sloop van landschapsontsierende bebouwing op drie locaties wordt conform de uitgangspunten van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (in het vervolg afgekort met KGO) een investering gedaan in de ruimtelijke kwaliteit op de verschillende locaties. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan een gebiedsgerichte verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Wierden.

#### Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

Zoals in de inleiding is 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 de percelen kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummers 153 en 154 beschreven.

#### **Hespelderweg 1, Wierden**

Het perceel Hespelderweg 1 heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bedrijfsbestemming. Verder is de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verweingsgebied" van toepassing.

Op het erf staan een viertal gebouwen waaronder een koeienschuur (10 x 21) van 210 m<sup>2</sup> en een kapschuur van (8 x 15) 120 m<sup>2</sup>. Beide gebouwen worden in het kader van voorliggend initiatief gesloopt. Het woonhuis en de daarboven gelegen schuur, waarvan wel het asbest wordt gesaneerd, blijven behouden. Tot slot wordt de achter de koeienschuur gelegen mestkelder van (12,26 x 13,35) 164 m<sup>2</sup> volledig gesaneerd. 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 slooppoppervlakte. In lijn met dit beleid mag de helft hiervan dan ook worden ingebracht als sloopmeters in het kader van Rood voor Rood, het gaat hier dan om 82 m<sup>2</sup>. In totaal is met betrekking tot de locatie Hespelderweg sprake van sloop van 412 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Een en ander is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2 Slooplocatie Hespelderweg 1 (Bron: Luchtfoto Omgevingsvisie Overijssel, BJZ.nu)



#### **Piksenweg 14, [REDACTED]**

Aan de Piksenweg 14 is in het verleden al circa 1200 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt waarbij bij de gemeente Wierden een verzoek is ingediend tot reservering van de sloopmeters. De gemeente Wierden heeft in 2017 medewerking verleend aan dit verzoek. In het kader van voorliggend initiatief is 103 m<sup>2</sup> aan sloopmeters afkomstig uit deze reservering aangekocht en zal worden ingezet als sloopmeters in het kader van voorliggend Rood voor Rood voornemen.

#### **Rijssensestraat 130, Wierden**

Aan de Rijssensestraat 130 in Wierden 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:

- Gebiedsaanduiding "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied"
- Gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verwevingsgebied"

Binnen het agrarisch bouwperceel staan een bedrijfswoning en meerdere agrarische opstallen welke allemaal worden gesloopt. In totaal komt 335 m<sup>2</sup> aan gesloopte bebouwing in aanmerking voor Rood voor Rood waarbij rekening is gehouden met de terugbouw van een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>. Een en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding waarbij alle bebouwing binnen het rode vlak wordt gesloopt.



Afbeelding 3      Slooplocatie Rijssensestraat 130 (Bron: Luchtfoto Omgevingsvisie Overijssel, BJZ.nu)

#### **Ontwikkeling van de percelen kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 153 en 154**

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonerven 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 bijlage 1 is een voorlopig landschapsontwerp opgenomen om een beeld te geven van de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van dit ontwerp heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met de bewoner(s) van het perceel Rijssensestraat 128.



De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien de locaties geen of geen passende bouwtitel hebben. 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 en archeologie & cultuurhistorie. Daarnaast dient in te worden gegaan op de thema's verkeer & parkeren en de waterhuishouding.

In voorliggend geval zijn de thema's luchtkwaliteit en externe veiligheid 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);

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

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een compensatiewoning en het herbouwen van een bestaande (bedrijfs)woning. Beide woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Rijssensestraat (N350). In het kader van voorliggend initiatief heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies een vooronderzoek verricht. Hierbij is, mede in verband met de passendheid van deze overweging binnen het landschapsbeeld, uitgegaan van de maximaal toelaatbare hogere waarde van 53 dB in het buitengebied. Waar het 53 dB punt ligt blijkt uit bijlage 2 bij dit verzoek. Naar aanleiding van dit akoestisch vooronderzoek is ervoor gekozen beide woningen op enige afstand van de Rijssensestraat te situeren. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de vervangende woonkavel Rijssensestraat 130 een maximaal toelaatbare hogere waarde geldt van 58 dB, echter is er in verband met het landschapsbeeld voor gekozen beide woonpercelen op gelijke hoogte te positioneren. Bij een positief besluit zal het akoestisch onderzoek nader worden uitgewerkt.

De Wet geluidhinder vormt geen onoverkomelijke belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Bodem

In voorliggend geval wordt op een drietal locaties bebouwing gesloopt en wordt op agrarische grond een nieuw woonef ontwikkeld en daarnaast wordt een bestaande woning verplaatst naar verder achterop het perceel. 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 een bodemonderzoek worden uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanherziening.

#### Milieuzonering

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn enkele woningen en (agrarische) bedrijven gelegen. Woningen worden niet aangemerkt als milieubelastende functies.

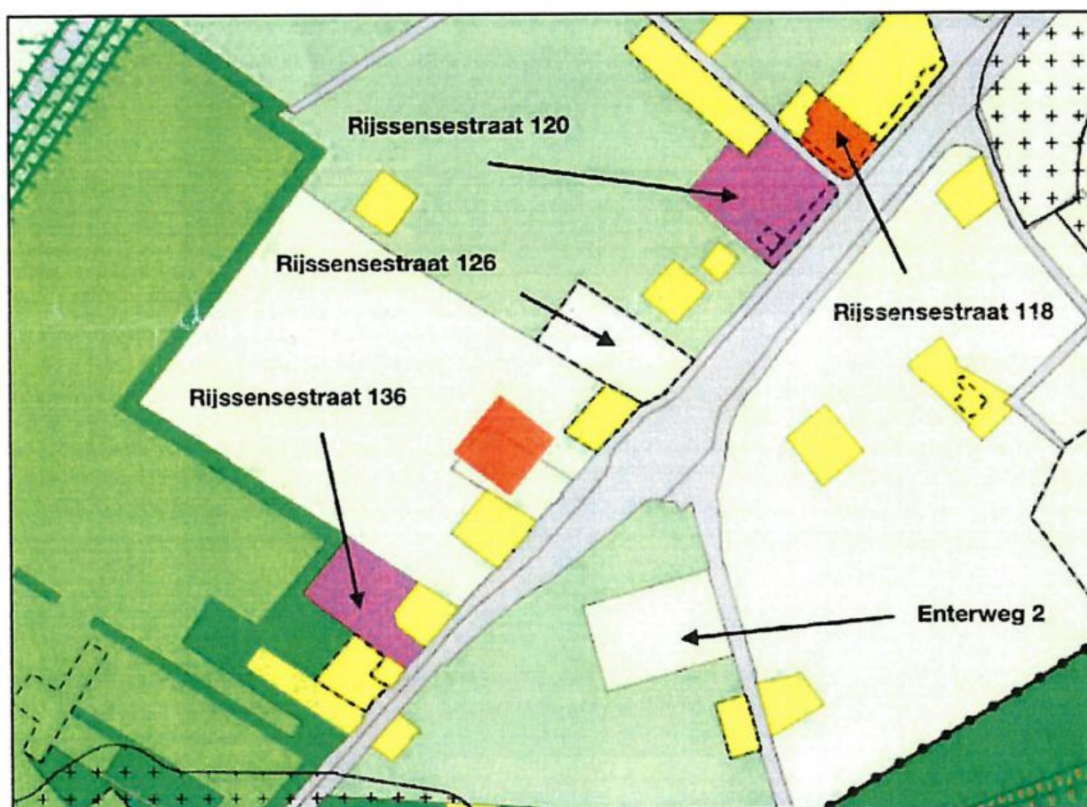
Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt bij het aspect 'geurhinder' nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

De meest van belang zijnde (agrarische) bedrijven zijn weergegeven in tabel 1. Hierbij is op basis van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" uitgegaan van de ligging van het projectgebied in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Deze keuze is gemaakt vanwege het feit dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van lintbebouwing in het buitengebied en is

gelegen langs hoofdinfrastructuur. In afbeelding 4 is de ligging van deze milieubelastende functies ten opzichte van het projectgebied (rode vlak) weergegeven.

| Locatie milieubelastende functie                      | Maximaal toegestane milieucategorie o.b.v. ter plaatse geldende bestemmingsplan of VNG-uitgave o.b.v. feitelijke situatie | Grootste VNG richtafstand 'gemengd gebied' in meters | Feitelijke kortste afstand in meters tussen bestemmingsgrenzen (bouwvlak) |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Rijssensestraat 118 (Horeca)                          | 1                                                                                                                         | 0                                                    | 375                                                                       |
| Rijssensestraat 120 (Bedrijf)                         | 3.1                                                                                                                       | 30                                                   | 265                                                                       |
| Rijssensestraat 126 (Grondgebonden agrarisch bedrijf) | 3.2                                                                                                                       | 30                                                   | 65                                                                        |
| Rijssensestraat (Bedrijf)                             | 3.2                                                                                                                       | 50                                                   | 120                                                                       |
| Enterweg 2 (Grondgebonden agrarisch bedrijf)          | 3.1                                                                                                                       | 10                                                   | 130                                                                       |

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden omliggende milieubelastende functies (Bron: BJZ.nu)



Afbeelding 4 Ligging van het projectgebied ten opzichte van omliggende milieubelastende functies (Bron: BJZ.nu)

Zoals te zien is in tabel 1 wordt in alle gevallen aan de VNG richtafstanden voldaan. Echter zijn aan de Rijssensestraat 126 en de Enterweg 2 grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd.

#### Geurhinder

Met voorliggend initiatief worden twee nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd (compensatiewoning en verplaatsings woning). In dit geval ligt het projectgebied buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan een vaste afstand van 50 meter. De meest nabij gelegen agrarische bedrijven betreffen een grondgebonden veehouderij (Rijssensestraat 126) en



een paardenhouderij (Enterweg 2). Beide agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 50 meter van de locatie van de beoogde woningen. Gelet op art. 14 lid 2 Wgv zijn de afstanden voldoende voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse de beoogde woningen. Gelet op de afstanden en het feit dat woningen van derden dichter zijn gelegen op de betreffende agrarische bedrijven worden de omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

#### Ecologie

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief zijn er daarom geen negatieve effecten op beschermende natuurgebieden te verwachten. Ten aanzien van soortenbescherming zal bij een positief besluit een quickscan flora en fauna uitgevoerd worden.

#### Archeologie & Cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is dan een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend geval worden twee nieuwe woningbouwkavels gerealiseerd. De te verstoren oppervlakte zal minder bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>. Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De te slopen bebouwing is daarnaast niet aangemerkt als monument of karakteristieke bebouwing. Wel zal bij nieuwbouw en erfinrichting rekening gehouden worden met de gebiedskenmerken uit de welstandsnota.

#### Verkeer & Parkeren

Het voornemen brengt slechts een kleine wijziging van het aantal verkeersbewegingen over de Rijssensestraat met zich mee. Gezien de bestaande agrarische bedrijfsfunctie komt te vervallen is te verwachten dat de nieuwe functie leidt tot een afname van de parkeerbehoefte en verkeersbewegingen. De nieuwe erven zijn van voldoende omvang om het parkeren op eigen erf op te vangen. Op voorhand worden er, ten aanzien van verkeer en parkeren, geen knelpunten 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. De woningen zijn niet aan te merken als een functie die mogelijk een risico vormt voor het grondwater. Daarnaast zal er een veelvoud aan bebouwing worden gesloopt, per saldo is er sprake van een afname aan bebouwing in het buitengebied van Wierden. Op voorhand worden er daarom geen belemmeringen verwacht. Bij een positief besluit zal er een watertoets worden uitgevoerd.

#### **Verzoek**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om zodoende het voornemen mogelijk te kunnen maken.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,  
namens de heer



Bijlagen:

Bijlage 1 Landschapsonwerp

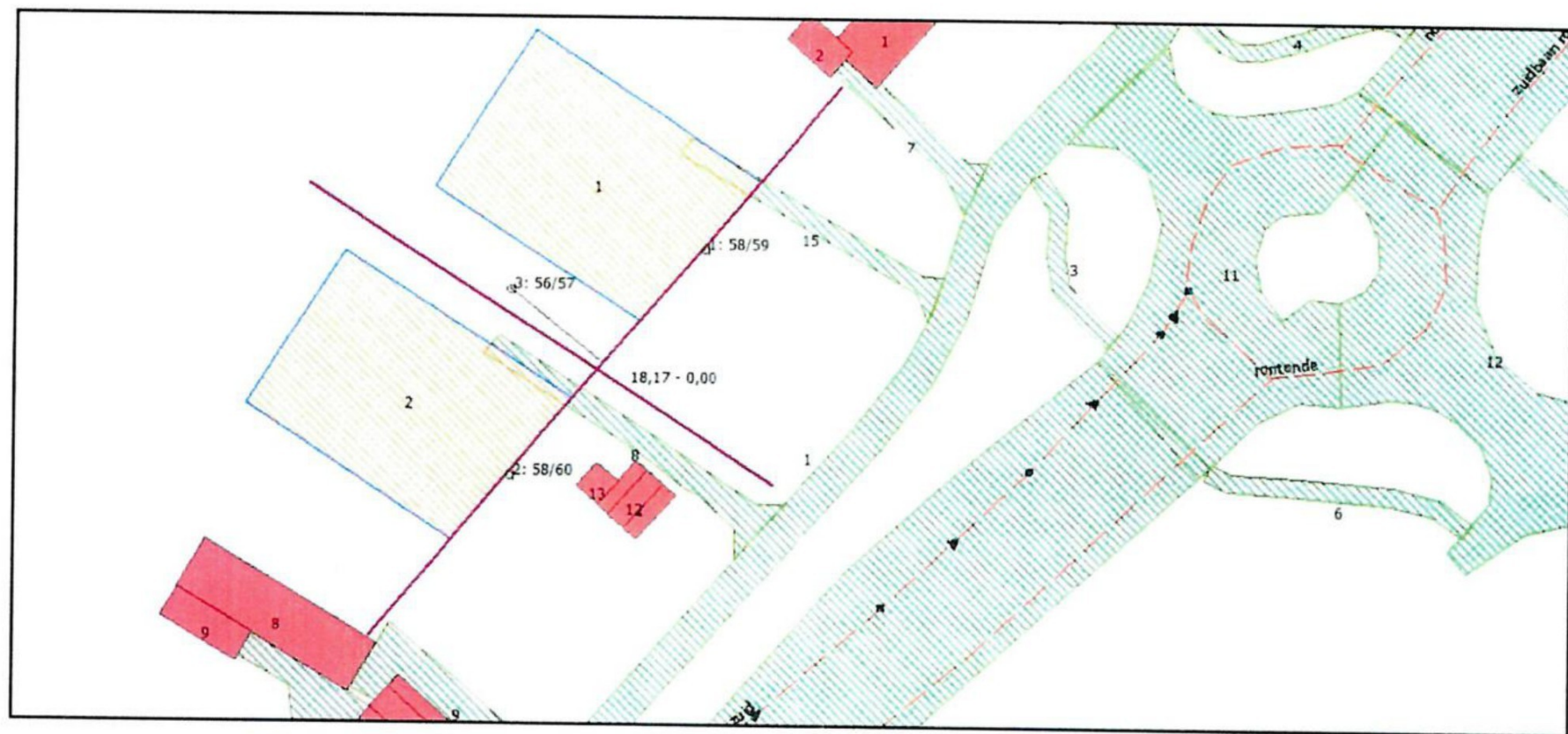
Bijlage 2 Weergave berekende geluidsbelasting

---



## Bijlage 1 Landschapsplan

## Bijlage 2 Weergave berekende geluidsbelasting









## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 10 september 2018                                                                           |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    |            |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 8 oktober 2018                                                                              |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-18-30938 / NOTA-18-10190                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek Rood voor Rood Rijssensestraat 130, Wierden</b>                          |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

1. In principe instemmen met het principeverzoek voor de realisatie van een extra woning aan de Rijssensestraat 130, alsmede het verplaatsen van de bestaande (bedrijfs)woning.

### Akkoord met advies



Integrale toetser



Juridische  
toetser



Financiële  
toetser

Secretaris

### Besluit

☒ Conform advies    ☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR



## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 31 mei 2018                                                                                 |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    | Beleid                                                                                      |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 19 juni 2018                                                                                |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-18-28959 / NOTA-18-10013                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek voor de Bornerbroekseweg 18/18a</b>                                      |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

Onder voorwaarden instemmen met het principeverzoek voor de realisatie van twee extra woningen aan de Bornerbroekseweg 18/18a in Enter.

### Akkoord met advies



Integrale toetser

Juridische  
toetser



Financiële  
toetser

Secretaris

### Besluit

☒ Conform advies    ☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR

---







bestemmingsplanherziening worden opgesteld. Voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, moeten initiatiefnemers de nodige onderzoeken laten uitvoeren. Hieronder vallen ten minste bodemonderzoek, flora- en fauna onderzoek en geluidsonderzoek. Bovendien wordt een exploitatieovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

**14. Evaluatie**

N.v.t.

**15. Bijlagen**

Principeverzoek



## Adviesnota over Principeverzoek voor de Bornerbroekseweg 18/18a

### 1. Aanleiding

Het agrarische bedrijf van initiatiefnemers ligt aan de Bornerbroekseweg 18/18a te Enter. Het agrarisch bedrijf bestaat momenteel nog uit het opfokken van jongvee. De melkveehouderij is lange tijd geleden al beëindigd. De familie wil de voormalige agrarische gebouwen slopen. Tevens wordt op het perceel Notterweg 4 te Wierden landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De initiatiefnemers willen de gesloopte vierkante meters inzetten in het kader van het gemeentelijke rood-voor-rood-beleid. Dit levert hen twee compensatiewoningen op. Bovendien wordt één van de twee bestaande bedrijfswoningen gesaneerd en teruggebouwd. De gehele wens is uitgewerkt in een principeverzoek, waarin medewerking wordt gevraagd voor de realisatie van twee extra woningen in het kader van het gemeentelijke rood-voor-rood-beleid met gesloten beurs. Het principeverzoek is namens de initiatiefnemers ingediend door de heer [REDACTED] van [REDACTED].

### 2. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening

### 3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Bestemmingsplan buitengebied 2009, rood-voor-rood-beleid met gesloten beurs

### 4. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

### 5. Advies

1. Onder voorwaarden instemmen met het principeverzoek voor de realisatie van twee extra woningen aan de Bornerbroekseweg 18/18a in Enter.

### 6. Argumenten

- 1.1. *Het plan past binnen het gemeentelijke rood-voor-rood-beleid wanneer er netto voldoende landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt*

Via het gemeentelijke rood-voor-rood-beleid kan een compensatiewoning worden gebouwd in ruil voor de sloop van ten minste 850 m2 landschapsontsierende (agrarische) bebouwing. Initiatiefnemer is voornemens alle voormalige agrarische bebouwing aan de Bornerbroekseweg 18 te slopen. De totale oppervlakte van deze gebouwen bedraagt circa 1540 m2. Bovendien zal op het perceel Notterweg 4 te Wierden circa 224 m2 aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Hiermee komt de totale oppervlakte aan te slopen bebouwing op circa 1764 m2. Hiervoor in de plaats willen initiatiefnemers twee compensatiewoningen realiseren. Uiteindelijk moet in een overeenkomst worden vastgelegd dat initiatiefnemers netto een veelvoud van 850 m2 landschapsontsierende (agrarische) bebouwing slopen per compensatiewoning.

- 1.2. *De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond*

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op gronden die momenteel een andere functie hebben. Zo zijn de gronden momenteel bestemd voor agrarische bedrijvigheid. De gewenste ontwikkeling zorgt echter voor een woonbestemming. Aangezien woningen gevoelige objecten zijn, moet door middel van onderzoek worden aangetoond dat het plan ruimtelijk haalbaar is. Ten eerste worden de woningen gebouwd op gronden waarvan niet bekend zijn of ze hiervoor geschikt zijn. Bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk. Ten tweede moet worden onderzocht of de gewenste ontwikkeling geen schade toebrengt aan beschermde dier- en plantensoorten. Dit moet worden

onderzocht door middel van flora- en faunaonderzoek. Ten derde is het plangebied gelegen aan de Bornerbroekseweg. Door middel van geluidsonderzoek moet worden aangetoond dat het geluidsniveau op de gevels van de woningen aanvaardbaar wordt geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

*1.3. Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt uitgewerkt*

De (bebouwde) omgeving rondom de Bornerbroekseweg 18/18a wordt gekenmerkt door een mix aan woonfuncties, agrarische bedrijvigheid en weilanden. Onderhavig plan vormt geen belemmering voor (de mogelijkheden van) omliggende bedrijven, mits het plan landschappelijk correct wordt uitgewerkt. Hierin moet tenminste worden aangetoond dat omliggende functies niet worden beperkt in hun mogelijkheden en dat het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

*1.4. Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk*

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. Initiatiefnemers zijn voornemens de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor twee compensatiewoningen te realiseren in het kader van het gemeentelijk rood-voor-rood-beleid. Hierdoor ontstaat een woonerf met vier woningen. Dit erf zal de bestemming 'wonen' krijgen. Bovendien is sprake van een toename van het aantal woningen. Hierdoor zal voorliggende plan uitgewerkt moeten worden in een bestemmingsplanherziening.

**7. Risico's**

N.v.t.

**8. Kosten en dekking**

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan zal dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin worden de door initiatiefnemer te betalen kosten voor de te voeren procedure en werkzaamheden in de openbare ruimte alsmede een regeling ten aanzien van planschade opgenomen. Het zou kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is, komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Het plan van initiatiefnemers brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

**9. Inkoop**

N.v.t.

**10. Juridisch advies**

N.v.t.

**11. Subsidie**

N.v.t.

**12. Deadlines**

N.v.t.

**13. Vervolg**

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een





# Principeverzoek

Projectvoorstel ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Kenmerk  
Datum



13 april 2018



Initiatiefnemer:

- 1) [REDACTED] namens betrokken partij;  
- de heer en mevrouw [REDACTED], Bornebroekseweg 18a, [REDACTED] Enter

Aanleiding

Het agrarisch bedrijf van de heer en mevrouw [REDACTED] is gelegen aan de Bornebroekseweg 18 te Enter. Het agrarisch bedrijf bestaat thans nog uit het opfokken van jongvee. De melkveehouderij is lange tijd geleden al beëindigd. De familie is voornemens de gebouwen te saneren en hiervoor in de plaats woonkavels te realiseren middels de Rood voor rood regeling.



Aard en gebruik bebouwing Bornebroekseweg 18, 18A

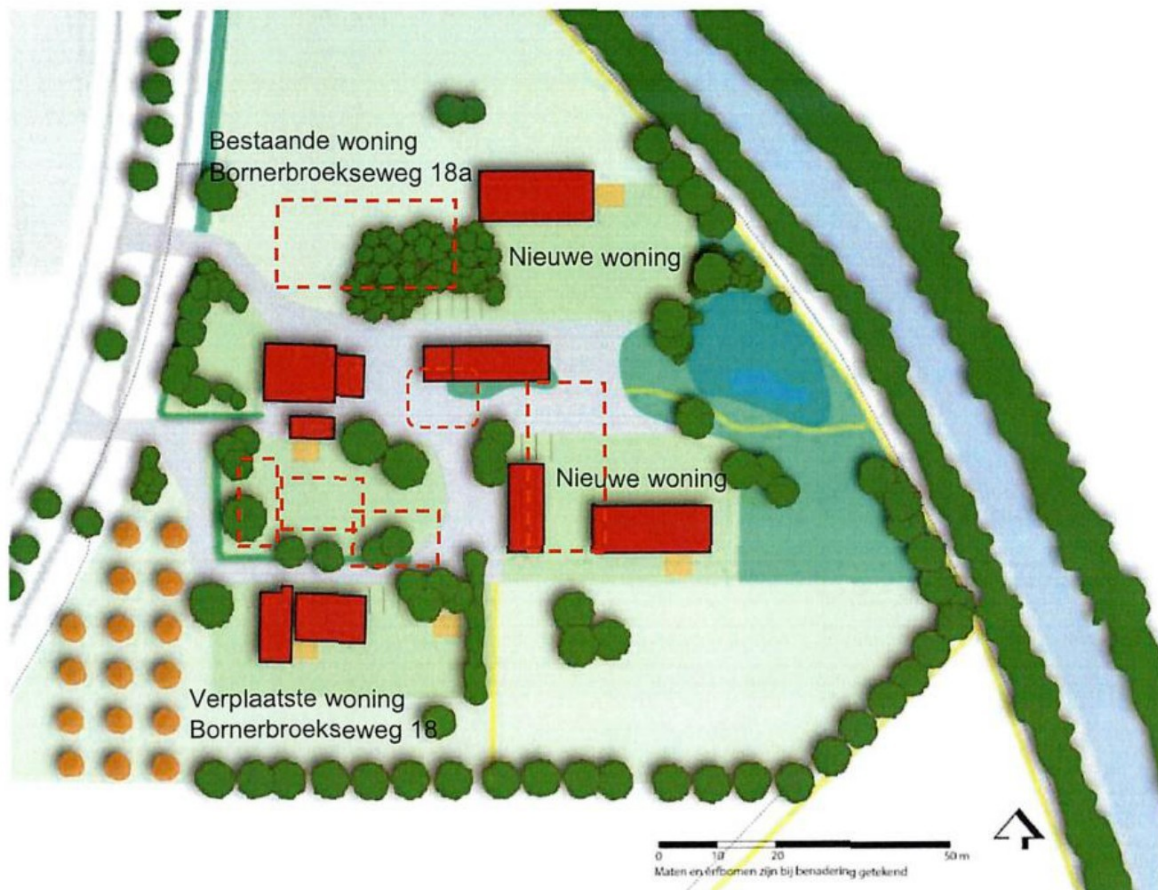
De locatie bestaat uit voormalige agrarische gebouwen als kapschuur, hooiberg, ligboxenstal en stierenstal. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1.540 m<sup>2</sup>. Naast deze gebouwen staan er twee bedrijfswoningen. De oude boerderij (huisnummer 18) verkeert in slechte staat van onderhoud en erg gedateerd.

Uitwerking Rood voor rood

Naast de voormalige agrarische landschap ontsierende bedrijfsgebouwen op het perceel Bornebroekseweg 18 zal er tevens op het perceel Natterweg 4 te Wierden 224 m<sup>2</sup> landschap ontsierende agrarische bebouwing worden gesaneerd. De totale oppervlakte aan te slopen bebouwing komt (naar schatting) op 1765 m<sup>2</sup>, hierdoor kunnen er twee compensatiekavels worden verkregen. De wens is om de compensatiekavels te realiseren op het erf aan de Bornebroekseweg 18. De bestaande oude boerderij (bedrijfswoning 1) zal eveneens worden gesaneerd. De wens is dit aldus ontstane bouwrecht te verplaatsen in zuidelijke richting. Voor het totale plan zal een ruimtelijk kwaliteitsplan worden opgesteld, waarbij er ook invulling zal worden gegeven aan de uitgangspunten van het KGO. Er zal een flinke investering gedaan worden in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling daarmee in hoge mate bijdraagt aan een gebiedsgerichte verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Enter.

In volgende afbeelding is de gewenste situatie weergegeven, waarbij dient te worden vermeld dat het gaat om een globale schets van de wenselijke situatie. De gewenste woonkavels zijn met rode omlijning weergegeven.



Bovenstaande schets geeft een indicatie weer van het plan.

#### 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 eerste aanleg is de milieuzonering van grootst belang. Hierna wordt hier verder op ingegaan.

#### Milieuzonering en geurhinder

Het rood voor rood project betreft een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en mag de belangen van bestaande omliggende functies niet schaden. Daarnaast moet ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. In de directe nabijheid van de locatie is één grondgebonden agrarische bedrijf (veehouderij), en enkele woningen aanwezig. De nieuwe woonfuncties worden niet aangemerkt als milieubelastende functies en hebben daarom geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat van bestaande woonfuncties in de omgeving.

Agrarische bedrijven kunnen vanwege de milieuhinder die ze veroorzaken wel van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van woningen en kunnen andersom ook door nieuwe milieugevoelige functies (bijvoorbeeld wonen) belemmerd worden. In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" wordt t.b.v.

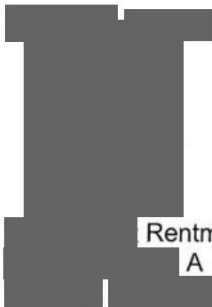


functiescheiding tussen woonfuncties en grondgebonden agrarische bedrijvigheid een richtafstand van 100 meter gehanteerd. Hieraan kan worden voldaan.

Verzoek

Resumerend wil ik uw college verzoeken om in principe medewerking te verlenen aan de hiervoor beschreven ontwikkeling.

Namens de heer en mevrouw [REDACTED],



Rentmeesters

A

Bijlagen:

- 1) Foto's van de opstallen



# Bijlage bij principeverzoek

Projectvoorstel ruimtelijke kwaliteitsverbetering

---



Vooraanzicht Bornebroekseweg 18, Enter



Ligboxenstal Bornebroekseweg 18, Enter





Kapschuur Bornebroekseweg 18, Enter



Stierenstal Bornebroekseweg 18, Enter

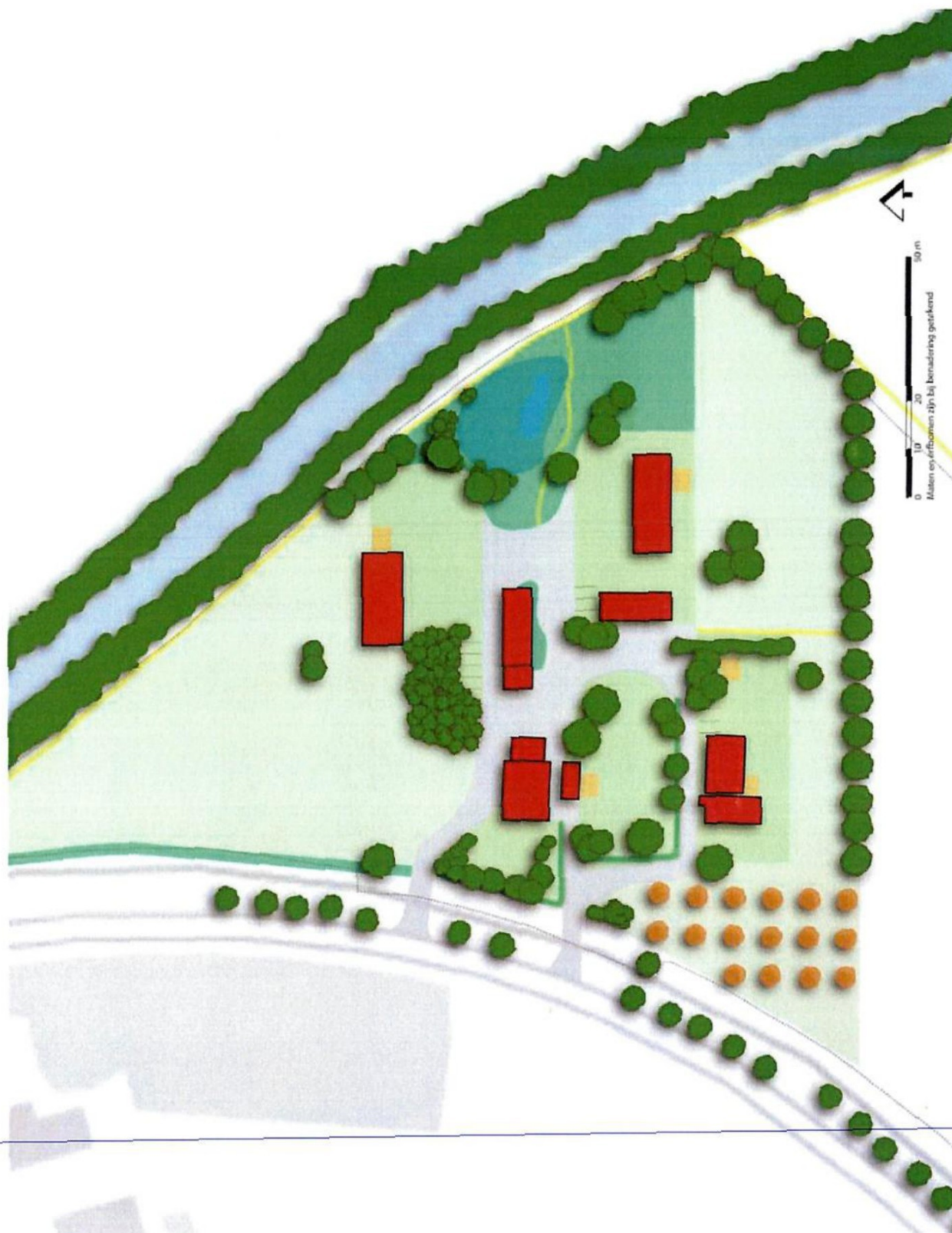


Deel (stal aan oude boerderij) Bornerbroekseweg 18, Enter



Hooiberg Bornerbroekseweg 18, Enter





Erfinrichting Bornebroekseweg 18, nieuwe situatie



## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 12 februari 2018                                                                            |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    | Beleid                                                                                      |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 24 april 2018                                                                               |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-17-26832 / NOTA-18-09786                                                                  |
| Onderwerp             | <b>principeverzoek Zunaweg 16</b>                                                           |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

1. Instemmen met de realisatie van twee woningen, onder de voorwaarden dat er netto voldoende wordt gesloopt in het kader van het gemeentelijke roodvoorroodbeleid en de locatie voor de tweede te bouwen woning niet wordt belemmerd door de verschillende omgevingsaspecten.

### Akkoord met advies



Integrale toetser

Juridische  
toetser



Financiële  
toetser

Secretaris

### Besluit

☒ Conform advies    ☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR



## Adviesnota over principeverzoek Zunaweg 16

### 1. Aanleiding

Aan de Zunaweg 16 staat een voormalige boerderij met enkele opstallen. De bestaande opstallen zijn erg vervallen en staan op instorten. De huidige eigenaar wil alle opstallen slopen en hiervoor in de plaats twee nieuwe woningen bouwen. Om te voldoen aan de minimale sloopeis vanuit het gemeentelijke roodvoorroodbeleid wil hij daarnaast een schuur aan de 1<sup>e</sup> Meijerinkshoekweg 5 in Wierden slopen. Eén van de twee terug te bouwen woningen zal op de Zunaweg 16 teruggebouwd worden. De tweede terug te bouwen woning wordt op aansluitend terrein gerealiseerd, te weten ten oosten van het perceel Zunaweg 14a. Deze wens is uitgewerkt in een principeverzoek, waarin wordt gevraagd medewerking te verlenen aan het realiseren van twee woningen in het kader van het gemeentelijke roodvoorroodbeleid met gesloten beurs beleid

### 2. Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

### 3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Bestemmingsplan buitengebied 2009, roodvoorroodbeleid met gesloten beurs

### 4. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

### 5. Advies

1. Instemmen met de realisatie van twee woningen, onder de voorwaarden dat er netto voldoende wordt gesloopt in het kader van het gemeentelijke roodvoorroodbeleid en de locatie voor de tweede te bouwen woning niet wordt belemmerd door de verschillende omgevingsaspecten.

### 6. Argumenten

*1.1 Het plan past binnen het roodvoorroodbeleid wanneer er aansluitend aan de slooplocatie wordt gebouwd en er voldoende gesloopt wordt.*

Via het roodvoorroodbeleid kan een nieuwe woning worden gebouwd in ruil voor de sloop van stallen. Voor de bouw van een woning moet minimaal 850 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Het is mogelijk om op meer erven te slopen, om te voldoen aan de minimale sloopeis van 850 m<sup>2</sup>. Op en nabij het erf Zunaweg 16 wordt circa 320 m<sup>2</sup> aan schuren gesloopt (inclusief een veldschuur nabij de Smeijersdijk). Aangezien de vervangende woning ook een bijgebouw krijgt (toegestaan maximaal 100 m<sup>2</sup>) kan 220 m<sup>2</sup> hiervan worden gebruikt voor rood voor rood. Om te voldoen aan de minimale sloopeis wil initiatiefnemer daarnaast ca 615 m<sup>2</sup> aan schuren slopen op het erf 1<sup>e</sup> Meijerinkshoekweg 5. Of deze oppervlakte geheel kan worden gebruikt binnen het roodvoorroodbeleid is afhankelijk van een eventueel nieuw te bouwen bijgebouw op dit erf. Uiteindelijk zal initiatiefnemer dan ook aan moeten tonen dat er naast de te slopen woning minimaal netto 850 m<sup>2</sup> aan stallen wordt gesloopt.

De nieuw te realiseren woningen moeten volgens het gemeentelijke roodvoorroodbeleid teruggebouwd worden op of aangrenzend aan het huidige perceel. Eén van de twee woningen wordt op het perceel teruggebouwd. Gezien de ligging aan de provinciale weg en de beperkte bereikbaarheid, is het niet wenselijk de tweede woning op hetzelfde perceel te realiseren. Aansluitende gronden richting het noorden betreft zowel een open gebied als eveneens gelegen aan de provinciale weg met beperkte tot slechte bereikbaarheid. Om deze redenen is ervoor gekozen de tweede woning ten oosten van het perceel Zunaweg 14a te realiseren. Deze locatie

vindt zowel bestemmingsplanmatig als ruimtelijk aansluiting bij de respectievelijk aanwezige woonbestemming en woningen. Om deze reden wordt deze locatie als aansluitend aan het huidige perceel beschouwd. Wel moet worden aangetoond dat de betreffende locatie geschikt is voor woningbouw in het kader van de Wet geluidshinder.

*1.2 Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving*

De (bebouwde) omgeving rondom respectievelijk de Zunaweg 16 en het perceel ten oosten van de Zunaweg 14a wordt gekenmerkt door landelijk gebied met een mix aan woonfuncties, agrarische bedrijvigheid, weilanden en een enkele bedrijfsbestemming. Onderhavig plan vormt geen belemmering voor (de mogelijkheden van) omliggende functies. Bovendien wordt voor de woonfuncties aansluiting gevonden bij bestaande woningbouw. Het plan past dan ook binnen de bestaande (bebouwde) omgeving.

- 7. Risico's**  
N.v.t.
- 8. Kosten en dekking**  
N.v.t.
- 9. Inkoop**  
N.v.t.
- 10. Juridisch advies**  
N.v.t.
- 11. Subsidie**  
N.v.t.
- 12. Deadlines**  
N.v.t.
- 13. Vervolg**  
Doordat initiatiefnemer echter gebruik maakt van de gemeentelijke roodvoorroodregeling, zal dit bestemmingsplanmatig goed uit moeten worden gewerkt. Enerzijds zal de gesloopte bebouwing op alle locaties wegbestemd moeten worden. Bovendien zal de tweede te realiseren woning bestemmingsplanmatig uit moeten worden gewerkt. De locatie voor de tweede te realiseren woning heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', waarbinnen geen woningbouw is toegestaan. Deze locatie zal bestemmingsplanmatig dan ook gewijzigd moeten worden naar de bestemming 'Wonen'.
- 14. Evaluatie**  
N.v.t.
- 15. Bijlagen**  
Principeverzoek



# AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

## 1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter

Geslacht

Man nvt  
Vrouw nvt

Correspondentieadres in Nederland

Postcode

Woonplaats

E-mailadres

Telefoonnummer waarop u overdag  
te bereiken bent

06

Faxnummer

Bent u

Eigenaar  
Huurder  
Anders, namelijk

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

Straat en huisnummer

Zunaweg 16

Postcode

Woonplaats

Zuna

Kadastrale aanduiding gem. Wierden

Sectie: X

Nummer: 80

## 3. Bestaande situatie

Grootte perceel 4.21.45 hectare

Gebruik perceel wonen + agrarisch

Omvang bebouwing zie tekening

Gebruik bebouwing staat leeg

Ligging buitengebied

## 4. Gewenste situatie

Grootte perceel zie tekening

Gebruik perceel wonen

**Omvang bebouwing 2 woningen**

**Gebruik bebouwing wonen**

**Ligging zie tekening**

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

Op het perceel bevinden zich: 1 woonhuis ( vervallen) en 308 m2 aan schuren. Daarnaast bevinden zich op het perceel 1<sup>e</sup> Meijerinkshoekweg 5 ook ca 600 m2 aan schuren. Deze woning en deze schuren zullen allen gesloopt worden en hierbij het verzoek om via de rood-voor-rood regeling op het perceel twee nieuwe woningen te bouwen.

Op verzoek van de gemeente Wierden is tevens een ontsluiting naar de Zunaweg mogelijk gemaakt door verwerving van enige grond van de buurman.

## **5. Handtekening**

**Datum**

**ember 2017**

**Handtekening aanvrager**

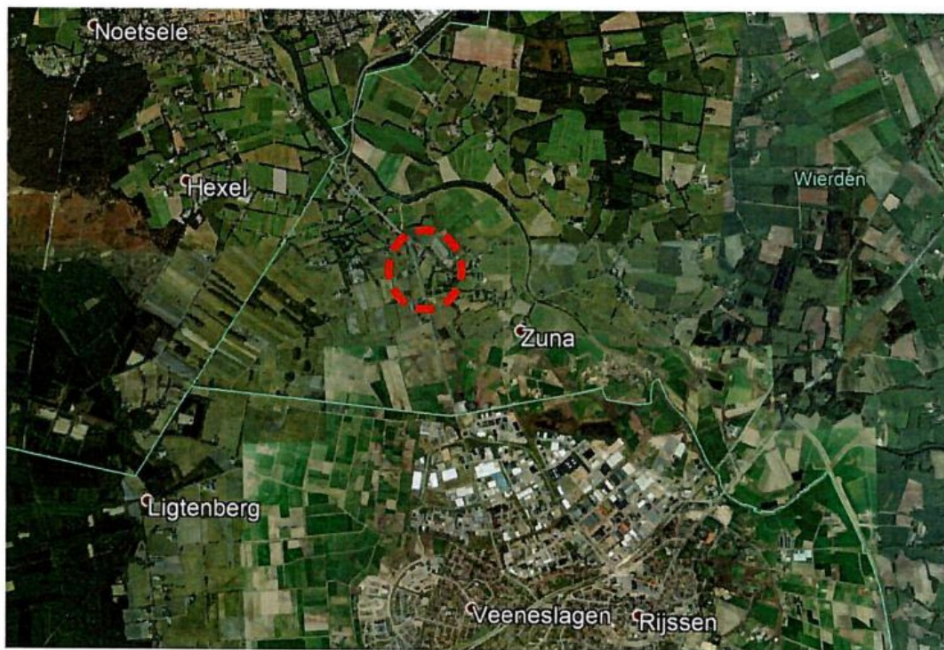
In te dienen stukken:

- 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.

## **2 Vrijstaande Woningen** \_Zunaweg\_Zuna\_ 2017-11-28



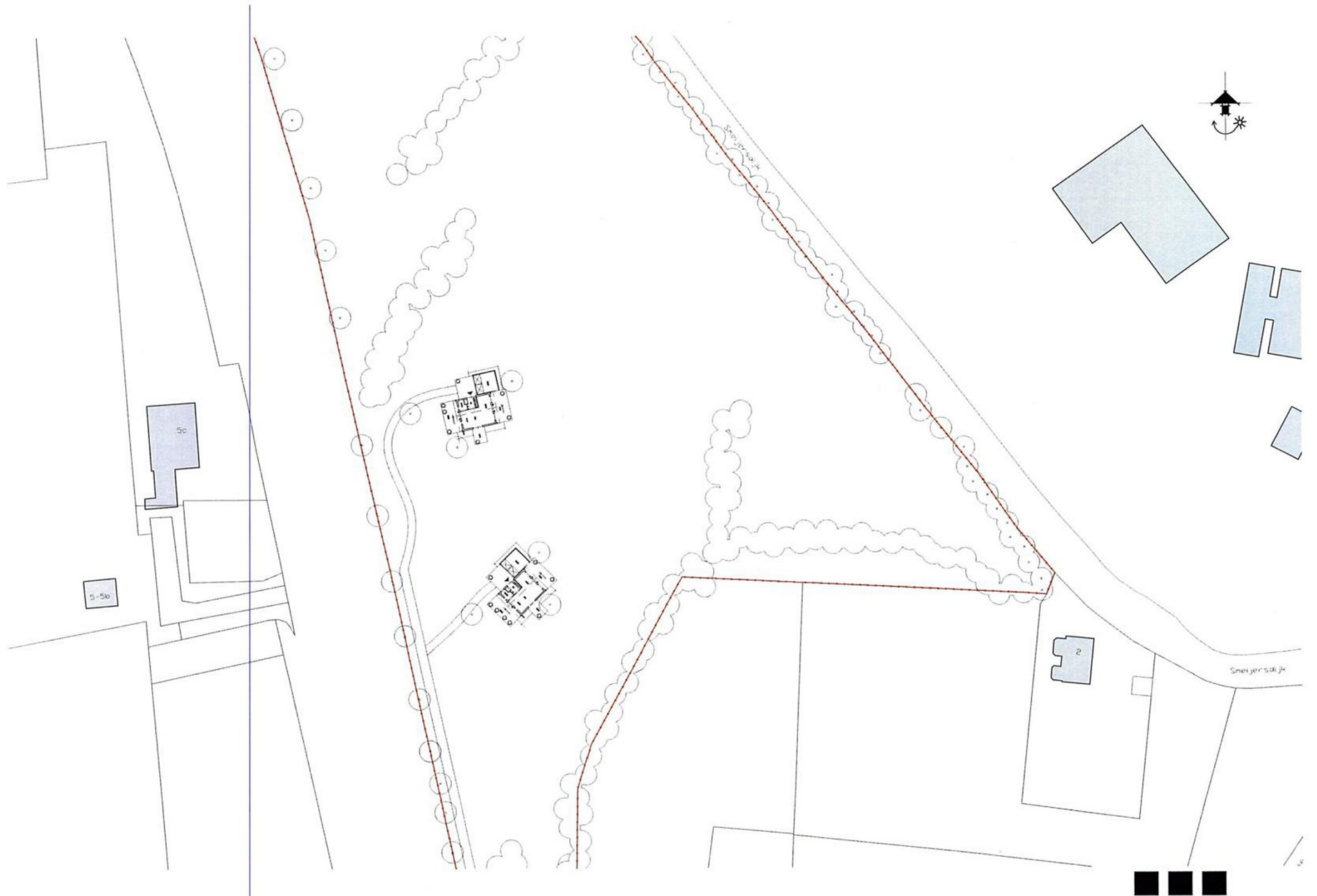


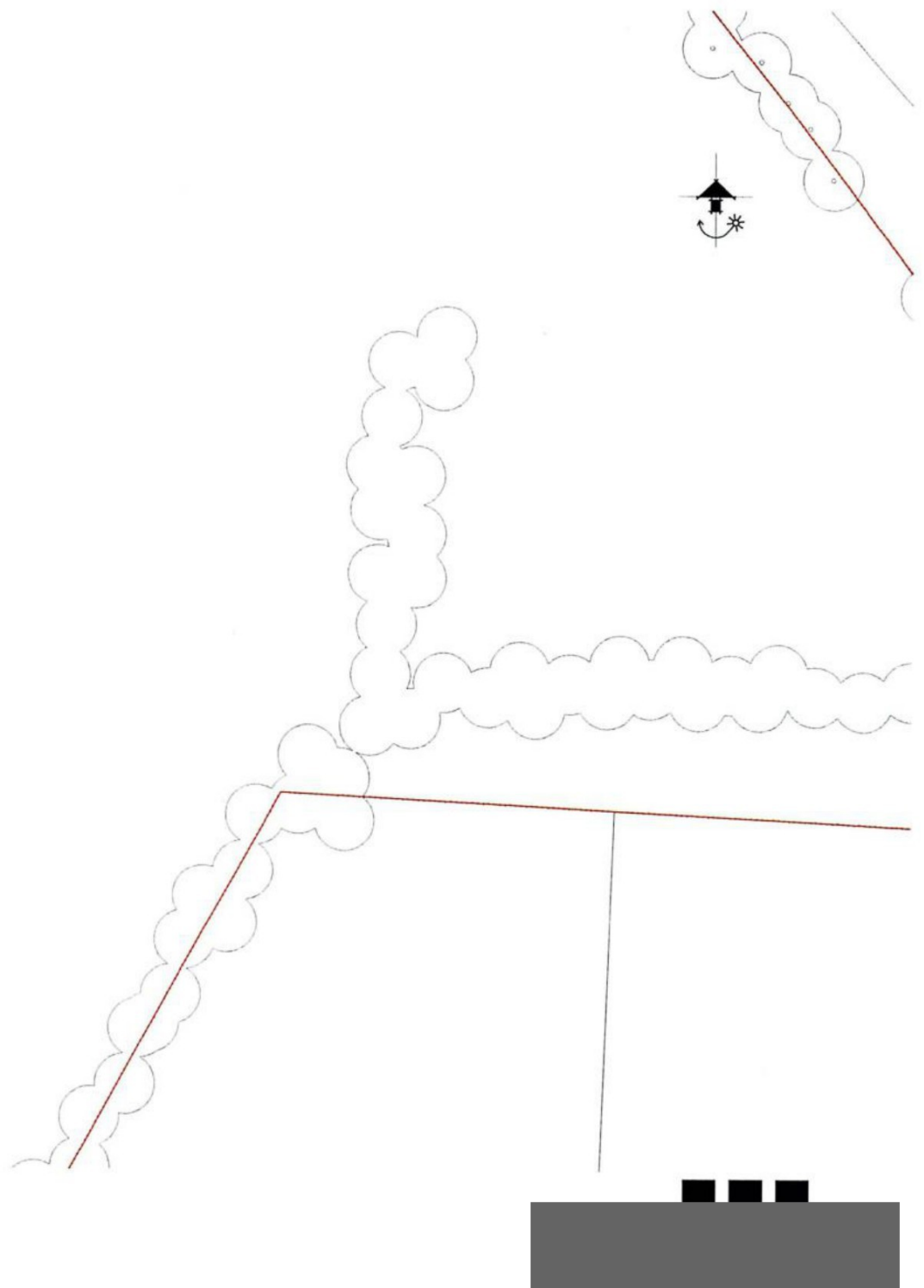
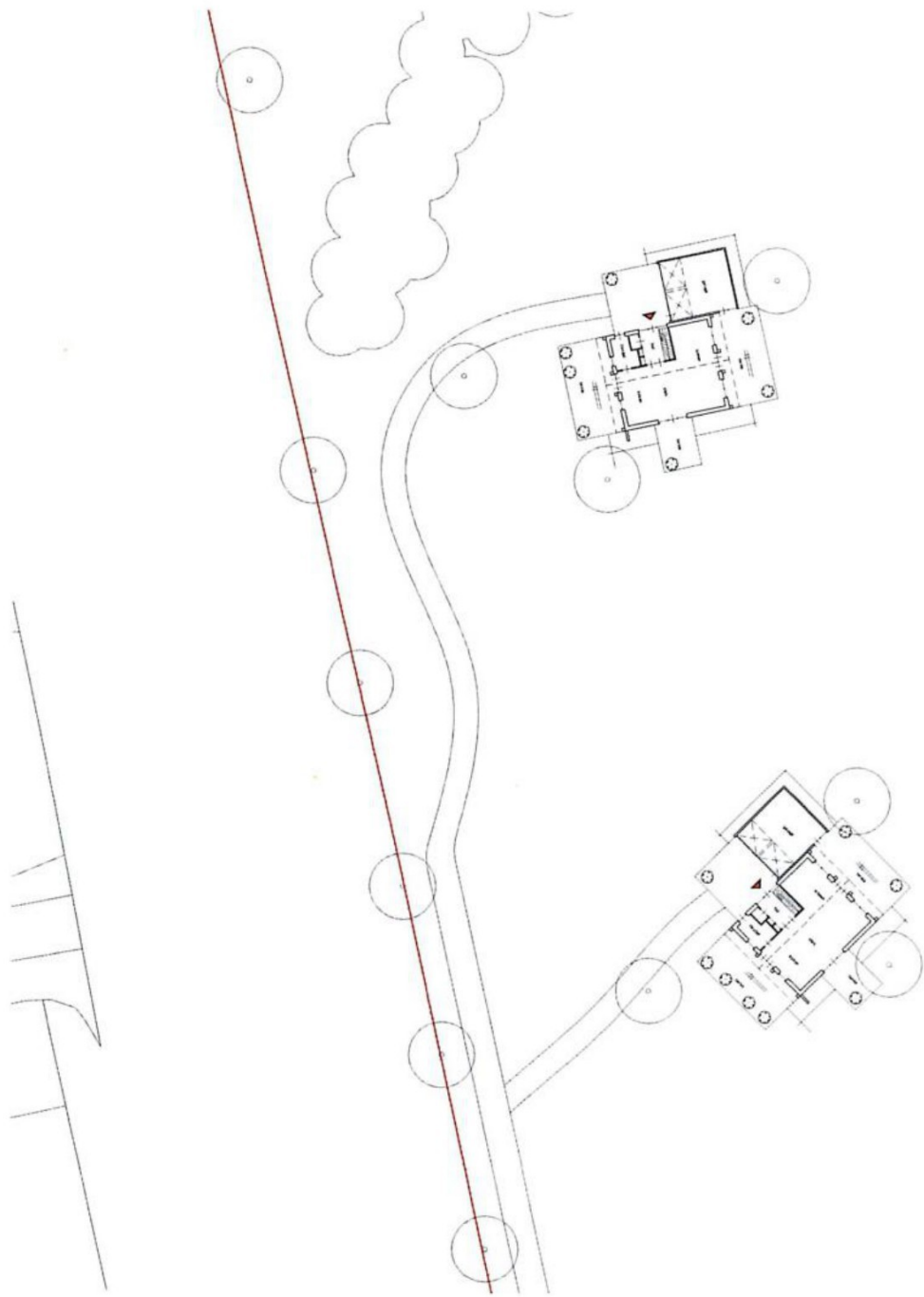
















## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 18 januari 2018                                                                             |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    | Beleid                                                                                      |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 6 februari 2018                                                                             |
| Deadline              | -                                                                                           |
| Nummer                | Z-18-27023 / NOTA-18-09737                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek Rood voor Rood Zuidbroeksweg 4</b>                                       |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

Medewerking verlenen aan de bouw van een nieuwe woning bij het erf Zuidbroeksweg 4 in ruil voor de sloop van stallen.

### Akkoord met advies



Integrale toetser

Juridische  
toetser



Financiële  
toetser

Secretaris

### Besluit

☒ Conform advies. De voorzitter onthoudt zich van discussie en stemming in verband met vriendschapsbanden met de huidige bewoonster. Ondertekening van de uitgaande brief door secretaris en locoburgemeester

☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR

## Adviesnota over Principeverzoek Rood voor Rood Zuidbroeksweg 4

### 1. Aanleiding

Aan de Zuidbroeksweg 4 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 en enkele schuren. Nieuwenhuis Makelaardij vraagt uw college namens de familie [REDACTED] om medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning naast het bestaande erf. In ruil voor de bouw van de nieuwe woning wil de familie [REDACTED] drie schuren op het erf slopen. De bestaande woning (voormalige bedrijfswoning) willen zij verbouwen tot gezinshuis.

### 2. Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening

### 3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Rood voor rood met gesloten beurs

### 4. Intergemeentelijke samenwerking

nvt

### 5. Advies

Medewerking verlenen aan de bouw van een nieuwe woning bij het erf Zuidbroeksweg 4 in ruil voor de sloop van stallen.

### 6. 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 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Bij dit verzoek wordt op het erf Zuidbroeksweg 4 876 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Het is de bedoeling de nieuwe woning aansluitend aan het bestaande erf te bouwen. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het Rood voor rood-beleid.

De agrarische activiteiten op het erf Zuidbroeksweg 4 zijn al jaren geleden gestopt. Het erf heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen, de naastgelegen grond waar de nieuwe woning moet komen is bestemd als 'Agrarisch'. De bouw van een nieuwe woning is binnen deze bestemming niet toegestaan, daarom moet het bestemmingsplan worden aangepast.

#### 2. *De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.*

De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de sloop van schuren. Daarnaast moeten de bestaande woning Zuidbroeksweg 4 en de compensatiewoning goed worden ingepast in het landschap. Er moet sprake zijn van een concentratie van bebouwing. Initiatiefnemer moet een landschapsplan op (laten) stellen waarop wordt aangegeven hoe de beide woningen worden ingepast in het landschap.

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

Het erf Zuidbroeksweg 4 ligt in de dorpsrand van Wierden. Het erf ligt vlakbij de Bedrijvenparksingel. Aangezien de nieuwe woning op korte afstand van de Bedrijvenparksingel komt te liggen zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Hieruit zal moeten blijken of het plan kan voldoen aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Daarnaast liggen in de directe omgeving agrarische gronden, een agrarisch bedrijf en de middelbare school De Passie. Het agrarisch bedrijf ligt op meer dan 250 meter van de bouwlocatie. Dit is meer dan de vereiste afstand van 50 meter.

Voor de bouw van de woning moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

**7. Risico's**

nvt

**8. Kosten en dekking**

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

**9. Inkoop**

nvt

**10. Juridisch advies**

nvt

**11. Subsidie**

nvt

**12. Deadlines**

nvt.

**13. Vervolg**

-

**14. Evaluatie**

nvt

**15. Bijlage**

Principeverzoek Zuidbroeksweg 4



# AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

## 1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter:

Geslacht:

Naam en voorletter:

Geslacht:

Correspondentieadres in Nederland

Adres, Postcode

Woonplaats

E-mailadres

Telefoonnummer waarop u overdag  
te bereiken bent:

Bent u

Eigenaar

Huurder

Anders, namelijk adviseur

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

Straat en huisnummer

Zuidbroeksweg 4

Postcode

7642 NW

Woonplaats

Wierden

Kadastrale aanduiding

Sectie: P

Nummer: 450 (gedeeltelijk)

## 3. Bestaande situatie

Grootte perceel

het gedeeltelijke perceel waar het over gaat is ca. 1  
ha. (10.000 m<sup>2</sup>) groot.

Gebruik perceel

wonen en deel weiland (agrarisch)

Omvang bebouwing

Huidige bebouwing betreft een woning, een pannen  
gedekte schuur en een drietal voormalige agrarische  
schuren/stallen) Omvang te slopen schuren is >850  
m<sup>2</sup>)

Gebruik bebouwing

woonhuis als woonhuis, pannen gedekte schuur als  
schuur en de drie voormalige agrarische schuren als  
opslag c.q. staan leeg.

## Ligging

### 4. Gewenste situatie

|                   |                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grootte perceel   | Het gedeeltelijke perceel van de ca. 10.000 m <sup>2</sup> te verdelen in twee percelen. 1 deel voor de huidige woning met schuur en 1 deel voor de nieuw te bouwen woning met schuur. |
| Gebruik perceel   | wonen                                                                                                                                                                                  |
| Omvang bebouwing  | perceelsgrootte nog nader te bepalen. Verwacht wordt ca. 4000 – 5000 m <sup>2</sup> .                                                                                                  |
| Gebruik bebouwing | wonen                                                                                                                                                                                  |
| Ligging           | Zuidbroeksweg                                                                                                                                                                          |

Ter plaatse op de genoemde 1 ha grond staat een woonhuis met schuren. Tegen de sloop van 3 schuren( > 850 m<sup>2</sup>) (voormalige agrarische bebouwing) een nieuwe vervangende woning met schuur terug te bouwen op het genoemde perceel, waarbij de exacte locatie nog nader moet worden bepaald. Een voorstel van de locatie van de nieuw te bouwen woning is op de tekening aangegeven.

Er wordt een tekening bijgevoegd, waarbij de te slopen opstallen en de gewenste locatie van de nieuwe woning met schuur wordt aangegeven.

### 5. Handtekening

Datum 2-1-2018

Handtekening aanvrag

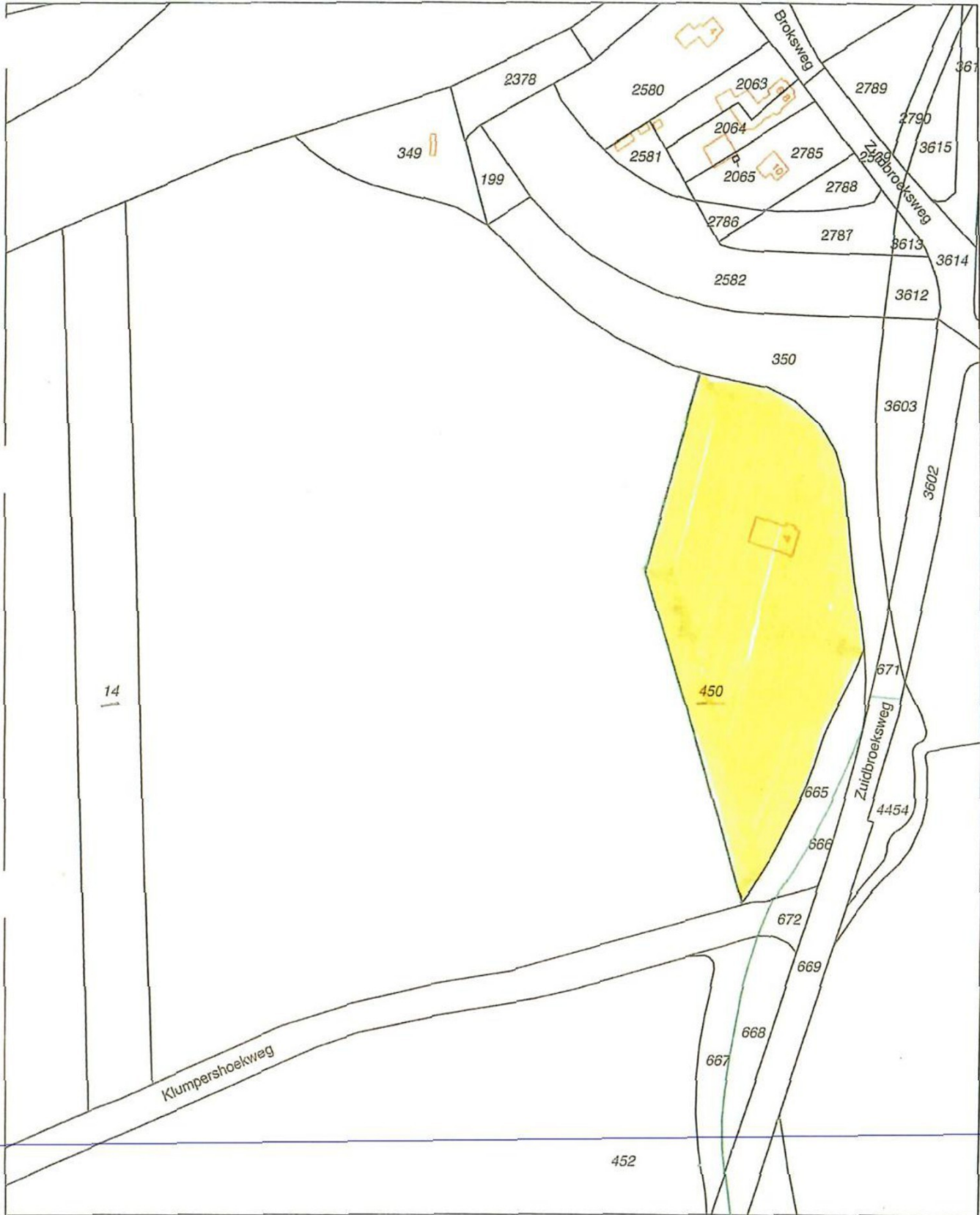
In te dienen stukken:

- 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.

geel geaccentueerde: Het in de aanvraag bedoelde perceel.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: nie



0 m 20 m 100 m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

WIERDEN

P

450



Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 september 2015  
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

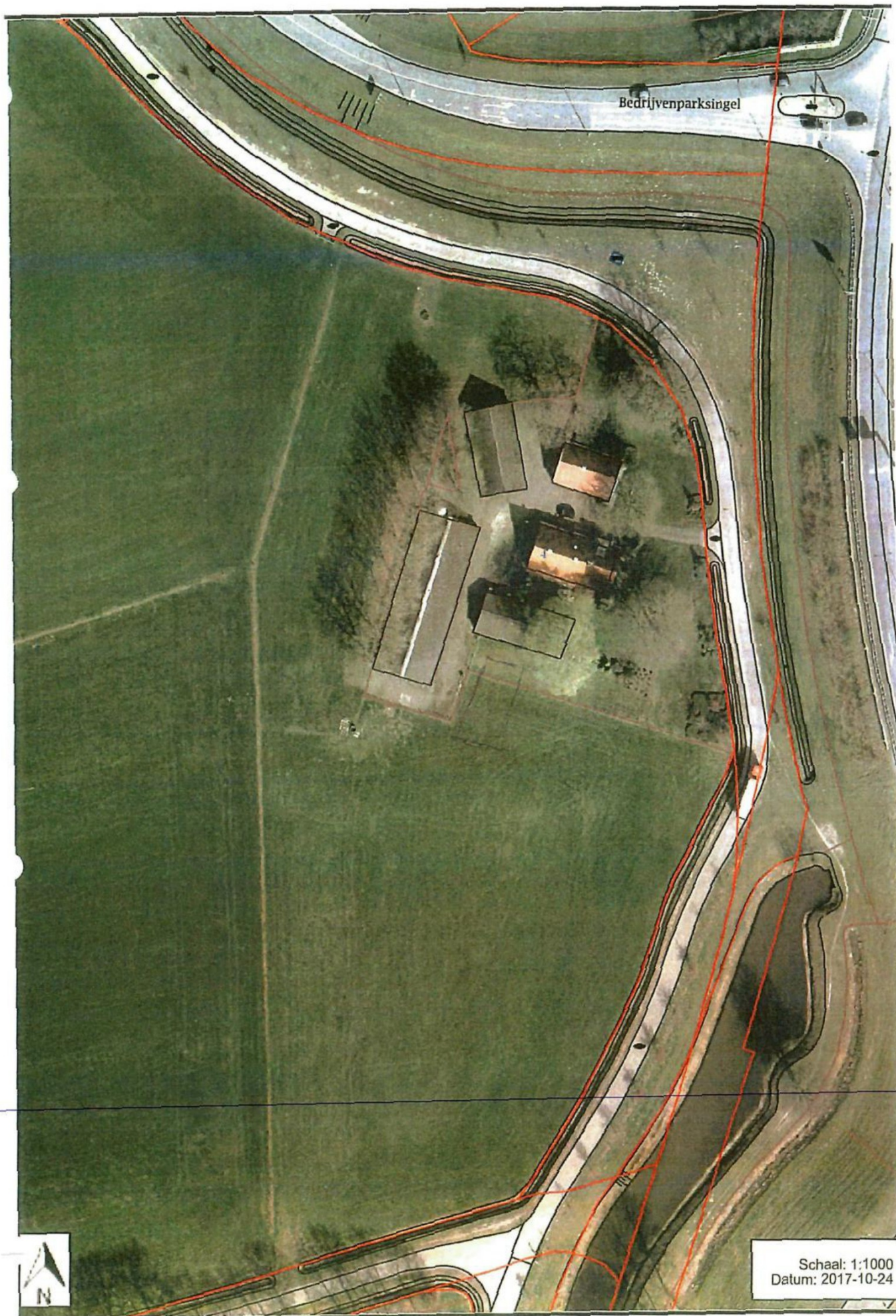
 : blijft staan.

Locatie  
nieuwe woning  
met schuur.



Schaal: 1:1000  
Datum: 2017-10-24





Bedrijvenparksingel

Schaal: 1:1000  
Datum: 2017-10-24