

Collegevoorstel

Datum	27 mei 2020
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Publiekszaken
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	2 juni 2020 en 23 juni 2020
Deadline	
Nummer	Z-20-37577 / NOTA-20-11433
Onderwerp	Adviesnota principeverzoek rood-voor-rood Weitakkersweg 1 Enter
Openbaarheid	Openbaar

Advies

In principe medewerking verlenen aan het Rood voor Rood-project aan de Weitakkersweg 1 te Enter waarbij:

- In ruil voor de sloop van alle landschapontsierende bebouwing op het perceel – zijnde alle gebouwen ten behoeve van het uitvoeren van de agrarische activiteiten – met een oppervlakte van meer dan 1.100 m², één compensatiewoning toestaan en één kapschuur bij de reeds bestaande woning toestaan.
- De ontwikkelingen op de betrokken locaties vergezeld gaan van een goede landschappelijke inpassing door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Akkoord met advies

			
Integrale toetser	Juridische toetser	Financiële toetser	Secretaris

Besluit

Besluit: 2 juni 2020 Aangehouden

Besluit: 23 juni 2020 Conform advies

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR

Adviesnota principeverzoek Rood-voor-Rood

1. Aanleiding

Op het perceel aan de Weitakkersweg 1 is een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig. De heer [REDACTED] (hierna te benoemen als initiatiefnemer) is eigenaar van het bedrijf en wil geheel stoppen met de bedrijfsvoering op het perceel. Alle bestaande schuren wil de initiatiefnemer slopen en wil in ruil voor de sloop van de stallen via de Rood-voor-Rood-regeling een nieuwe woning op het erf bouwen. Daarnaast is het de wens om bij de bestaande woning een nieuwe kapschuur te realiseren. De bestaande woning en de nieuw te bouwen kapschuur zijn in eigendom van de heer [REDACTED], de nieuw te realiseren woning wordt eigendom van zijn zoon.

Het totale oppervlakte van de te slopen opstallen is ongeveer 1.100 m². De nieuw te realiseren woning wordt gebouwd binnen het bouwgrenzen van het huidige agrarische bouwvlak.

2. Historie

Principebesluit op 7 april 2015 (Z-15-11129): In principe toestemming verlenen aan het slopen van circa 635 m² schuren op eigen terrein en 300 m² op een andere locatie.

3. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening: Deze artikelen bevatten bepalingen omtrent de inhoud en de procedure van een bestemmingsplan.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Bestemmingsplan Buitengebied 2009 / Beleidslijn 'Ruimte voor Maatwerk / Beleid Rood-voor-Rood met gesloten beurs gemeente Wierden (2011)

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

In principe medewerking verlenen aan het Rood voor Rood-project aan de Weitakkersweg 1 te Enter waarbij:

- In ruil voor de sloop van alle landschapontsierende bebouwing op het perceel – zijnde alle gebouwen ten behoeve van het uitvoeren van de agrarische activiteiten – met een oppervlakte van meer dan 1.100 m², één compensatiewoning toestaan en één kapschuur bij de reeds bestaande woning toestaan.
- De ontwikkelingen op de betrokken locaties vergezeld gaan van een goede landschappelijke inpassing door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

8. Argumenten

1. *Het plan past binnen het gemeentelijke Rood-voor-Rood-beleid en de beleidsnotitie Ruimte voor Maatwerk, wanneer er netto voldoende landschapontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt.*

Via het gemeentelijke Rood-voor-Rood-beleid kan op de slooplocatie een compensatiewoning worden gebouwd in ruil voor de sloop van tenminste 850 m² landschapontsierende (agrarische) bebouwing. Op de locatie aan de Weitakkersweg 1 is ruim 1.100 m² aan agrarische bebouwing aanwezig welke in zijn geheel gesloopt wordt. Op basis van de beleidsnotitie Ruimte voor Maatwerk kan daarnaast een groter bijgebouw bij woningen worden gerealiseerd door sloop met een verhouding van 3:1. Hier wenst de initiatiefnemer gebruik van de maken en daar is er 113 m² extra oppervlakte mogelijk voor het bouwen van bijgebouwen. Dit betekent dat er een maximumoppervlakte van 213 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn in de nieuwe situatie.

De kavel aan de Weitakkersweg zal opgesplitst worden en binnen de kaders van de huidige agrarische bebouwing wordt één woning gebouwd. Beide percelen krijgen de woonbestemming en zal voor wat betreft de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken vastgelegd worden op de toekomstige situatie. De plannen worden daarbij landschappelijk ingepast door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

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

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op gronden die momenteel niet de benodigde bestemming kennen. De ontwikkeling zal daarom tot een gewijzigde planologische situatie leiden. Aangezien woningen gevoelige objecten zijn, moet door middel van onderzoek worden aangetoond dat het plan ruimtelijk haalbaar is. Hierbij is onder meer bedrijven en milieuzonering van belang, waarbij onder meer gekeken wordt of omliggende gebruikers/bedrijven in de belangen geschaad kunnen worden. De woning wordt in de toekomstige situatie gebouwd op gronden waarvan niet bekend is of ze hiervoor milieuhygiënisch geschikt zijn. Bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk. Daarnaast moet worden onderzocht of de gewenste ontwikkeling geen schade toebrengt aan beschermde gebieden, dier- en/of plantensoorten. Dit moet worden onderzocht door middel van natuurwaardenonderzoek. Het kan zijn dat bij de uitwerking van de planvorming aanvullende onderzoeken noodzakelijk blijken.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de locatie wordt gekenmerkt door een mix aan woonfuncties, agrarische bedrijvigheid, groenstructuren en weilanden. Aangetoond moet worden dat onderhavig plan geen onevenredige belemmeringen vormt voor (de mogelijkheden van) omliggende gebruikers c.q. bedrijven. Daarbij moet de toekomstige situatie landschappelijk op een juiste wijze worden vormgegeven. Dit moet worden uitgewerkt in een ruimtelijk kwaliteitsplan.

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

In de huidige situatie is sprake van een agrarische bedrijfsvoering waarbij één woning is toegestaan. Initiatiefnemer is voornemens agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil hiervoor een compensatiewoning te realiseren. De geldende bestemming van de betrokken locatie moet worden herzien. Hierdoor zal voorliggend plan uitgewerkt moeten worden in een nieuw uit te werken bestemmingsplan.

9. Risico's

N.v.t.

10. Kosten en dekking

Voor het (laten) opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (omgevings)onderzoeken moeten dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt bij een vervolg 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 initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

11. Inkoop

N.v.t.

12. Juridisch advies

N.v.t.

13. AVG

N.v.t.

14. Subsidie

N.v.t.

15. Deadlines

N.v.t.

16. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening inclusief de benodigde omgevingsonderzoeken worden opgesteld om het plan een vervolg te geven. Bovendien wordt dan een exploitatieovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen.

17. Communicatie

De adviseur van initiatiefnemers wordt geïnformeerd over het besluit.

18. Evaluatie

N.v.t.

19. Bijlagen

- Principeverzoek

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Wierden
Postbus 43
7640 AA WIERDEN

Onderwerp
Principeverzoek Rood voor Rood
Weitakkersweg 1

Ons kenmerk
001-B180790

Bijlagen
1

Contact

Datum
17-04-2020

Geacht college,

Namens onze cliënt de heer [REDACTED], gevestigd aan de Weitakkersweg 1 in Enter, ontvangt u hierbij het principeverzoek voor bedrijfsbeëindiging en deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Op 7 april 2015 is reeds een principebesluit (Z-15-11120 / UIT-15-12944) genomen, waarin door uw college medewerking wordt verleend aan het bouwen van een woning in ruil voor het slopen van een bestaande varkensstal.

In de afgelopen vijf jaar zijn verschillende gesprekken met de gemeente gevoerd en zijn verschillende stappen gezet om de beoogde situatie uit te werken. Mede omdat cliënt het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf (nog) niet volledig wilde beëindigen, heeft dit tot enkele knelpunten geleid. Denk hierbij aan de vaste afstanden voor geur en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning. De afgelopen anderhalf jaar zijn mede daardoor geen stappen gezet om de beoogde situatie verder uit te werken.

Inmiddels heeft cliënt besloten om het volledige agrarische bedrijf te beëindigen. De intensieve veehouderijtak is reeds beëindigd. Wij hebben onlangs telefonisch contact gehad met de heer [REDACTED]. Hij geeft aan dat de gemeente nog steeds positief aankijkt tegen de ontwikkeling. Echter is een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging wezenlijk anders dan een volledige bedrijfsbeëindiging. Om die reden dient een nieuw principebesluit genomen te worden.

In de beoogde situatie worden alle stallen gesloopt. Het gaat om circa 1.100 m². Daarnaast worden de intensieve veehouderij aanduiding en de agrarische bouwmogelijkheden ingeleverd. Als bijlage bij deze brief zijn een aantal foto's gevoegd van de bestaande situatie. Het voornemen van cliënt is om één Rood voor Rood-woning te realiseren binnen de grenzen van het voormalige agrarische bouwperceel. Daarnaast is het de wens om bij de bestaande woning een nieuwe kapschuur te realiseren. De bestaande woning en kapschuur zullen in de beoogde situatie in eigendom van de heer [REDACTED] senior zijn. De nieuwe woning zal door zijn zoon bewoond worden.

In onderstaande figuur is de beoogde locatie van de nieuwe woning globaal weergegeven. Het voornemen is om gebruik te maken van de bestaande inrit. Ook is globaal de beoogde locatie van de kapschuur aangegeven. In het stuk tussen beide woningen is ruimte voor bijvoorbeeld een boomgaard of een andere vorm van landschappelijke inpassing. In een later stadium wordt de definitieve situering van de woning en kapschuur vastgelegd in een landschappelijk inrichtingsplan.



Figuur 1. Beoogde situatie nieuwe woning en kapschuur
Bron: Google Maps

In het principebesluit van 2015 wordt aangegeven dat het destijds voorgestelde plan getoetst is aan een aantal punten. Onderstaand wordt kort ingegaan op de genoemde punten in relatie tot voorliggend plan.

Beleid

De beoogde ontwikkeling is mogelijk te maken met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (artikel 4.7 sub g). Daarnaast past de ontwikkeling binnen de kaders van het Rood voor Rood-beleid. De beleidskaders vormen geen belemmering.

Geur

Door volledige bedrijfsbeëindiging wordt het knelpunt geur opgelost. De vaste afstand van 50 meter vormt geen probleem meer voor het realiseren van een nieuwe woning. Hierdoor wordt het onder andere mogelijk om een zogenaamd 'compact erf' binnen de grenzen van het voormalige bouwvlak te creëren.

Geluid

Zoals aangegeven in het principebesluit van 2015 is een akoestisch onderzoek niet nodig. Geluid vormt daarom eveneens geen belemmering.

Bodem

Voor de bouw van een nieuwe woning dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Er is reeds een offerte opgevraagd voor bodemonderzoek. Dit onderzoek zal ten tijde van de bestemmingsplan-procedure uitgevoerd worden.

Verkeer

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Weitakkersweg. Parkeren zal uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden.



Landschap

Door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen wordt ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Daarbij moet ook een investering in het landschap worden gedaan. Dit is echter afhankelijk van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen. Bij het bestemmingsplan zal een landschappelijk inrichtingsplan worden gevoegd. Dit plan zal op voorhand met de landschapsdeskundige van de gemeente worden besproken. Ook dient een flora en fauna onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd.

Overig

Verder wordt in het principebesluit aangegeven dat een aantal gegevens aangeleverd dienen te worden, te weten: een landschappelijk inrichtingsplan, twee offertes waarin de sloopkosten worden vermeld, taxatie van de bouwkavel en de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen, een bodemonderzoek en een flora en fauna onderzoek.

De twee slooppoffertes en de offerte voor het bodemonderzoek zijn reeds binnen. Het flora en fauna onderzoek is al uitgevoerd. Daarnaast is al een asbestinventarisatierapport opgesteld. Ook is voor het eerste plan een landschappelijk inpassingstekening opgesteld door een landschapsdeskundige. Na het principebesluit wordt de inpassingstekening aangepast, wordt het daarbij behorende inrichtingsplan opgesteld en wordt het bodemonderzoek uitgevoerd. Verder zal de bouwkavel getaxeerd worden en zal de waarde van de te slopen gebouwen vastgelegd worden door een beëdigd taxateur.

Middels voorgaande hopen wij u voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u bereid bent om opnieuw medewerking te verlenen aan voorliggend verzoek, vernemen wij graag van u of er nog andere gegevens voor een officieel verzoek aangeleverd dienen te worden.

Met belangstelling kijken we uit naar uw reactie. Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet



Medewerker Ruimtelijke Ordening en Vergunningen



Bijlage 1. Foto's bestaande situatie







Collegevoorstel

Datum	9 december 2019
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Beleid
Medewerker	 Paus
Datum b&w-vergadering	30 juni 2020
Deadline	
Nummer	Z-19-35567 / NOTA-19-11162
Onderwerp	Principeverzoek Rondweg 36 & Keizersweg 7 in Enter
Openbaarheid	Openbaar

Advies

1. Onder voorwaarden instemmen met het omzetten van het perceel Rondweg 36 naar een woonbestemming door middel van een bestemmingsplanherziening en de sloopmeters te reserveren in het kader van Rood voor Rood;
2. Onder voorwaarden instemmen met het realiseren van een bedrijfsbestemming op het oostelijke deel van het perceel Rondweg 36 en (als onderdeel van de bestemmingsplanherziening) en gebruik maken van de mogelijkheden uit de wijzigingsbevoegdheid die is gelegen op het perceel Sectie L, nummer 01456).

Akkoord met advies



Integrale toetser



Juridische
toetser



Financiële
toetser

Secretaris

Besluit

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:



Na besluit

☐ OR

Adviesnota over Principeverzoek Rondweg 36 & Keizersweg 7 in Enter

1. Aanleiding

Het voornemen bestaat om de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Rondweg 36 in Enter te staken. De twee aanwezige bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. Daarnaast wordt ter plaatse een oppervlak van circa 2.495 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Initiatiefnemer wenst deze sloopmeters te reserveren in het kader van Rood voor Rood. Op het perceel Rondweg 36 blijven ook de nodige bijgebouwen staan (560m²). Deze bijgebouwen worden gebruikt door de bestaande bedrijfswoningen als opslagruimte voor materieel ten behoeve van onderhoud van agrarische cultuurgronden en in de vorm van bergingen. Tot slot wenst initiatiefnemer aan de oostzijde van het perceel Rondweg 36 een bestemming bedrijventerrein te realiseren. Voorliggende wensen zijn uitgewerkt in een principeverzoek.

In het principeverzoek zijn enkele extra wensen geformuleerd, zoals het realiseren van een woning aan de overzijde van de Rondweg 36 en het realiseren van een woning aan de Keizersweg 7. Deze wensen zijn na gesprekken tussen initiatiefnemer en de gemeente komen te vervallen.

2. Historie

N.v.t.

3. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Deze artikelen bevatten bepalingen omtrent de inhoud en de procedure van een bestemmingsplan.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Bestemmingsplan Buitengebied 2009 + Bestemmingsplan Rondweg Enter 2010 / Roodvoorrood + Ruimte voor Maatwerk

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

1. Onder voorwaarden instemmen met het omzetten van het perceel Rondweg 36 naar een woonbestemming door middel van een bestemmingsplanherziening en de sloopmeters te reserveren in het kader van Rood voor Rood;
2. Onder voorwaarden instemmen met het realiseren van een bedrijfsbestemming op het oostelijke deel van het perceel Rondweg 36 en (als onderdeel van de bestemmingsplanherziening) en gebruik maken van de mogelijkheden uit de wijzigingsbevoegdheid die is gelegen op het perceel Sectie L, nummer 01456).

8. Argumenten

1.1 In het kader van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid kan landschapsontsierende (voormalig agrarische) bebouwing worden gesloopt ter compensatie van het realiseren van extra woningen;

Op het perceel Rondweg 36 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Initiatiefnemer is echter voornemens de bedrijfsactiviteiten te staken en de bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. De te slopen landschapsontsierende (voormalig agrarische) bebouwing met een oppervlakte van 2495m² wenst initiatiefnemer te slopen en te reserveren in het kader van Rood voor Rood. Een deel van deze sloopmeters moet echter worden ingeleverd als tegenprestatie voor het uitbreiden van de bestemming 'bedrijventerrein', zoals verder is uitgewerkt onder argument 2.3.

1.2 Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt uitgewerkt;

De bebouwde omgeving rondom de Rondweg 36 wordt gekenmerkt door bedrijventerrein met enkele woonbestemmingen en de nabijheid van de autosnelweg A1. Het oostelijke deel van het perceel sluit aan op het naastgelegen bedrijventerrein. Het plan moet worden voorzien van een landschappelijke inpassing en de nodige onderzoeken. Hieruit moet blijken dat omliggende (woon)functies niet worden beperkt in hun mogelijkheden. Bovendien moet de landschappelijke inpassing aantonen dat het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Eén van de schuren die initiatiefnemer wil behouden staat echter dusdanig dicht op de weg en de naastgelegen woning, dat deze schuur zonder de nodige landschappelijke verbetering niet behouden kan blijven als men wil spreken van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gehele plan dient dan ook landschappelijk zorgvuldig uitgewerkt te worden, met speciale aandacht voor de meest dicht bij de weg gelegen schuur.

1.3 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 als 'Agrarisch'. Aangezien woningen gevoelige objecten zijn, moet door middel van onderzoek worden aangetoond dat het plan ruimtelijk haalbaar is. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek en een stikstofonderzoek (Aerius-berekening) worden uitgevoerd. Deze onderzoeken moeten aantonen dat er geen belemmeringen zijn voor voorliggende ontwikkeling.

2.1 De gewenste ontwikkeling kan deels mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid;

Het meest oostelijke deel van het perceel beschikt binnen het bestemmingsplan 'Rondweg Enter 2010' over de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. De bestemming van gronden met deze gebiedsaanduiding kunnen door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden

gewijzigd ten behoeve van bedrijven tot en met de categorieën 3.1 van bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen. Initiatiefnemer wenst deze mogelijkheid verder naar het westen uit te breiden. Om dit mogelijk te maken, wordt aansluiting gezocht bij de mogelijkheden uit de wijzigingsbevoegdheid, oftewel maximaal categorie 3.1 bedrijven (voorbeelden hiervan zijn 'verhuurbedrijven voor machines en werktuigen', 'reinigingsbedrijven voor gebouwen' of 'aannemersbedrijven met werkplaats met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1000 m²). In de op te stellen bestemmingsplanherziening worden op het bedrijventerrein dan bedrijven tot maximaal categorie 3.1 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen' toegestaan. Hierbij worden de mogelijkheden uit de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemmingsplanherziening.

2.2 Een deel van de gecreëerde meerwaarde door voorliggend plan dient te worden geïnvesteerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO);

Wanneer een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied van de gemeente Wierden wil uitbreiden, dient hiervoor een tegenprestatie te worden geleverd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit biedt niet-agrarische bedrijven in het buitengebied beperkte uitbreidingsmogelijkheden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit hierdoor wordt versterkt. Initiatiefnemer wenst gebruik te maken van een op het meest oostelijk perceel (Sectie L, nummer 01456) gelegen wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het perceel om te zetten van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Initiatiefnemer wenst deze bestemming echter verder uit te breiden naar het westen. Voor deze extra uitbreiding van de bestemming dient een tegenprestatie te worden geleverd in het kader van KGO om de meerwaarde van de grond te compenseren. Door middel van een KGO-plan dient aangetoond te worden hoeveel en hoe er geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit door middel van KGO.

2.3 In het kader van de 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020' en de provinciale verordening wordt het plan toegezonden aan buurgemeenten;

Met de 14 gemeenten binnen de regio Twente is overeenstemming bereikt over de 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020'. Op basis van deze afspraken is uitbreiding van lokale bedrijvigheid op basis van een concrete marktvraag mogelijk. Bovendien heeft de provincie Overijssel in haar verordening opgenomen dat de aangrenzende gemeenten moeten instemmen bij uitbreiding van bedrijventerreinen, voor zover dit niet is vastgelegd in een met de (buur)gemeenten afgestemde visie voor bedrijventerreinen. Voorliggend plan past binnen deze afspraken. Overeenkomstig deze afspraken wordt voorliggend plan, wanneer uitgewerkt in een ontwerp-bestemmingsplan, toegezonden aan de buurgemeenten. Buurgemeenten worden op dat moment verzocht in te stemmen met de ruimtelijke ingreep in het kader van het ruimtelijke vooroverleg en de provinciale verordening.

2.4 Een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen de bedrijfsbestemming en de meest nabijgelegen woning.

Het verder naar het westen uitbreiden van de mogelijkheden uit de wijzigingsbevoegdheid tot het herbestemmen van agrarische gronden naar bedrijventerrein lijkt onder voorwaarden mogelijk. Wel dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de meest nabijgelegen woning. Enerzijds komt deze 50 meter uit de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' voor bedrijven tot een maximale categorie van 3.1 met betrekking tot het aspect 'geluid'. Tevens moet de 50 meter worden aangehouden vanuit ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Uit de visie Rondweg is wel gebleken dat de kracht van de Rondweg is terug te vinden in diverse functies naast elkaar, met voldoende groene 'adem-ruimte' ertussen. Met het aanhouden van deze 50 meter wordt de nieuw gewenste ontwikkeling ingepast binnen de principes van de Visie Rondweg.

9. Risico's

N.v.t.

10. Kosten en dekking

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan moet dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Het zou namelijk 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 initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

11. Inkoop

N.v.t.

12. Juridisch advies

N.v.t.

13. AVG

De grondslag voor verwerking van persoonsgegevens is de uitvoering van een publieksrechtelijke taak.

14. Subsidie

N.v.t.

15. Deadlines

N.v.t.

16. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening worden opgesteld. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, moet initiatiefnemer de nodige onderzoeken laten uitvoeren. Hieronder valt tenminste bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek en stikstofonderzoek. Bovendien wordt een planschadeovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

17. Communicatie

Een principe-uitspraak van het college wordt niet actief openbaar gepubliceerd.

18. Evaluatie

N.v.t.

19. Bijlagen

Principeverzoek

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

Datum: 30 september 2019

Onderwerp: *Verzoek medewerking gebiedsontwikkeling Rondweg 36 –
Keizerweg 7, Enter*

Geacht college,

Namens Reggehave Projectrealisatie verzoek ik uw college medewerking te verlenen aan het realiseren van een compensatiewoning aan de Rondweg 36 en Keizersweg 7 in Enter en het realiseren van een bedrijfsbestemming aan de Rondweg 36 in Enter. Voor een nadere toelichting op dit verzoek verwijs ik u naar de bijgevoegde uitgebreide toelichting.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Voor verdere vragen zijn wij uiteraard beschikbaar.

Hoogachtend,

Bijlagen:

Bijlage 1 Onderbouwing principeverzoek.

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

Handtekening aanv

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.

AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter

Geslacht

☒ Man
☐ Vrouw

Correspondentieadres in Nederland Goorseweg 29

Postcode

Woonplaats

Enter

E-mailadres

Telefoonnummer waarop u overdag
te bereiken bent

06-

Faxnummer

n.v.t.

Bent u

☒ Eigenaar
☐ Huurder
☐ Anders, namelijk

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

Straat en huisnummer

zie brief principeverzoek

Postcode

Woonplaats

Kadastrale aanduiding

Sectie:

Nummer:

3. Bestaande situatie

Grootte perceel

zie brief principeverzoek

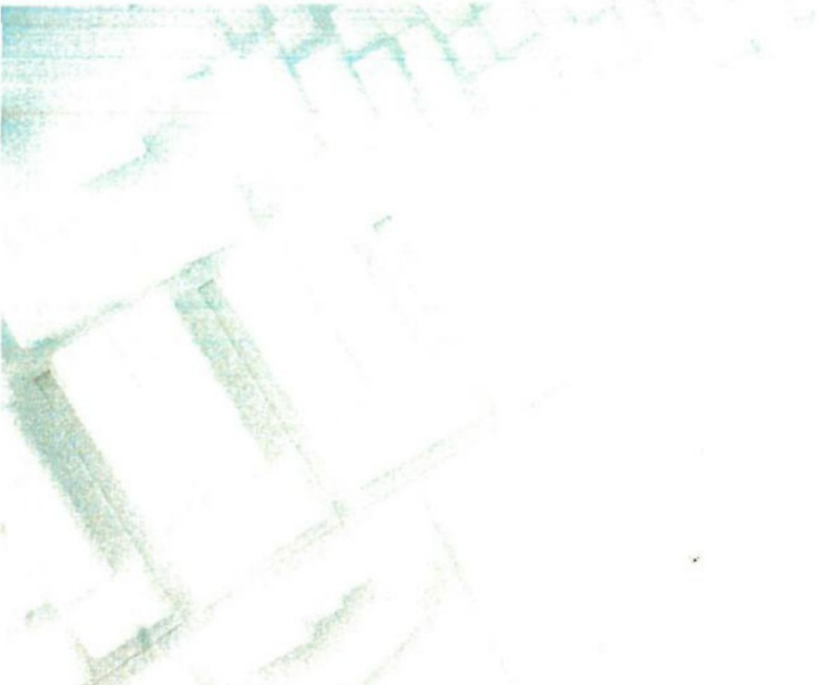
Gebruik perceel

Omvang bebouwing

Gebruik bebouwing

Ligging

4. Gewenste situatie



Principeverzoek

***Rondweg 36 en Keizersweg 7,
Enter***

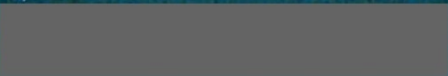
Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

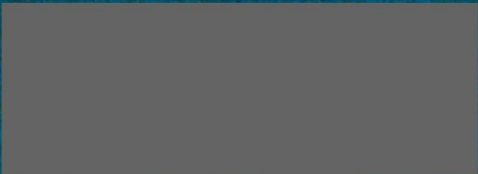
Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies



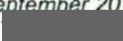
September 2019

Definitief



Principeverzoek Rondweg 36 en Keizersweg 7, Enter

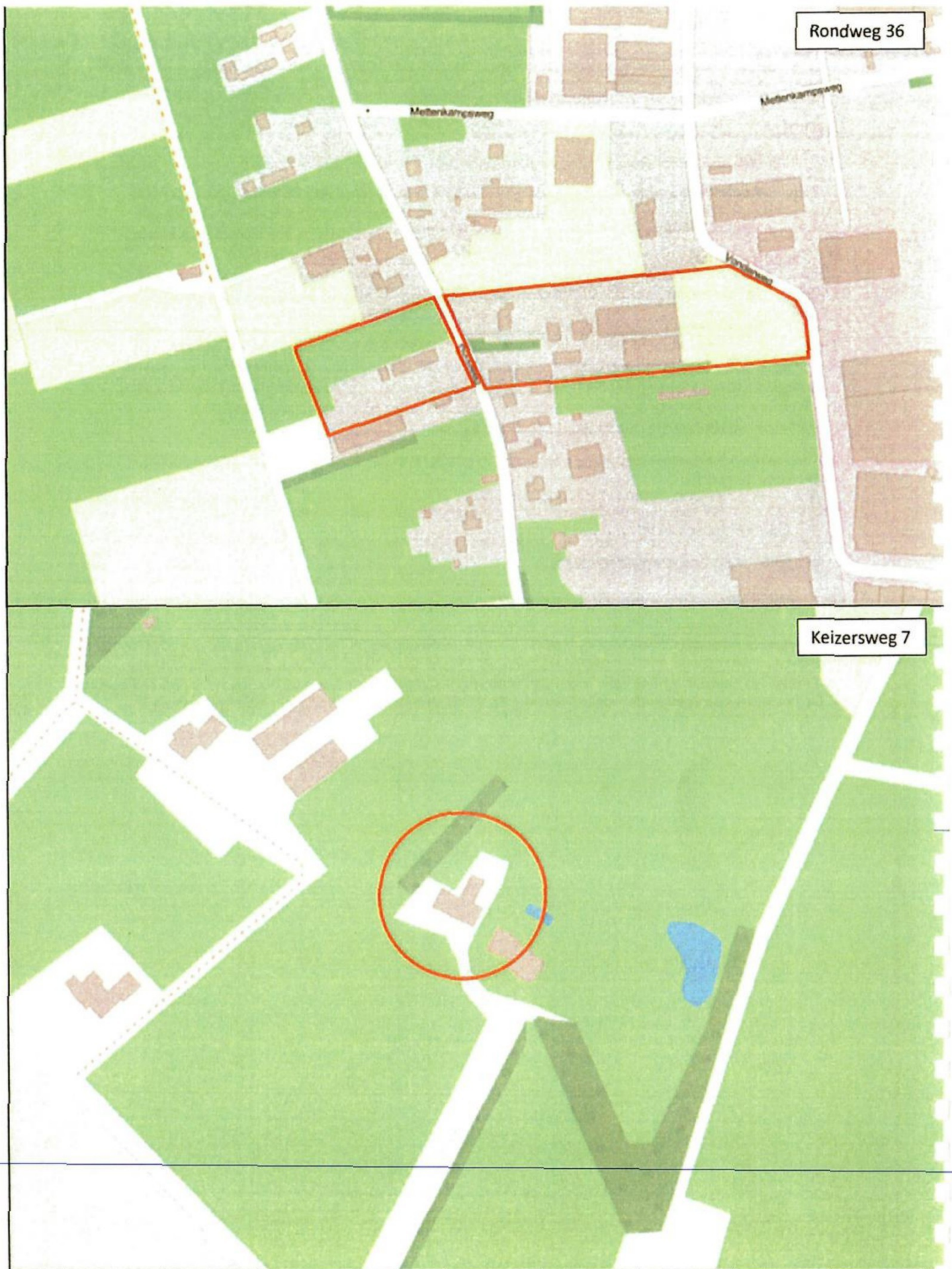
Projectgegevens

Naam project: Rondweg 36 en Keizersweg 7, Enter
Document: Principeverzoek
Datum: 30 september 2019
Projectleider: Dhr. 



Inhoud

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
2.	Huidige situatie	8
2.1	Rondweg 36	8
2.2	Keizersweg 7	8
3.	Het initiatief	10
3.1	Rondweg 36	10
3.2	Keizersweg 7	10
4.	Vigerend beleid	12
4.1	Bestemmingsplan	12
4.2	Gemeentelijk beleid	14
4.3	Milieu- en omgevingsaspecten	20
5.	Conclusie	28



Afbeelding 1: Uitsnede topografische kaart

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Rondweg 36 te Enter te staken. De twee aanwezige bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. Daarnaast wordt ter plaatse een oppervlak van circa 2.495 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Deze oppervlak aan slooppeters kan in het kader van de rood voor rood-regeling ingebracht worden voor het realiseren van twee compensatiekavels. Het voornemen is om één compensatiekavel aan de overzijde van de Rondweg 36 te realiseren. De tweede kavel wordt aan de Keizersweg 7 geprojecteerd. De bestaande schuur, die in gebruik is als bijgebouw bij de bestaande woning, wordt omgebouwd naar een woning.

Tegelijkertijd is transportbedrijf Bidon|Fritom voornemens om de oostzijde van het perceel aan de Rondweg 36 te gebruiken als vestigingslocatie voor het bedrijf. Bidon|Fritom is een bedrijf dat al jaren is gevestigd in Enter. Onlangs heeft het bedrijf haar huidige locatie aan de [REDACTED] in Enter verkocht, aangezien deze locatie qua oppervlakte niet meer voldeed. Gezien de lokale gebondenheid van Bidon|Fritom wil het bedrijf echter wel graag in Enter blijven.

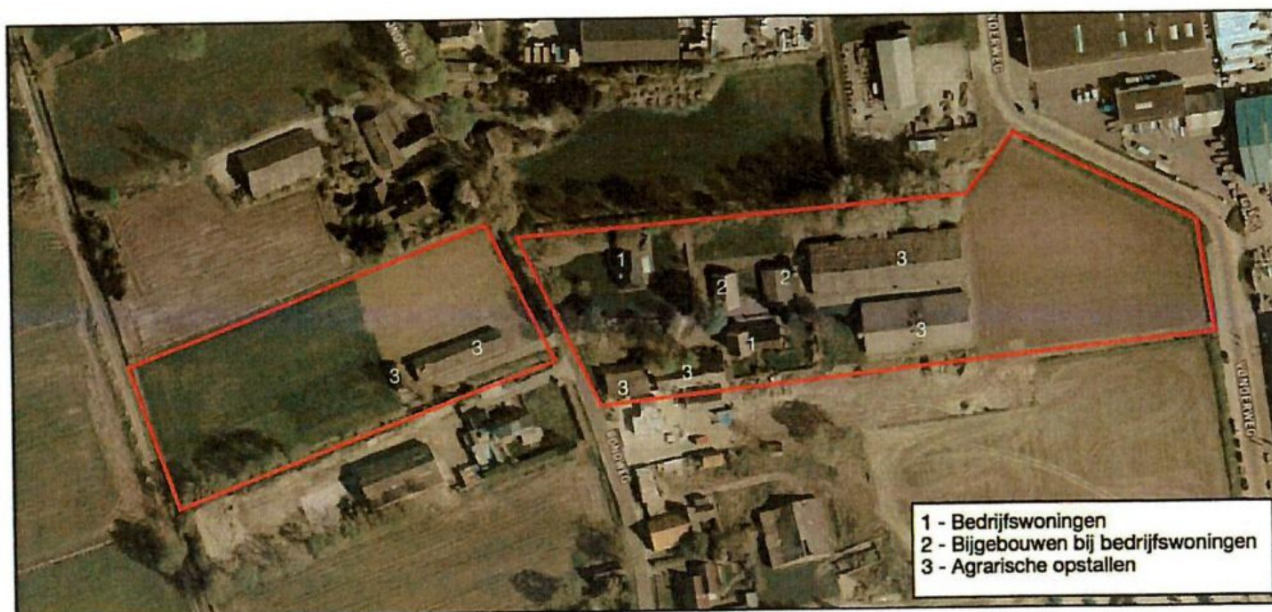
Hiertoe heeft de initiatiefnemer BJZ.nu gevraagd een principeverzoek op te stellen waarin het initiatief nader wordt toegelicht.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie. Het initiatief wordt in hoofdstuk 3 toegelicht.

In hoofdstuk 4 zal het vigerende beleid behandeld worden, waarna in hoofdstuk 5 het verzoek wordt samengevat tot een concrete vraagstelling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied Rondweg 36 ligt in de kern Enter, circa 250 meter ten noorden van de rijksweg A1. Deelgebied Keizersweg 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden, circa 900 meter ten noorden van de kern Enter. De locaties zijn weergegeven op de topografische kaart in afbeelding 1. De bovenste kaart betreft de locatie Rondweg 36. De onderste kaart betreft de locatie Keizersweg 7.



Afbeelding 2: Luchtfoto Rondweg 36



Afbeelding 3: Luchtfoto Keizersweg 7

2. Huidige situatie

2.1 Rondweg 36

De locatie Rondweg 36 in Enter betreft een agrarisch bedrijfsperceel. De ruimtelijk functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich door woonpercelen, bedrijfspercelen en agrarische cultuurgronden. Het deelgebied wordt aan noordzijde door een woonperceel en agrarische cultuurgronden begrensd. Ten oosten bevinden zich agrarische cultuurgronden. Ten zuiden ligt een bedrijfsperceel. Ten westen bevindt zich bedrijventerrein Elsmoat. Op het perceel staat circa 2.775 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing en twee bedrijfswoningen met bijgebouwen. Het deelgebied wordt middels één in- en uitrit op de Rondweg ontsloten.

In afbeelding 2 is het deelgebied op een luchtfoto weergegeven.

2.2 Keizersweg 7

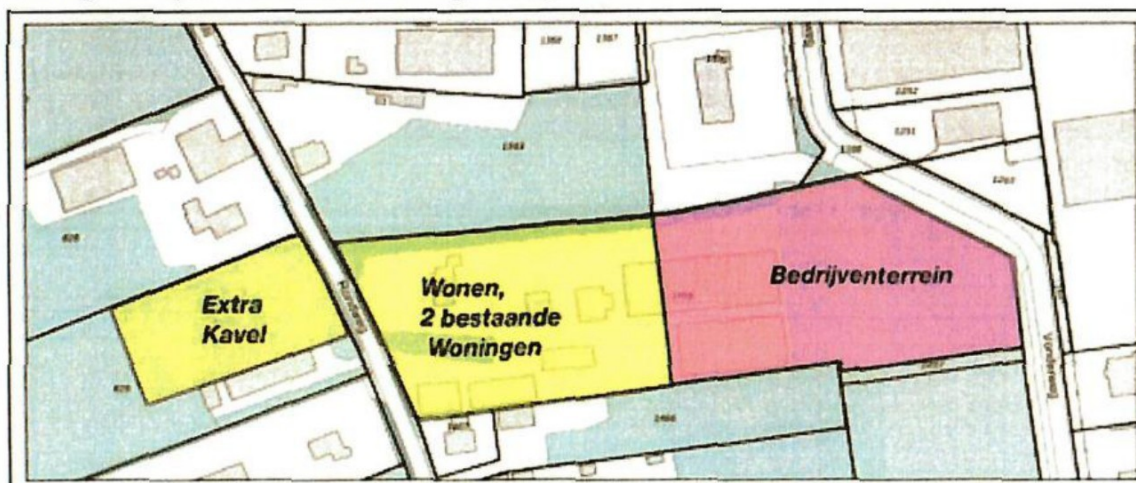
De locatie Keizersweg 7 in het buitengebied van Enter betreft een woonperceel. De ruimtelijk functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich door agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijfspercelen en verspreid liggende woonpercelen. Het deelgebied wordt aan alle zijden door agrarische cultuurgronden begrensd.

Het deelgebied is grotendeels onverhard. In noordoostelijke hoek bevindt zich een waterpartij. De bebouwing bestaat uit een woning met vrijstaande bijgebouw. Het deelgebied wordt met een één in- en uitrit op de Keizersweg ontsloten.

In afbeelding 3 is het deelgebied op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 4: Te slopen en te behouden bebouwing Rondweg 36



Afbeelding 5: Indeling perceel Rondweg 36

3. Het initiatief

3.1 Rondweg 36

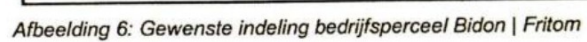
Het voornemen bestaat circa 2.495 m² aan voormalig agrarische bebouwing aan de Rondweg 36 in Enter te slopen. Voor circa 560 m² bebouwing is een geschikte vervolgfunctie gevonden in de vorm van bergingen bij de bestaande, te behouden woningen en als opslagruimte voor materieel ten behoeve van het onderhouden van agrarische cultuurgronden die initiatiefnemer in bezit en beheer heeft. In afbeelding 4 is weergegeven welke bebouwing gesloopt wordt en welke bebouwing behouden blijft.

Ter compensatie voor de sloop is het de wens een woonperceel tegenover de Rondweg 36 te realiseren. Daarnaast bestaat de wens het oostelijke deel van het perceel Rondweg 36 een bedrijfsbestemming te geven, zodat Bidon | Fritom er zich kan vestigen. In afbeelding 5 is de gewenste indeling van het perceel aan de Rondweg 36 weergegeven.

Bidon | Fritom is een transportbedrijf met tankwagens. Het bedrijf is gespecialiseerd in het vervoer van vloeibare levensmiddelen. Het is de wens het oostelijke deel van het perceel Rondweg 36 te gebruiken ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten Bidon | Fritom. In afbeelding 6 is de gewenste indeling van het bedrijfsperceel weergegeven. Het voornemen bestaat een bedrijfsgebouw te realiseren waar de tankwagens schoongemaakt worden. Daarnaast zal het perceel worden gebruikt voor de stalling en het parkeren van vrachtwagens. Het perceel wordt met een in- en uitrit op de Vonderweg ontsloten.

3.2 Keizersweg 7

Aan de Keizersweg 7 bestaat het voornemen een tweede compensatiewoning in het bestaande bijgebouw te realiseren. Er vindt hier enkel een inpandig verbouwing plaats.



4. Vigerend beleid

4.1 Bestemmingsplan

Rondweg 36

Bestemmingen en aanduidingen

Het deelgebied Rondweg 36 ligt binnen de begrenzing van "Bestemmingsplan Rondweg Enter 2010" dat op 5 juli 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden. In afbeelding 7 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. De gronden hebben de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch'. Op beide enkelbestemmingen ligt gedeeltelijk een bouwvlak. De beide bouwvlakken zijn met een relatieteken met elkaar verbonden. De randen van het deelgebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied'. Daarnaast is het oostelijke deel van het deelgebied voorzien van de gebiedsaanduidingen 'geluidszone' en wro-zone – wijzigingsgebied 1'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en agrarische gronden. Ter plaatse mogen twee bedrijfswoningen worden gebouwd. Een bedrijfswoning is een woning bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, noodzakelijk is. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het hobbymatig houden van vee. Enkel bestaande schuren en stallen zijn toegestaan. Voor het overige geldt dat enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd mogen worden.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van een besloten gebied met een houtsingelstructuur en de daarbij behorende verkaveling van de agrarische gronden.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidszone' geldt dat de gronden, naast de ter plaatse geldende bestemming(en), eveneens zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die zijn aangeduid als 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 3.1 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Strijdigheid

Het is niet toegestaan een compensatiewoning te realiseren tegenover het perceel aan de Rondweg 36, aangezien de bouw- en gebruiksregels hiervoor ter plaatse ontbreken. Daarnaast is het niet toegestaan dat Bidom | Fritom zich op het oostelijke deel van het perceel Rondweg 36 vestigt, aangezien de bouw en gebruiksmogelijkheden hiervoor eveneens ontbreken. Ten aanzien van de bestaande bedrijfswoningen geldt dat deze slechts bewoond mogen worden ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Aangezien deze bedrijfsactiviteiten gestaakt worden, dienen de woningen een reguliere woonbestemming te krijgen.

Keizersweg 7

Bestemmingen en aanduidingen

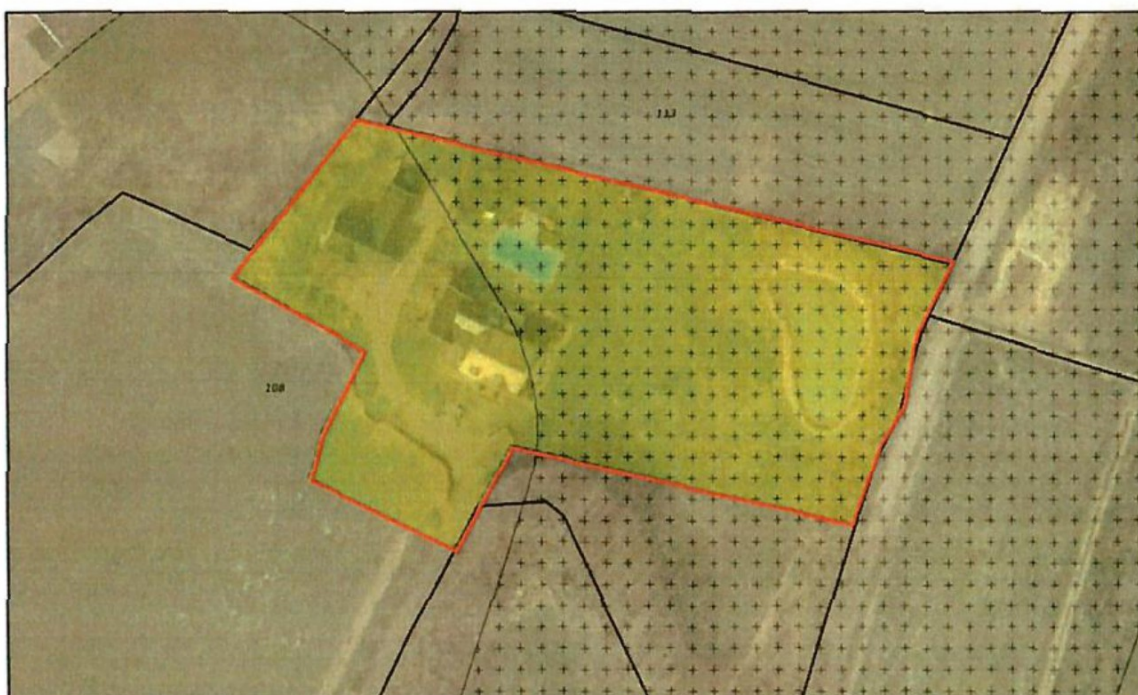
Het deelgebied Keizersweg 7 ligt binnen de begrenzing van "Bestemmingsplan Buitengebied 2009" en bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)". In afbeelding 8 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf aan huis'. Op het oostelijke deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Daarnaast geldt voor het gehele deelgebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone – verwervingsgebied'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder meer bestemd voor het wonen in woonhuizen en een bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', waarbij ter plaatse van de Keizersweg 7 geldt dat 200 m² aan bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van een paardenhouderij. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' zijn, behalve de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.



Afbeelding 7 :Uitsnede verbeelding bestemmingsplan locatie Rondweg 36



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan locatie Keizersweg 7

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied' kan de bestemming onder voorwaarden gewijzigd worden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van plattelandskamers en/of –appartementen.

Strijdigheid

Het is niet toegestaan een tweede woning aan de Keizersweg 7 te realiseren, aangezien de bouwregels maximaal één woning toestaan.

Planologische procedure

Voorliggend initiatief kan mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening.

Hierna zal worden ingegaan op het meest relevante gemeentelijke beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Er wordt aangetoond dat het gemeentelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten in beginsel geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormen.

4.2 Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot dit verzoek is met name het gemeentelijke rood voor rood beleid, KGO-beleid en woonbeleid van belang.

Rood voor rood beleid

Algemeen

Het rood voor rood beleid van de gemeente Wierden is opgenomen in het beleidsstuk 'Rood voor rood met gesloten beurs' en de aanvullende notitie 'Ruimte voor maatwerk' april 2017.

Criteria

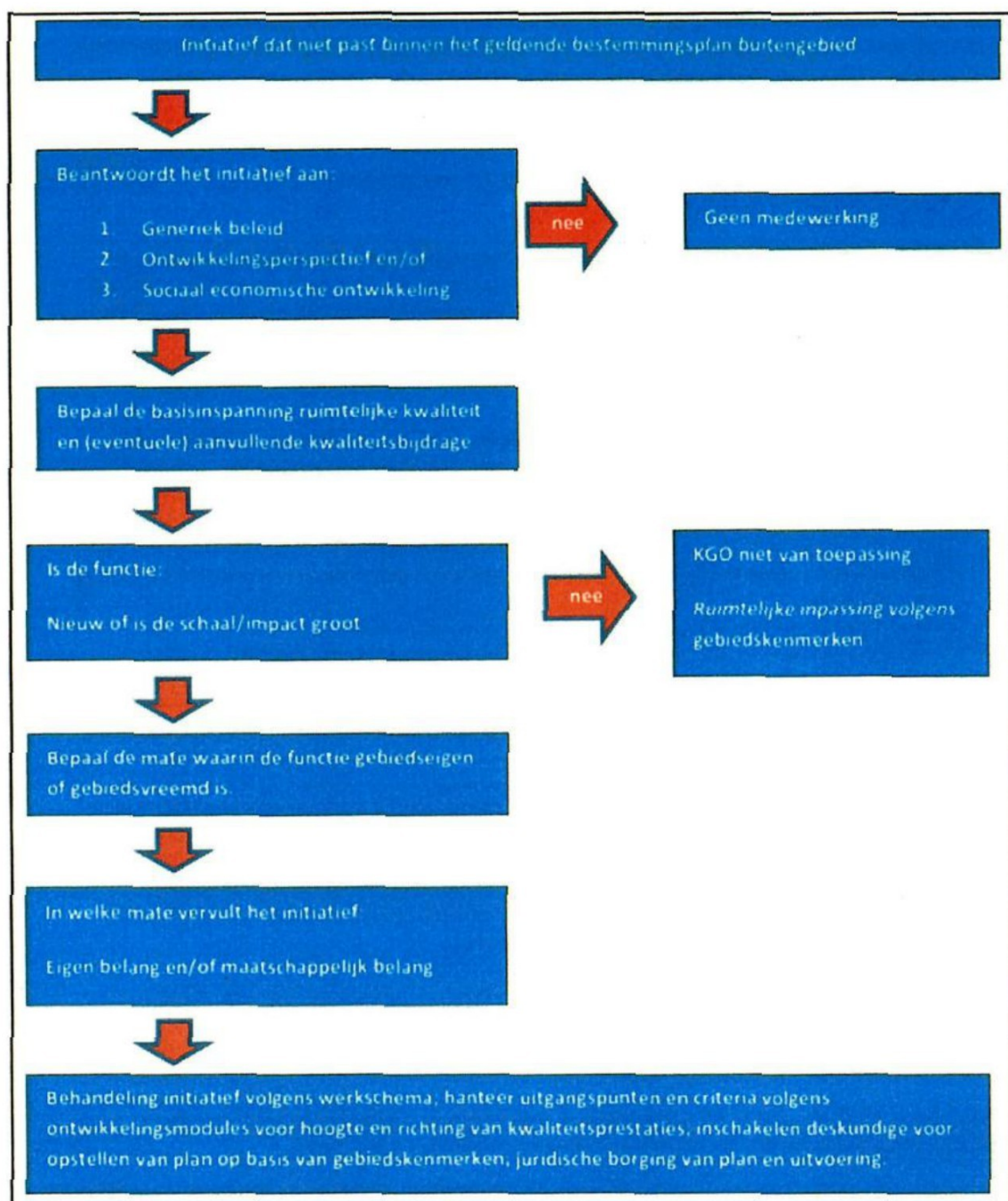
De Rood voor Rood regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing. De inhoudsmaat van de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²).

Het uitgangspunt bij de Rood voor Rood regeling is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Wanneer de schuren een hergebruikfunctie krijgen (bijvoorbeeld bij VAB), karakteristieke bebouwing (monumenten en als karakteristiek geïnterpreteerde bebouwing) betreffen of als het een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied wordt hierop een uitzondering gemaakt. Daarnaast mag per locatie één keer worden deelgenomen aan rood voor rood en moet de sloopbebouwing minimaal 5 jaar oud zijn en in die tijd aantoonbaar zijn gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Bij de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing kan een meervoud aan compensatiekavels verkregen worden. Hiervoor geldt dat per 850 m² aan sloop één compensatiekavel kan worden verkregen. In ruil voor minimaal 3 m² sloopbebouwing kan tevens 1 m² extra aan bijgebouw (boven op de bij recht toegestane 100 m² aan bijgebouwen) worden verkregen (tot maximaal 250 m²) bij bestaande woningen.

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

Op basis van het oorspronkelijke Rood voor Rood beleid moet de compensatiewoning worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties.



Afbeelding 9: Stroomschema beleidslijn KGO

Het aangepaste Rood voor Rood beleid 'Ruimte voor maatwerk' geeft onder voorwaarden de mogelijkheid af te wijken van het uitgangspunt dat op een slooplocatie moet worden teruggebouwd. Voor de bouw van een nieuwe woning op een onbebouwde kavel gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet aansluitend/nabij bestaande bebouwing gebouwd worden;
- De toekomstige bewoners van een (compensatie) woning moeten een (sociaalmaatschappelijke binding hebben met de bouwlocatie;
- Bovenop de sloop van 850 m² aan schuren moet een aanvullende kwaliteitsimpuls geleverd worden. Deze extra kwaliteitsimpuls kan bestaan uit de sloop van extra schuren (minimaal 400 m² extra), maar kan ook op een andere manier Bijvoorbeeld door te investeren in gebiedsprocessen.

Hierbij gelden de volgende uitzonderingen:

- Mensen hoeven op voorhand geen binding te hebben met een bouwlocatie, wanneer de bouw van een woning past binnen visies die voor gebieden zijn of worden vastgesteld.
- Wanneer het college van burgemeester en wethouders al een positief besluit heeft genomen over een verzoek voor de bouw van een (compensatie)woning in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In dat geval gelden de voorwaarden die in het B & W besluit zijn opgenomen.

Toetsing van het initiatief aan het rood voor rood beleid van de gemeente Wierden

In voorliggend geval wordt 2.495 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt op een perceel dat voor het eerst aan Rood voor rood deelneemt. De bebouwing is minstens vijf jaren oud en ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten in gebruik geweest.

Ter compensatie van de sloop van de landschapontsierende bebouwing wordt een compensatiewoning op het perceel tegenover de Rondweg 36 (slooplocatie) gerealiseerd. Daarnaast wordt er een woning op een bestaand woonperceel toegevoegd. Er wordt voldoende gesloopt om in de extra kwaliteitsimpuls te voorzien voor het toestaan van een extra woning op een andere locatie dan de slooplocatie. De compensatiewoning zal worden bewoond door de vader van de huidige bewoner aan de Keizersweg 7. Er is dan ook sprake van een sociaalmaatschappelijke binding.

Aan de Rondweg 36 blijft een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing behouden als bijgebouw bij de bestaande woningen. Daarnaast wordt de bebouwing gebruikt ten behoeve van de stalling van materieel voor het onderhoud van agrarische cultuurgronden die initiatiefnemer in eigendom heeft. Hiermee is sprake van een hergebruikfunctie.

Bij een positief principebesluit wordt een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het perceel aan de Rondweg 36 en Keizersweg 7.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met de 'Beleidsnota Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden' en de 'Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk'.

KGO-beleid

Algemeen

De gemeente Wierden heeft haar KGO-beleid vastgelegd in het beleidsdocument 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving'. In het beleidsstuk is een rekenmethode opgenomen om te bepalen wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen met de gewenste ontwikkelingsruimte.

Reikwijdte en werkwijze

De beleidslijn heeft betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische functies, al dan niet met bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische functies is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch bouwblok van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarische functie spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft, en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

In afbeelding 9 is het stroomschema behorende bij het KGO-beleid weergegeven.

Wanneer er sprake is van nieuwvestiging of uitbreiding van een bestaande functie in het buitengebied van Wierden moet allereerst worden gekeken of de ontwikkeling passend is binnen het generieke beleid.

Toetsing van het initiatief aan KGO-beleid van de gemeente Wierden.

Het initiatief is passend binnen het generieke provinciale beleid. Het realiseren van een bedrijfslocatie vindt plaats op een voormalig agrarisch erf direct aansluitend aan een bedrijventerrein. Er wordt daarmee voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het realiseren van een bedrijfsbestemming is daarnaast passend binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief 'Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden, waardoor het KGO-beleid gehanteerd kan worden. Bij een positieve principeuitspraak wordt een KGO-plan opgesteld waarin aangetoond wordt dat de gewenste ontwikkeling aan de kaders van het KGO-beleid voldoet. Op voorhand wordt geen belemmering verwacht.

Woonvisie gemeente Wierden

Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Wierden is opgenomen in het beleidsdocument 'Lokale woonagenda 2018 – 2022'.

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil daar goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. De lokale woonagenda sluit aan op de Regionale Woonvisie Twente, waar de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid zijn vastgelegd. Op basis daarvan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. De kwalitatieve programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie. De lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn.

De doelen en beleidsambities zijn als volgt geformuleerd:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- Wonen met zorg;
- Duurzaamheid;
- Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave.

Criteria

Bij de beoordeling van plannen wordt uitgegaan van 'inbreiding voor uitbreiding'. Ontwikkelingen binnen bestaande kernen hebben de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. Echter wordt in sommige gevallen een uitzondering gemaakt. Met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied en de kleine kernen bestaat er een kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. In dat kader biedt het beleid dat is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor Maatwerk april 2017' een aantal mogelijkheden.

Daarnaast wordt ernaar gestreefd een optimale balans tussen het type woningen te realiseren en te zorgen voor voldoende aanbod voor de lokale behoefte. De aanvullende woningbehoefte richt zich vooral op twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen.

Toetsing van het initiatief aan het woonbeleid van de gemeente Wierden

Voorliggend voornemen betreft onder meer het toestaan van twee extra woningen op een voormalig agrarisch erf en een bestaand woonerf op basis van het gemeentelijk rood voor roodbeleid. Met de gewenste ontwikkeling wordt, met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied, bijgedragen aan de kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Wierden versterkt, als gevolg van de verwijdering van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de betrokken erven.

Daarnaast wordt er voldaan aan het principe 'inbreiding voor uitbreiding', aangezien de woningen op bestaande bebouwde locaties worden gerealiseerd. Er is eveneens sprake van het bouwen voor lokale behoefte. De gewenste ontwikkeling is dan ook passend binnen het gemeentelijke woonbeleid.

4.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Algemeen

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, externe veiligheid en cultuurhistorie niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- er sprake is van ontwikkeling die 'Niet in betekene mate' aan luchtverontreiniging en er geen sprake is van het oprichten van gevoelige bestemmingen in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen' (luchtkwaliteit);
- het plangebied niet binnen een zone ligt waarvoor een verantwoording van het plaatsgebonden risico of groepsrisico benodigd is. Daarnaast is er geen sprake van het oprichten van een bevi-inrichting (externe veiligheid);
- er zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied bevinden (cultuurhistorie);

De thema's geluid, bodem, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie, 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 twee woningen. Deze woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Ten aanzien van de compensatiewoning tegenover de Rondweg 36 wordt opgemerkt dat deze binnen de wettelijke geluidszone van de Rondweg en de A1 ligt. Bij een positief principebesluit wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Ten aanzien van de compensatiewoning aan de Keizersweg 7 wordt opgemerkt dat deze woning binnen de wettelijke geluidszone van de Keizersweg ligt. De woning wordt op 160 meter van de Keizersweg gerealiseerd. Daarnaast wordt de Keizersweg, gelet op het omliggende wegennet, enkel door bestemmingsverkeer gebruikt en heeft het daardoor een lage verkeersintensiteit. Gezien de afstand tot de weg en de lage verkeersintensiteit wordt verwacht dat de geluidsbelasting op de compensatiewoning aan de Keizerweg 7 onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft.

Bodem

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. Ten aanzien van de compensatiewoning tegenover de Rondweg 36 geldt dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd gaat worden bij een positief principebesluit. Dit geldt eveneens voor de te realiseren bedrijfsbestemming aan de Rondweg 36.

Voor de te realiseren compensatiewoning aan de Keizersweg 7 geldt dat deze in bestaande bebouwing plaatsvindt op een perceel dat al is bestemd voor 'Wonen'. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt voor deze locatie dan ook niet noodzakelijk geacht.

Milieuzonering

Algemeen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal omgevingstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het deelgebied Rondweg 36 ligt in een gebied met een menging van woon- bedrijfsbestemmingen. Daarnaast ligt het deelgebied op relatief korte afstand van de rijksweg A1. De omgeving van het deelgebied kan dan ook worden aangemerkt als een 'gemengd gebied', waardoor kleinere richtafstanden te rechtvaardigen zijn. Voor deelgebied Keizersweg 7 geldt dat er nauwelijks sprake is van functiemenging. Voor dit deelgebied geldt dan ook het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Aan de hand van de hiervoor beschreven regelingen is onderzoek verricht naar de ruimtelijke passendheid van de voorgenomen Rood voor Rood ontwikkeling. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. De Wet geurhinder en veehouderij gaat specifiek in op het aspect geur. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Achterop de locatie Rondweg wordt een transportbedrijf gerealiseerd. Daarnaast wordt er een woning tegenover de Rondweg 36 en aan de Keizersweg 7 gerealiseerd. De functie wonen is niet milieubelastend en tast het woon- en leefklimaat van omwonenden niet aan. De compensatiewoningen worden dan ook verder buiten beschouwing gelaten in het kader van de externe werking.

Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuozonering' wordt een transportbedrijf aangemerkt als milieucategorie 3.1 (vergelijkbaar met de functie 'verhuurbedrijven voor transportmiddelen'). Voor een dergelijke functie geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aangezien er sprake is van gemengd gebied kan de richtafstand een stap naar beneden worden gebracht naar 30 meter. Dichtstbijzijnde woning betreft de bestaande bedrijfswoning Rondweg 36 op circa 25 meter van de gewenste bedrijfsbestemming. Het oostelijke deel van de woning is in gebruik als bering en daarmee neen geluidsgevoelige ruimte. Dichtstbijzijnde geluidsgevoelige ruimte ligt op meer dan 30 meter. Overige woningen liggen eveneens op meer dan 30 meter.

Naar verwachting is er dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de Rondweg 36.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, of dat de nieuwe functie omliggende bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering. De te realiseren bedrijfsbestemming is niet aan te merken als milieugevoelig en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

Tegenover de Rondweg 36 wordt een compensatiewoning gerealiseerd. Een woning is een milieugevoelige functie. In de nabijheid van de gewenste compensatiewoning bevinden zich een agrarisch loonbedrijf aan de Rondweg 17. Een dergelijke functie is te vergelijken met de functie 'dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.: > 500 m² uit de VNG-uitgave. Een dergelijke functie behoort tot milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Ook hier geldt dat de richtafstand een stap naar beneden kan worden gebracht naar 30 meter gezien de ligging in gemengd gebied. De compensatiewoning kan op 30 meter van de bedrijfsbestemming worden gerealiseerd. Indien de compensatiewoning op kortere afstand gerealiseerd wordt, zal een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd worden bij een positief principebesluit. Daarnaast ligt bedrijventerrein Elsmoat ten westen van de gewenste compensatiewoning. Het dichtstbijzijnde deel van het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. Voor dergelijke bedrijven geldt een grootste richtafstand van 50 meter. Er is voldoende ruimte op het perceel om de woning op 50 meter van bedrijventerrein Elsmoat te realiseren.

Ten aanzien van de te realiseren woning aan de Keizersweg 7 geldt dat de compensatiewoning op 65 meter van het grondgebonden agrarische bedrijf aan de Keizersweg 5 en op 150 meter van de intensieve veehouderij aan de Keizersweg 9 wordt gerealiseerd.

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.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, met uitzondering van het aspect geur, een grootste richtafstand voor het aspect geluid van 30 meter. Voor intensieve veehouderijen is dit 50 meter. De compensatiewoning wordt op grotere afstand van de omliggende agrarische bedrijven gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dienen voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (zoals melkkoeien en paarden) de volgende afstanden aangehouden te worden:

- Ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- Ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor rood voor rood ontwikkelingen is in artikel 14 lid 2 en 3 van de Wgv opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Dit is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op het voormalige agrarisch bouwperceel aanwezig is.

Zoals in de paragraaf over milieuzonering is aangegeven, bevinden er zich twee agrarische bedrijven in de nabijheid van de compensatiewoning aan de Keizersweg 7. De agrarische bedrijven liggen op meer dan 50 meter van de gewenste compensatiewoning. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Ecologie

Gebiedsbescherming

Deelgebied Rondweg 36 ligt op circa 2,2 kilometer van Natura 2000 gebied Borkeld. Deelgebied Keizersweg 7 ligt op circa 4,7 kilometer van Natura 2000 gebied Borkeld. Aangezien negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet op voorhand zijn uit te sluiten wordt een Aeriusberekening uitgevoerd bij een positief principebesluit. Beide deelgebieden liggen niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de aard en omvang van de gewenste ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten op het NNN te verwachten.

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst (Quicksan Natuurwaardenonderzoek) of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Omdat in voorliggend geval niet op voorhand kan worden uitgesloten dat er in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, zal bij een positief besluit op dit verzoek worden beoordeeld of Quicksan Natuurwaardenonderzoek noodzakelijk is.

Archeologie

Het deelgebied Rondweg 36 kent een hoge archeologische verwachtingswaarde op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Er is archeologisch onderzoek benodigd bij bodemingrepen groter dan 2.500 m². De te realiseren bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte groter dan 2.500 m². Bij een positief principebesluit wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Ten aanzien de compensatiewoning tegenover de Rondweg 36 en Keizersweg 7 geldt dat geen archeologisch onderzoek benodigd is, aangezien de oppervlakenorm van 5.000 en 2.500 m² niet wordt overschreden.

Verkeer & parkeren

De te realiseren compensatiewoning kennen een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. De Rondweg en Keizersweg zijn van voldoende omvang om deze verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen. Beide erven worden voldoende ruim opgezet om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Ten aanzien van de te realiseren bedrijfsbestemming geldt dat bij een positief principebesluit wordt berekend wat de verkeersaantrekkende werking van de gewenste ontwikkeling is. In een duidelijk uitgewerkte erfinrichtingstekening wordt eveneens aandacht besteed aan het aspect parkeren. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

Waterhuishouding

Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Het plangebied ligt niet binnen waterwin-, intrek- of grondwaterbeschermingsgebied. Op voorhand worden er daarom geen belemmeringen verwacht. Bij een positief besluit zal er een watertoets worden uitgevoerd.

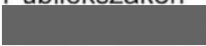
5. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden. Daarnaast biedt het de mogelijkheid het lokaal gewortelde Bidon | Fritom en bijbehorende werkgelegenheid binnen de gemeente te behouden.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is dan ook benodigd om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.



Collegevoorstel

Datum	27 januari 2020
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Publiekszaken
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	4 februari 2020
Deadline	
Nummer	Z-19-35587 / NOTA-20-11231
Onderwerp	rood voor rood Huurnerweg 4 te Wierden
Openbaarheid	Openbaar

Advies

1. In principe medewerking verlenen aan het roodvoorroodproject aan Huurnerweg 4 te Wierden, waarbij in ruil voor de sloop van landschapontsierende bebouwing twee compensatiewoningen worden toegestaan;
2. Geen medewerking verlenen aan een derde woning in de vorm van een twee-onder-één kapwoning;
3. De ontwikkelingen op de locatie vergezeld laten gaan van een goede landschappelijke inpassing door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Akkoord met advies



Integrale toetser



Juridische
toetser



Financiële
toetser

Secretaris

Besluit

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:



Na besluit

☐ OR

INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	IV.19-57814
Zaak:	35547
Datum:	07 OKT. 2019
Afdeling:	
Ambtenaar:	
Ont. bev.:	Termijn:

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

Datum: 4 oktober 2019

Onderwerp: **Verzoek medewerking Rood voor Rood Huurnerweg 4, Wierden**

Geacht college,

Namens de heer [REDACTED] van Reggehave Projectrealisatie verzoek ik uw college medewerking te verlenen aan het realiseren van drie compensatiewoningen aan de Huurnerweg 4 in Wierden in het kader van Rood voor Rood. Voor een nadere toelichting op dit verzoek verwijs ik u naar de bijgevoegde uitgebreide toelichting.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Voor vragen zijn wij uiteraard beschikbaar.

Hoogachtend,

Bijlagen:

Bijlage 1 Onderbouwing principeverzoek.

Principeverzoek
Rood voor Rood
Huurnerweg 4, Wierden

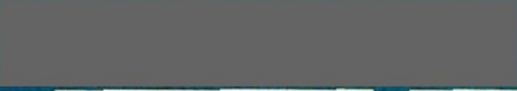
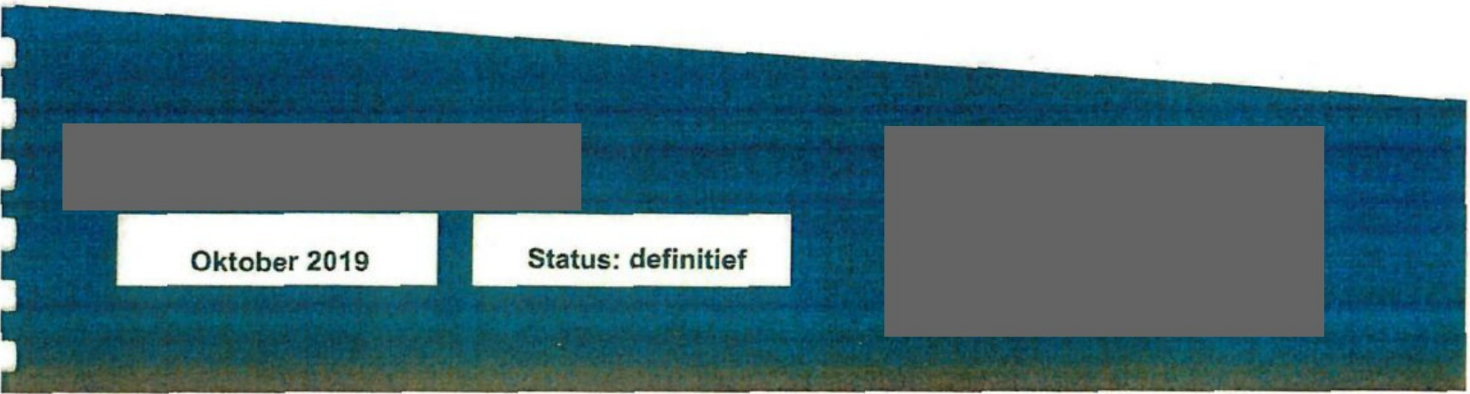
Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies



Oktober 2019

Status: definitief



Principeverzoek

Rood voor rood Huurnerweg 4, Wierden

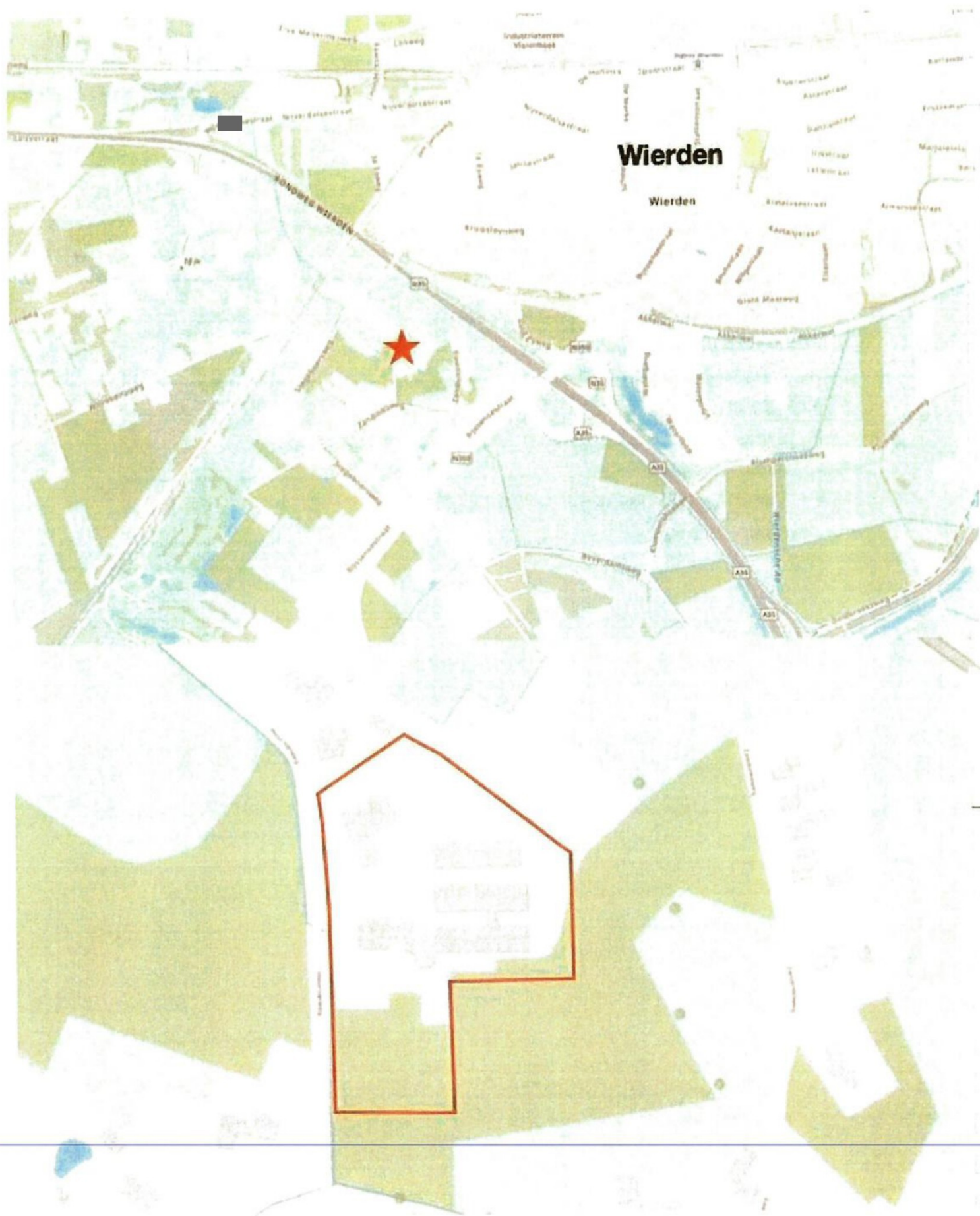
Projectgegevens

Naam project: Rood voor rood Huurnerweg 4, Wierden
Document: Principeverzoek
Datum: 4 oktober 2019
Projectleider: 



INHOUD

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
2.	DE HUIDIGE SITUATIE	8
3.	HET INITIATIEF	10
4.	VIGEREND BELEID	12
4.1	Geldende bestemmingsplan	12
4.2	Gemeentelijk beleid	12
4.3	Milieu- en omgevingsaspecten	16
5.	CONCLUSIE - VERZOEK	26



Afbeelding 1 Uitsnede topografische kaart (Bron: ArcGIS)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Huurnerweg 4 in het buitengebied van Wierden bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel met een varkenshouderij. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Q, perceelnummer 1040.

Het voornemen bestaat om de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig te staken en de opstallen te slopen. De aanwezige bedrijfswoningen en een schuur voor opslag blijven echter gehandhaafd. De sloopoppervlakte kan gebruikt worden in het kader van de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden'. Hiermee wenst initiatiefnemer drie compensatiewoningen te realiseren op een onbebouwde locatie ten zuiden van het agrarisch bedrijfsperceel.

Deze ontwikkeling past echter niet binnen het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal daarom moeten worden herzien. Namens de initiatiefnemer verzoeken wij u in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Hieronder wordt de ontwikkeling nader toegelicht.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden, ten zuidwesten van de kern Wierden. De indicatieve ligging van het projectgebied ten opzichte van Wierden en ten opzicht van de directe omgeving worden in afbeelding 1 weergegeven.



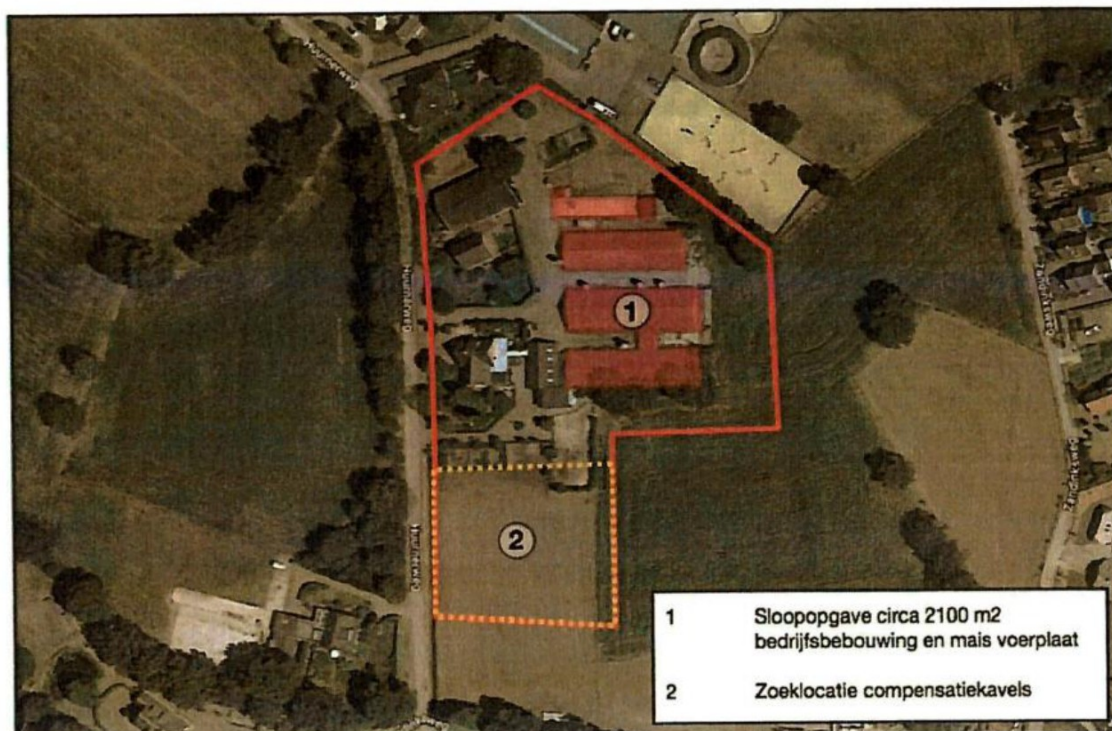
Afbeelding 2 Luchtfoto van het projectgebied en de directe omgeving (Bron: Google maps)

2. DE HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden, in een overwegend agrarisch landschap, waarin verspreid diverse erven en woonpercelen voorkomen. De directe omgeving kenmerkt zich als essenlandschap, waarin landschapselementen als singels en houtwallen onderdeel uitmaken van de ruimtelijke structuur. Daarnaast vormen de N35-A35 en de Rijssensestraat (N350) belangrijke structuurdragers.

Het projectgebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel, waarop een varkenshouderij aanwezig is. Binnen het projectgebied staan twee bedrijfswoningen en diverse agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen.

In afbeelding 2 is een luchtfoto opgenomen van het projectgebied en de directe omgeving, waarop de huidige situatie te zien is.



Afbeelding 3 Overzicht van het initiatief (Bron:  maps, bewerkt)

3. HET INITIATIEF

Het voornemen bestaat uit de sloop van drie landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en een maïs voerplaat (zie afbeelding 3). De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 2.100 m². De bestaande bedrijfswoningen met enkele bijgebouwen blijven behouden en dienen een woonfunctie te krijgen. Hieronder valt ook een schuur aan de noordzijde van het erf, welke gebruikt wordt voor opslag. De sloop van deze schuur is niet gewenst, aangezien de schuur nog relatief recent is gebouwd en in goede staat verkeerd. De schuur is dan ook niet als landschapsontsierend aan te merken.

Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsbebouwing wenst de initiatiefnemer een dubbele woning met een inhoud van circa 1.000 m³ en een vrijstaande woning van circa 750 m³ te realiseren. De dubbele woning zal daarbij de uitstraling van een schuur krijgen.

De compensatiewoningen zullen worden gerealiseerd op het perceel aan de Huumerweg 4. In afbeelding 3 is hiervoor een zoekgebied voor aangewezen. De exacte indeling van het erf is nog niet bekend en zal bij een positieve principe-uitspraak in overleg met gemeente en door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan worden bepaald. De nieuwe woonerven zullen hierbij op een passende wijze in het landschap worden ingepast. Tevens zullen de woningen zodanig worden gebouwd dat de woningen passend zijn in het bebouwingsbeeld van de omgeving. Er is veel vraag naar zowel vrijstaande als twee-onder-een-kap woningen in Wierden, wat ook blijkt uit het gemeentelijke woonbeleid (hoofdstuk 4.2). Er wordt met het initiatief bijgedragen in het voorzien van dit type woningen.



Afbeelding 4 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4. VIGEREND BELEID

4.1 Geldende bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", welke op 12 januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden. In afbeelding 6 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. De gronden binnen het projectgebied kennen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Verder gelden voor de locatie de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

In voorliggend geval is met name de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' van belang omdat het zoekgebied voor de compensatiewoningen in deze bestemming is gelegen. Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Enkel bestaande schuren en stallen zijn toegestaan. Voor het overige geldt dat enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd mogen worden.

Strijdigheid

Het is niet toegestaan om compensatiewoningen te realiseren binnen het zoekgebied op het perceel aan de Huurnerweg 4, aangezien de bouw- en gebruiksregels hiervoor ter plaatse ontbreken.

Voorliggend initiatief kan mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening.

Hierna zal aan het bovenstaande afwegingskader worden getoetst door, waar mogelijk, beknopt in te gaan op het meest relevante gemeentelijke beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Gemeentelijk beleid

Met betrekking tot dit verzoek is met name het gemeentelijke Rood voor Rood beleid en woonbeleid van belang.

Rood voor rood beleid

Algemeen

Het Rood voor Rood beleid van de gemeente Wierden is opgenomen in het beleidsstuk 'Rood voor rood met gesloten beurs' en de aanvullende notitie 'Ruimte voor maatwerk' april 2017.

Criteria

De Rood voor Rood regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing. De inhoudsmaat van de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²).

Het uitgangspunt bij de Rood voor Rood regeling is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Wanneer de schuren een hergebruikfunctie krijgen (bijvoorbeeld bij VAB), karakteristieke bebouwing (monumenten en als karakteristiek geïnventariseerde bebouwing) betreffen of als het een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied wordt hierop een uitzondering gemaakt. Daarnaast mag per locatie één keer worden deelgenomen aan rood voor rood en moet de sloopbebouwing minimaal 5 jaar oud zijn en in die tijd aantoonbaar zijn gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Bij de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing kan een meervoud aan compensatiekavels verkregen worden. Hiervoor geldt dat per 850 m² aan sloop één compensatiekavel kan worden verkregen. In ruil voor minimaal 3 m² sloopbebouwing kan tevens 1 m² extra aan bijgebouw (boven op de bij recht toegestane 100 m² aan bijgebouwen) worden verkregen (tot maximaal 250 m²) bij bestaande woningen.

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

Op basis van het oorspronkelijke Rood voor Rood beleid moet de compensatiewoning worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties.

Het aangepaste Rood voor Rood beleid 'Ruimte voor maatwerk' geeft onder voorwaarden de mogelijkheid af te wijken van het uitgangspunt dat op een slooplocatie moet worden teruggebouwd. Voor de bouw van een nieuwe woning op een onbebouwde kavel gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet aansluitend/nabij bestaande bebouwing gebouwd worden;
- De toekomstige bewoners van een (compensatie) woning moeten een (sociaalmaatschappelijke) binding hebben met de bouwlocatie;
- Bovenop de sloop van 850 m² aan schuren moet een aanvullende kwaliteitsimpuls geleverd worden. Deze extra kwaliteitsimpuls kan bestaan uit de sloop van extra schuren (minimaal 400 m² extra), maar kan ook op een andere manier. Bijvoorbeeld door te investeren in gebiedsprocessen.

Hierbij gelden de volgende uitzonderingen:

- Mensen hoeven op voorhand geen binding te hebben met een bouwlocatie, wanneer de bouw van een woning past binnen visies die voor gebieden zijn of worden vastgesteld.
- Wanneer het college van burgemeester en wethouders al een positief besluit heeft genomen over een verzoek voor de bouw van een (compensatie)woning in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In dat geval gelden de voorwaarden die in het B & W besluit zijn opgenomen.

Toetsing van het initiatief aan het Rood voor Rood beleid van de gemeente Wierden

In voorliggend geval wordt 2.100 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt op een perceel dat voor het eerst aan Rood voor Rood deelneemt. De bebouwing is minstens vijf jaren oud en ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten in gebruik geweest.

Op basis van het beleidsstuk 'Rood voor rood met gesloten beurs' kan per 850 m² één compensatiekavel worden toegekend voor een woning met een inhoud van 750 m³. Voor 1.700 m² zouden dus twee woningen met een inhoud van maximaal 750 m³ kunnen worden toegekend. In voorliggend geval houdt initiatiefnemer 400 m² aan sloopoppervlakte over. Initiatiefnemer zou deze extra sloopmeters willen inzetten om één van de compensatiekavels een twee-onder-een kap woning te realiseren met een inhoud van in totaal 1.000 m³. Hiermee wordt aangesloten op het uitgangspunt van de gemeente om te voorkomen dat gelijkvormigheid de overhand krijgt in het buitengebied, doordat overal woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type. De gemeente geeft daarnaast in de notitie 'Ruimte voor maatwerk' ook al de mogelijkheid om de inhoud van woningen in het buitengebied te vergroten tot 1.000 m³, waarbij een extra kwaliteitsimpuls plaats dient te vinden, door bijvoorbeeld de sloop van schuren, het aanbrengen van beplanting of de realisatie van een (wandel-)pad.

De nieuwe woningen zijn beoogd binnen de kavel van de slooplocatie. De woningen zijn echter wel op een andere locatie binnen de kavel beoogd, namelijk aansluitend op de Huurnerweg. Gezien de bebouwing langs deze weg bestaat uit lintbebouwing, wordt dit uit landschappelijk oogpunt passend geacht. Bij een positief principebesluit wordt een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woningen.

Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Wierden is opgenomen in het beleidsdocument 'Lokale woonagenda 2018 – 2022'.

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil daar goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. De lokale woonagenda sluit aan op de Regionale Woonvisie Twente, waar de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid zijn vastgelegd. Op basis daarvan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. De kwalitatieve programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie. De lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn.

De doelen en beleidsambities zijn als volgt geformuleerd:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- Wonen met zorg;
- Duurzaamheid;
- Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave.

Criteria

Bij de beoordeling van plannen wordt uitgegaan van 'inbreiding voor uitbreiding'. Ontwikkelingen binnen bestaande kernen hebben de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. Echter wordt in sommige gevallen een uitzondering gemaakt. Met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied en de kleine kernen bestaat er een kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. In dat kader biedt het Rood voor Rood-beleid ruimte om woningen terug te bouwen voor leegstaande agrarische bebouwing. Voor het afwegen van bouwplannen die hieruit voorkomen wordt aangesloten bij het beleid dat is vastgesteld in de nota 'Ruimte voor Maatwerk april 2017'.

Daarnaast wordt ernaar gestreefd een optimale balans tussen het type woningen te realiseren en te zorgen voor voldoende aanbod voor de lokale behoefte. De aanvullende woningbehoefte richt zich vooral op twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen.

Toetsing van het initiatief aan het woonbeleid van de gemeente Wierden

Voorliggend voornemen betreft het toestaan van drie extra wooneenheden op basis van het gemeentelijke rood voor rood-beleid. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Wierden versterkt, als gevolg van de verwijdering van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de betrokken erven. Daarnaast wordt bijgedragen aan het vergroten van het aanbod in twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woningen, waar op basis van het woonbeleid de komende jaren de grootste behoefte in ligt. Daarmee is sprake van het bouwen voor de lokale behoefte. De gewenste ontwikkeling is dan ook passend binnen het gemeentelijke woonbeleid.

4.3 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 geluid, bodem, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie, waterhuishouding en verkeer & parkeren niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- er sprake is van een ontwikkeling die 'Niet in betekende mate' aan de luchtverontreiniging en er geen sprake is van het oprichten van gevoelige bestemmingen in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen' (luchtkwaliteit);

- In of nabij het plangebied is geen sprake van inrichtingen als bedoeld in het Bevi dan wel andere risico's of gevaarbronnen. De N35 en de spoortrajecten Nijverdal – Wierden en Wierden – Rijssen kennen geen plaatsgebonden risico (externe veiligheid);
- Er zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied bevinden (cultuurhistorie);
- 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 dan wel overschreden;

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

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object (zoals bijvoorbeeld woningen) mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van drie woningen. Deze woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaai

De zoeklocatie voor de nieuwe woningen is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Huurnerweg en de Zandinksweg. Deze wegen worden echter, gelet op het omliggende wegennet, enkel voor bestemmingsverkeer gebruikt en hebben daardoor een lage verkeerintensiteit. Gezien deze lage verkeersintensiteit wordt verwacht dat de geluidsbelasting op de compensatiewoningen onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaai

De zoeklocatie ligt op ruim 400 meter afstand van de spoorverbinding Almelo-Deventer. Uit berekening met het programma ASWIN 2006 blijkt dat de etmaalwaarde op 100 meter afstand van het spoor 54,3 dB op 5 meter hoogte bedraagt. Op 400 meter afstand kan dus zeker voldaan worden aan de maximaal toegestane waarde van 57 dB. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is niet vereist.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Bodem

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 principebesluit zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Daarnaast wordt een bodemonderzoek NEN 5707 uitgevoerd omdat asbesthoudende bebouwing wordt gesloopt.

Milieuozonerings

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonerings' is een tweetal omgevingstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De locatie ligt in een gebied waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Aan de hand van de hiervoor beschreven regelingen is onderzoek verricht naar de ruimtelijke passendheid van de voorgenomen Rood voor Rood ontwikkeling. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonerings' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. De Wet geurhinder en veehouderij gaat specifiek in op het aspect geur. Zoals reed hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking);

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Ter plaatse van de Huurnerweg 4 wordt een varkenshouderij opgeheven. Het voornemen resulteert daarmee ter plaatse van het plangebied in een vermindering van de milieubelasting. Wat resteert zijn reguliere woningen. Een woning wordt niet als een milieubelastende functie gezien.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich drie agrarische bedrijven. Het betreffen de bedrijven aan de Huurnerweg 8, Stegerboersweg 17 en Stegerboersweg 17a. In tabel 1 staan de bedrijven weergegeven.

Opgemerkt dient te worden dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel getoetst aan de overige aspecten 'stof', 'geluid' en 'gevaar'.

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de compensatiewoningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven.

Functie	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Afstand tot zoekgebied compensatiewoningen
Huurnerweg 8, Fokken en houden van paarden	3.1	50 meter*	30 meter	30 meter	0 meter	30 meter	70 meter
Stegeboersweg 17 Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)	2	10 meter	10 meter	30 meter	10 meter	30 meter	270 m
Stegeboersweg 17a Fokken en houden van rundvee	3.2	100 meter*	30 meter	30 meter	0 meter	30 meter	300 m

Tabel 1

Milieubelastende activiteiten nabij Huurnerweg 4

**niet van toepassing*

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dienen voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (zoals melkkoeien en paarden) de volgende afstanden aangehouden te worden:

- Ten minste 100 meter indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- Ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

In voorliggend geval bevinden de geurgevoelige objecten (de gewenste woningen) zich in het buitengebied en geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. De afstand tussen het zoekgebied voor de compensatiewoningen en het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak bedraagt 70 meter (zie tabel 1). De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens worden agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en zal er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ecologie

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Natura 2000

Nederland heeft aan de hand van een vergunningstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op circa 3.500 meter van het Natura 2000 gebied 'Wierdense Veld' en op circa 7.400 meter vanaf het Natura 2000 gebied 'Sallandse Heuvelrug'. Omdat in de huidige situatie sprake is van een actief agrarisch bedrijf in het fokken en houden van varkens en in de gewenste situatie van drie woningen, zal sprake zijn van een afname in stikstofuitstoot. Negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden dan ook niet verwacht. Bij een positief principebesluit zal via een Aeriusberekening de stikstofdepositie als gevolg van dit project worden onderzocht.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbesluit. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 1.700 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot NNN, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hier sprake van is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Omdat in voorliggend geval vanwege sloop en bouwactiviteiten niet op voorhand kan worden uitgesloten dat er in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, zal bij een positief besluit een Quick scan ecologie worden uitgevoerd.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan onderzoek noodzakelijk zijn.

In Wierden geldt in het buitengebied, los van de archeologische waarde, vrijstelling voor bodemverstoringen tot een oppervlakte van 2.500 m². Met dit project wordt de bodem over een kleinere oppervlakte verstoord. In verband daarmee is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren

De te realiseren compensatiewoningen veroorzaken een gering aantal verkeersbewegingen. Hier staat tegenover dat de verkeersbewegingen behorende bij het agrarisch bedrijf komen te vervallen. De Huurnerweg is van voldoende omvang om deze verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen. De erven worden daarnaast voldoende ruim opgezet om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Waterhuishouding

Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Het plangebied ligt daarnaast binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Bij een positief besluit zal een watertoets worden uitgevoerd.

5. CONCLUSIE - VERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden. De ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is daarom noodzakelijk. Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om zodoende de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

Voor vragen of een nadere toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

namens de heer 





Adviesnota over rood voor rood Huurnerweg 4 te Wierden

1. Aanleiding

Initiatiefnemer vraagt namens de eigenaar van een agrarisch bedrijfsperceel aan de Huurnerweg in Wierden een roodvoorroodontwikkeling aan. Voor de aanwezige bedrijfsbebouwing op het erf gaat de oorspronkelijke bedrijfsfunctie verloren. Initiatiefnemer verzoekt om de rood voor rood-regeling toe te passen en wenst hiermee een vrijstaande woning en een twee-onder-één kapper, daarmee in totaal drie compensatiewoningen te realiseren op de slooplocatie. De agrarische bedrijfsbestemming wordt hiermee op deze locatie opgeheven en de bestaande (bedrijfs)woningen worden omgezet in een reguliere woonbestemming.

2. Historie

n.v.t.

3. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening: bepalingen omtrent de inhoud en procedure van het bestemmingsplan.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009;
- Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden (2011);
- Ruimte voor maatwerk (2017).

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

n.v.t.

7. Advies

1. In principe medewerking verlenen aan het roodvoorroodproject aan Huurnerweg 4 te Wierden, waarbij in ruil voor de sloop van landschapontsierende bebouwing twee compensatiewoningen worden toegestaan;
2. Geen medewerking verlenen aan een derde woning in de vorm van een twee-onder-één kapwoning;
3. De ontwikkelingen op de locatie vergezeld laten gaan van een goede landschappelijke inpassing door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

8. Argumenten

1.1 Een ontwikkeling op de locatie past binnen het gemeentelijke roodvoorroodbeleid en de beleidsnotitie ruimte voor maatwerk wanneer er netto voldoende landschapontsierende

agrarische bebouwing wordt gesloopt.

Via het gemeentelijke rood-voor-rood-beleid kan op de slooplocatie een compensatiewoning worden gebouwd in ruil voor de sloop van tenminste 850 m² landschapontsierende (agrarische) bebouwing. Initiatiefnemer is voornemens landschapontsierende bebouwing te slopen op de locatie Huurnerweg 4 in Wierden met een totale oppervlakte van circa 1.941 m². Op basis van deze aangegeven slooppoppervlakte, zijn twee compensatiewoningen toe te kennen. De (voormalige) bedrijfswoningen en de compensatiewoningen worden voorzien van een reguliere woonbestemming. De locatie zal hierbij landschappelijk ingepast moeten worden door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

1.2 De ruimtelijke haalbaarheid moet middels onderzoek worden aangetoond.

De gewenste ontwikkelingen vinden plaats op gronden die momenteel niet de benodigde bestemming kennen. De ontwikkelingen zullen daarom tot een gewijzigde planologische situatie leiden. Aangezien woningen gevoelige objecten zijn, moet door middel van onderzoek worden aangetoond dat het plan ruimtelijk haalbaar is. Hierbij is onder meer bedrijven en milieuzonering van belang, waarbij onder meer gekeken wordt of omliggende gebruikers/bedrijven in de belangen geschaad kunnen worden. De (nieuwe) woningen worden in de toekomstige situatie gebouwd op gronden waarvan niet bekend zijn of ze hiervoor milieuhygiënisch geschikt zijn. Bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk. Daarnaast moet worden onderzocht of de gewenste ontwikkelingen geen schade toebrengt aan beschermde gebieden, dier- en/of plantensoorten. Dit moet worden onderzocht door middel van natuurwaardenonderzoek. Ten slotte worden de beoogde woningen nabij de Huurnerweg, N35 en spoortraject Almelo-Deventer gesitueerd, waardoor een akoestisch onderzoek voor weg- en spoorverkeerslawaaï nodig is. Het kan zijn dat bij de uitwerking van de planvorming aanvullende onderzoeken noodzakelijk blijken.

1.3 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

In de huidige situatie is sprake van een agrarische bedrijfsterrein aan de Huurnerweg. Initiatiefnemer kan als gevolg van het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen in ruil hiervoor twee compensatiewoningen realiseren. De geldende bestemming van de betrokken locaties moet worden gewijzigd. Hierdoor zal voorliggend plan uitgewerkt moeten worden in een nieuw uit te werken bestemmingsplan.

2.1 Het plan voor drie compensatiewoningen, waaronder een twee-onder-één-kapwoning past niet binnen de geldende beleidskaders.

In het principeverzoek wordt aangegeven dat een grote behoefte gezien wordt voor twee-onder-één-kappers in de gemeente Wierden. Gevraagd wordt om een twee-onder-één-kapwoning toe te staan waarbij voor deze woning een afwijkende sloopnorm geldt van 1,5x de reguliere sloopnorm (850 m²), daarmee een sloop van 1.275 m². Deze ontwikkeling is niet passend binnen de geldende kaders voor rood voor rood of de beleidsnotitie ruimte voor maatwerk. Bovendien geldt dat de lokale woonagenda 2018-2022 aangeeft dat bij de beoordeling van plannen uitgegaan wordt van 'inbreiding voor uitbreiding' voor wat betreft het invulling geven aan de woondoelstellingen. In het kader van de leefbaarheid in het buitengebied en de kleine kernen bestaat er een kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. In dat kader biedt het roodvoorroodbeleid ruimte om woningen terug te bouwen voor leegstaande agrarische bebouwing. Voor het afwegen van bouwplannen die hieruit voortkomen wordt aangesloten bij het roodvoorroodbeleid dat is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Ruimte voor maatwerk'. Zoals hierboven reeds beschreven past het voornemen voor in totaal drie woningen, waarvan deels in de vorm van een twee-onder-één-kapper, op basis van de aanwezige slooppoppervlakte niet binnen het huidige roodvoorroodbeleid of de beleidsnotitie ruimte voor maatwerk. Overigens kunnen de twee toe te kennen woonrechten op basis van de reguliere sloopnorm, mits goed ingepast, wel in een twee-onder-één-kapper gerealiseerd worden.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de betrokken locaties wordt gekenmerkt door een mix aan woonfuncties, agrarische bedrijvigheid, groenstructuren en weilanden. Aangetoond moet worden dat onderhavige plannen geen onevenredige belemmeringen vormen voor (de mogelijkheden van) omliggende gebruikers c.q. bedrijven. Daarbij moet de toekomstige situatie landschappelijk op een juiste wijze worden vormgegeven. Hierbij dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden bij het bestaande bedrijfsperceel. Dit moet worden uitgewerkt in een ruimtelijk kwaliteitsplan.

9. Risico's

n.v.t.

10. Kosten en dekking

Voor het (laten) opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (omgevings)onderzoeken moet dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt bij een vervolg 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 initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

11. Inkoop

n.v.t.

12. Juridisch advies

n.v.t..

13. AVG

n.v.t.

14. Subsidie

n.v.t.

15. Deadlines

n.v.t.

16. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening inclusief de benodigde omgevingsonderzoeken worden opgesteld om het plan een vervolg te geven. Bovendien wordt dan een exploitatieovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen.

17. Communicatie

De adviseur van initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit.

18. Evaluatie

n.v.t.

19. Bijlagen

- Principeverzoek

Collegevoorstel

Datum	9 maart 2020
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Publiekszaken
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	17 maart 2020
Deadline	
Nummer	Z-19-33040 / NOTA-19-10677
Onderwerp	adviesnota rood voor rood Eusinkweg 9 te Notter, van Kregtenweg 1 te Notter en Ypeloschoolweg 8 te Wierden
Openbaarheid	Openbaar

Advies

In principe medewerking verlenen aan het rood voor rood-project voor Eusinkweg 9 en van Kregtenweg , beide te Notter en Ypeloschoolweg 8 te Wierden, waarbij:

- In ruil voor de sloop van 1.000 m2 aan landschapsontsierende bebouwing één reguliere compensatiewoning en 150 m2 aan bijgebouwen toegestaan wordt op de locatie Eusinkweg 9 te Notter;
- In ruil voor de sloop van 1.250 m2 aan landschapsontsierende bebouwing één reguliere compensatiewoning en 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan wordt op de locatie Ypeloschoolweg 8 in Wierden;
- Op de locatie van Kregtenweg circa 564 m2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt;
- De ontwikkelingen op de betrokken locaties vergezeld gaan van een goede landschappelijke inpassing door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Akkoord met advies



Integrale toetser



Juridische
toetser



Bestuurlijke
toetser



Loco-Secretaris

Besluit



☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR

Adviesnota over rood voor rood Eusinkweg 9 te Notter, Kregtenweg 1 te Notter en Ypeloschoolweg 8 te Wierden

1. Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaren van drie locaties in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het gaat om de locaties Eusinkweg 9 in Notter, van Kregtenweg 1 in Notter en Ypeloschoolweg 8 in Wierden. Op deze locaties is (voormalig) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig met een totale oppervlakte van circa 2.300 m² dat de agrarisch bedrijfsmatige functie verloren heeft en momenteel geen vervolgfunctie kent. Het verval van deze bebouwing is dan ook aan de orde.

Initiatiefnemers verzoeken om de rood voor rood-regeling toe te passen en hiermee één compensatiewoning van 750 m³ en 150 m² aan bijgebouwen te realiseren op het perceel Eusinkweg 9 en één compensatiewoning van 750 m³ en 100 m² bij het erf Ypeloschoolweg 8 te Wierden. Op de locatie van Kregtenweg 1 wordt bedrijfsbebouwing gesaneerd. Gevraagd wordt om uw medewerking uit te spreken voor de plannen.

2. Historie

n.v.t.

3. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening: bepalingen omtrent de inhoud en procedure van het bestemmingsplan.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009;
- Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden (2011);
- Ruimte voor maatwerk (2017).

5. Global Goals

In 2015 heeft de VN zeventien ambitieuze doelen voor duurzame ontwikkeling vastgesteld. Deze Global Goals for Sustainable Development werden unaniem geadopteerd door alle lidstaten en vormen voor de periode tot 2030 ook voor Nederlandse gemeenten een belangrijke gezamenlijke agenda. Het volgende doel is van toepassing:



6. Intergemeentelijke samenwerking

n.v.t.

7. Advies

In principe medewerking verlenen aan het rood voor rood-project voor Eusinkweg 9, Kregtenweg 1, beiden te Notter en Ypeloschoolweg 8 te Wierden, waarbij:

- In ruil voor de sloop van 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing één reguliere compensatiewoning en 150 m² aan bijgebouwen toegestaan wordt op de locatie Eusinkweg 9 te Notter;
- In ruil voor de sloop van 1.250 m² aan landschapsontsierende bebouwing één reguliere compensatiewoning en 100 m² aan bijgebouwen toegestaan wordt op de locatie Ypeloschoolweg 8 in Wierden;
- Op de locatie van Kregtenweg circa 564 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt;
- De ontwikkelingen op de betrokken locaties vergezeld gaan van een goede landschappelijke inpassing door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

8. Argumenten

1. *Het plan past binnen het gemeentelijke rood voor rood-beleid en de beleidsnotitie ruimte voor maatwerk wanneer er netto voldoende landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt.*

Via het gemeentelijke rood-voor-rood-beleid kan op de slooplocatie een compensatiewoning worden gebouwd in ruil voor de sloop van tenminste 850 m² landschapsontsierende (agrarische) bebouwing. Omdat op de locatie Ypeloschoolweg 8 niet voldaan wordt aan minimaal 300 m² aan sloopbebouwing wordt aangesloten bij de sloopnorm voor bouwen buiten een slooplocatie, namelijk 1.250 m² aan sloopbebouwing. Op basis van de beleidsnotitie ruimte voor maatwerk kan daarnaast een groter bijgebouw bij woningen worden gerealiseerd door sloop met een verhouding van 3:1. Hier wenst initiatiefnemer aan de Eusinkweg 9 gebruik van te maken en daardoor maximaal 150 m² aan bijgebouwen bij de compensatiewoning te realiseren.

Initiatiefnemers zijn voornemens landschapsontsierende bebouwing te slopen op de betrokken locaties met een totale oppervlakte van circa 2.300 m². Voor de bouwplannen aan de Eusinkweg 9 en Ypeloschoolweg 8 is in totaal 2.250 m² aan sloopoppervlak benodigd, waardoor met de plannen voldaan kan worden aan de gestelde sloopnorm.

De locaties Eusinkweg 9 in Notter en Ypeloschoolweg 8 in Wierden worden voorzien van een reguliere woonbestemming, waarbij op de locaties een extra woning wordt toegestaan. De locatie van Kregtenweg 1 heeft in de huidige situatie een agrarische bedrijfsbestemming. Deze bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en zal voor wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken vastgelegd worden op de toekomstige situatie. De betrokken locaties worden daarbij landschappelijk ingepast door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

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

De gewenste ontwikkelingen vinden plaats op gronden die momenteel niet de benodigde bestemming kennen. De ontwikkelingen zullen daarom tot een gewijzigde planologische situatie leiden. Aangezien woningen gevoelige objecten zijn, moet door middel van onderzoek worden aangetoond dat het plan ruimtelijk haalbaar is. Hierbij is onder meer bedrijven en milieuzonering van belang, waarbij onder meer gekeken wordt of omliggende gebruikers/bedrijven in de belangen geschaad kunnen worden. De (nieuwe) woningen worden in de toekomstige situatie gebouwd op gronden waarvan niet bekend zijn of ze hiervoor milieuhygiënisch geschikt zijn. Bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk. Daarnaast moet worden onderzocht of de gewenste ontwikkelingen geen schade toebrengt aan beschermde gebieden, dier- en/of plantensoorten. Dit moet worden onderzocht door middel van natuurwaardenonderzoek. Het kan zijn dat bij de uitwerking van de

planvorming aanvullende onderzoeken noodzakelijk blijken.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de betrokken locaties wordt gekenmerkt door een mix aan woonfuncties, agrarische bedrijvigheid, groenstructuren en weilanden. Aangetoond moet worden dat onderhavige plannen geen onevenredige belemmeringen vormen voor (de mogelijkheden van) omliggende gebruikers c.q. bedrijven. Daarbij moet de toekomstige situatie landschappelijk op een juiste wijze worden vormgegeven. Dit moet worden uitgewerkt in een ruimtelijk kwaliteitsplan.

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

In de huidige situatie is sprake van twee agrarische bedrijfspercelen (Eusinkweg 9 en van Kregtenweg 1) en een woonerf waar één woning is toegestaan (Ypeloschoolweg 8). Initiatiefnemers zijn voornemens agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil hiervoor twee compensatiewoning te realiseren. De geldende bestemmingen van de betrokken locaties moeten worden gewijzigd. Hierdoor zal voorliggend plan uitgewerkt moeten worden in een nieuw uit te werken bestemmingsplan.

9. Risico's

n.v.t.

10. Kosten en dekking

Voor het (laten) opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (omgevings)onderzoeken moet dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt bij een vervolg 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 initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

11. Inkoop

n.v.t.

12. Juridisch advies

n.v.t.

AVG

13. n.v.t.

14. Subsidie

n.v.t.

15. Deadlines

n.v.t.

16. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening inclusief de benodigde omgevingsonderzoeken worden opgesteld om het plan een vervolg te geven. Bovendien wordt dan een exploitatieovereenkomst opgesteld om

de economische uitvoerbaarheid te borgen.

17. Communicatie

De adviseur van initiatiefnemers wordt geïnformeerd over het besluit.

18. Evaluatie

n.v.t.

19. Bijlagen

- Principeverzoek

INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	in-19-54767
Classificatie:	33040
Datum:	11 MAART 2019
Afdeling:	
Ambtenaar:	
Ont. bev.:	Termijn:

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

Datum: 8 maart 2019

Onderwerp: Principeverzoek Rood-voor-Rood Eusinkweg 9, Notter

Geacht college,

Namens de heer [REDACTED] (hierna initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Eusinkweg 9 te Notter in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het agrarisch bedrijfsperceel ligt kadastraal gezien op de percelen die bekend staan als gemeente Wierden, sectie X, nummers 387, 388 en 389.

Initiatiefnemer is voornemens het rood voor rood beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden' in combinatie met 'Ruimte voor Maatwerk' op dit perceel toe te passen en het recht voor het realiseren van een woning en bijgebouw verkrijgen en het agrarisch bedrijfsperceel te herontwikkelen tot twee woonpercelen. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan; het bestemmingsplan zal daarom moeten worden gewijzigd. Namens initiatiefnemer verzoeken wij u in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Hieronder wordt de ontwikkeling nader toegelicht.

Huidige situatie

Op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Eusinkweg 9 is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd geleden gestaakt en het perceel wordt sindsdien gebruikt als woonperceel. De locatie is echter op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (vastgesteld op 12 januari 2010) (nog wel) bestemd met de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn in verval geraakt, want in de afgelopen tijd is niet meer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd.

De gronden achter de bedrijfsgebouwen (ten opzichte van de Eusinkweg) worden gebruikt voor het opslaan materieel. Deze gronden zijn voor een deel verhard met betonnen platen waarop vroeger het veevoer werd opgeslagen en voor een deel met mestroosters van een ondergrondse mestkelder. De gronden rondom de bedrijfswoning zijn ingericht als tuin en ten noorden van de bedrijfswoning ligt een zwembad. In afbeelding 1 is de huidige situatie weergegeven. In bijlage 1 bij dit verzoek zijn actuele foto's van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

Gewenste ontwikkeling

Inleiding

Initiatiefnemer heeft de gronden aan de Eusinkweg 9 met de daarop aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing gekocht met de wens er te gaan wonen. Om deze wens te realiseren is initiatiefnemer voornemens het rood voor rood beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden' in combinatie met 'Ruimte voor Maatwerk' op dit perceel toe te passen. Hiermee wil initiatiefnemer het recht voor het realiseren van een woning met een inhoudsmaat van 1.000 m³ en bijgebouw met een oppervlaktemaat van 100 m² verkrijgen.

Inrichting locatie

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren en de bestaande bedrijfswoning te kunnen gebruiken als burgerwoning wordt het agrarische bedrijfsperceel opgesplitst in twee woonpercelen. Op het noordelijke woonperceel staat de naar burgerwoning getransformeerde bedrijfswoning en op de zuidelijke woonperceel komt de nieuwe woning te staan.

De nieuwe woning zal ten zuiden van de bedrijfswoning worden gesitueerd. Wat betreft situering van de voorgevel zal ongeveer de gevellijn van de bedrijfswoning worden aangehouden. Het bijgebouw, met een maximale oppervlakte van 100 m², zal tussen de nieuwe woning en de bedrijfswoning worden gesitueerd. De nieuwe locatie is nog niet exact bekend. In het vlekkenplan in afbeelding 2 is het zoekgebied aangegeven.

Op het noordelijke woonperceel zal een bijgebouw op de constructie van het bestaande zwembad worden gerealiseerd. De gronden onder en rondom het zwembad liggen buiten het agrarische bedrijfsperceel, maar worden bij het initiatief betrokken om het bijgebouw te kunnen realiseren.

De ontwikkeling, waaronder de gewenste situering van de woonpercelen, is in het vlekkenplan in afbeelding 2 weergegeven. Het plan is zo opgezet dat het zoveel mogelijk aansluit bij de opzet van het huidige agrarische erf. Daarnaast blijven de bestaande groenstructuren behouden. Hiermee wordt zoveel mogelijk de erfstructuur en groene/landelijke karakter behouden.



Afbeelding 2 Vlekkenplan (Bron: BJZ.nu)

Rood voor Rood beleid

Kaders

Op basis van het rood voor rood beleid dient voor het realiseren van een woning met een inhoudsmaat van 750 m³ minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Voor het realiseren van een woning met een inhoudsmaat van 1.000 m³ dient een extra kwaliteitsimpuls plaats te vinden. De gemeente Wierden hanteert de interne beleidslijn van het slopen van 300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of landschapsmaatregelen die qua investering gelijk staan met het slopen van 300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte circa 1.600 m² te slopen (zie afbeelding 1). Daarbij wil initiatiefnemer de aanwezige mestkelders verwijderen. Op basis van het rood voor rood beleid geldt dat ondergrondse mestkelders die niet onder agrarische bedrijfsgebouwen liggen voor maximaal 50% van de oppervlakte bij de slooppoppervlakte gerekend mogen worden. In dit geval ligt circa 400 m² niet onder de agrarische bedrijfsgebouwen. In totaal wordt er dus circa 1.800 m² aan te slopen oppervlakte ingebracht.

Voor het realiseren van een woning met een inhoudsmaat van 1.000 m³ - en een bijgebouw met een oppervlaktemaat van 100 m² - is 1150 m² aan slooppoppervlakte benodigd. In voorliggend geval wordt meer dan voldoende gesloopt om het initiatief te kunnen realiseren. Er blijft zelfs circa 650 m² over om in te kunnen zetten. De wens is om de overige circa 650 m² in te zetten voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woningen. Op basis van het rood voor rood beleid is dit mogelijk. In het beleid is de mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte aan bijgebouwen bij bestaande woningen te vergroten tot maximaal 250 m² onder de voorwaarde dat per m² extra bijgebouw (boven de 100 m²) minimaal 3 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op een erf wordt gesloopt.

Landschappelijke inpassing

Op basis van het rood voor rood beleid geldt dat geïnvesteerd moet worden in het landschappelijk inpassen van de nieuwe ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling zal in totaliteit leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het buitengebied van de gemeente Wierden. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en daarnaast is het mogelijk om voor het totale plan een ruimtelijk kwaliteitsplan op te stellen, zodat er invulling kan worden gegeven aan de uitgangspunten van het rood voor rood beleid en de investeringen in de

ruimtelijke kwaliteit kunnen worden vastgelegd. Na het principe akkoord zal dan ook een Ruimtelijk kwaliteitsplan worden uitgewerkt waarin de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk wordt gemaakt.

Milieu- en omgevingsaspecten

Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Hierbij is het van belang dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierna wordt ingegaan op diverse 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 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. Tevens maakt voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe risicovolle functie/inrichting mogelijk (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

De nieuwe woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als een geluidsgevoelig object. 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 Eusinkweg. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan zal bekeken worden of een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Verwacht wordt dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is, want de Eusinkweg wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. 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. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit in overeenstemming is of in overeenstemming is te brengen met de toekomstige functie (wonen).

Milieuzonering

In het geval van milieuzonering is het van belang om te beoordelen of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd zijn te achten met een goede ruimtelijke ordening en om te beoordelen of deze ontwikkeling omliggende bestaande bedrijven niet belemmert in hun bedrijfsvoering. Ook is het van belang om te beoordelen of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Nabij de projectlocatie zijn geen milieubelastende functies aanwezig en er wordt geen milieubelastende functie toegevoegd. Er is dan ook niet sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarnaast is er ter plaatse van de locatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geur

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf aan de Eusinkweg 3a, een grondgebonden veehouderij, ligt op circa 150 meter van de projectlocatie. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dient rekening te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter. Hierdoor is er geen sprake van een belemmering.

Ecologie

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zijn er daarom geen negatieve effecten op beschermende natuurgebieden te verwachten. In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling (i.v.m. sloop bebouwing en bouw

compensatiewoning) zal een Quicksan natuurwaardenonderzoek worden uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming.

Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologiebeleid van de gemeente Wierden is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie geen dubbelbestemming archeologie. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er op voorhand geen sprake van belemmeringen.

Verkeer en parkeren

Het voornemen brengt een kleine wijziging van het aantal verkeersbewegingen over de Eusinkweg met zich mee. Gezien de bestaande agrarische bedrijfsfunctie komt te vervallen, evenals de daarbij horende verkeersbewegingen, is te verwachten dat de nieuwe woonfunctie leidt tot een afname van de parkeerbehoefte en verkeersbewegingen. De nieuwe woonpercelen 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. Bij een positief besluit zal er een watertoets worden uitgevoerd. Op voorhand wordt opgemerkt dat het verhardde oppervlak als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling fors afneemt als gevolg van de sloop en sanering van de bebouwing en verharding.

Verzoek

Zoals uit dit verzoek blijkt zal de ontwikkeling leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in de gemeente Wierden. Alvorens de plannen verder uit te werken in een Ruimtelijk Kwaliteitsplan en een bestemmingsplan verzoeken wij u:

- om in principe medewerking te verlenen aan het hiervoor beschreven Rood voor Rood-project;
- ons mee te delen welke verder stappen moeten worden ondernomen c.q. welke onderzoeken moeten worden verricht om dit project in procedure te kunnen brengen.

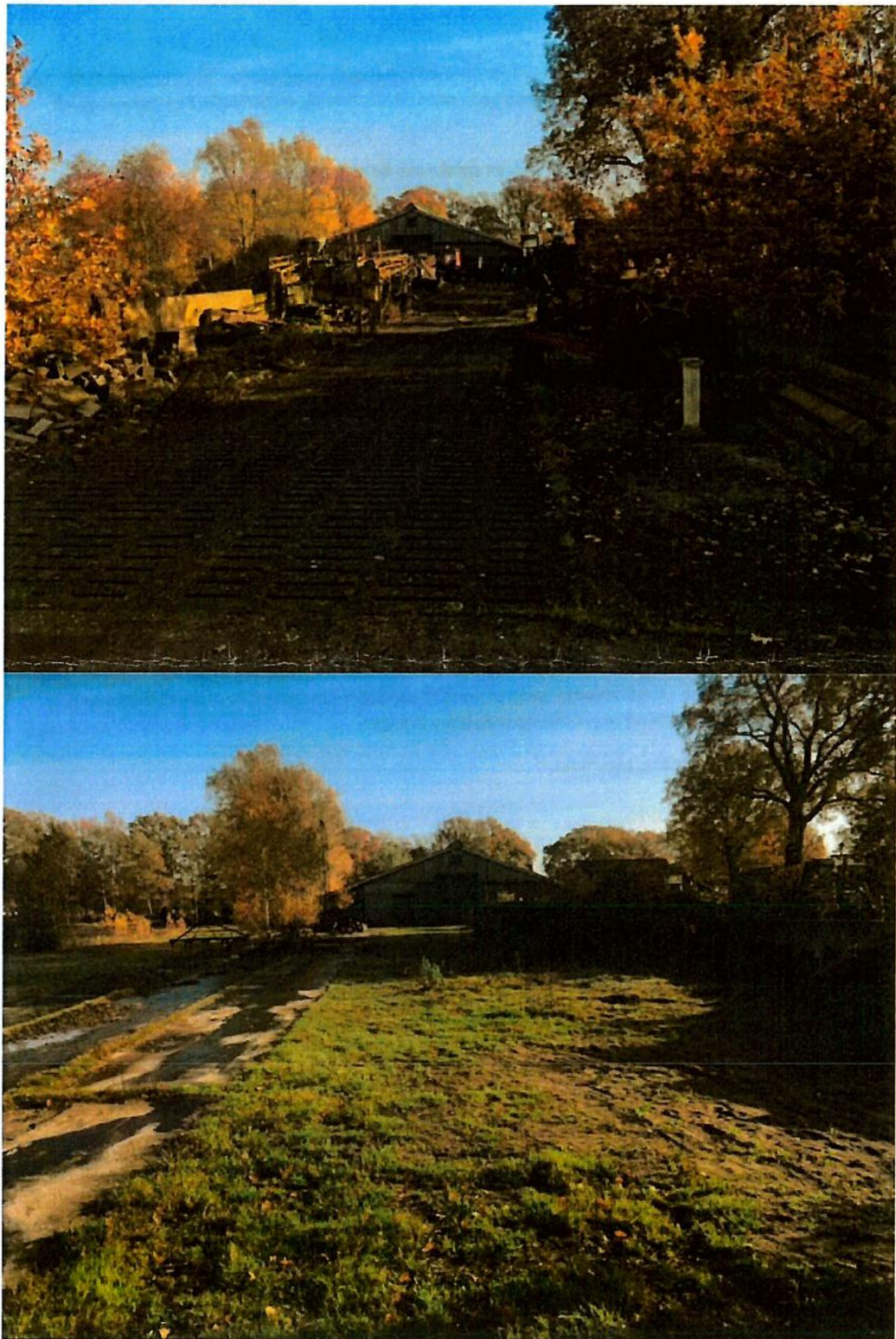
Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

namens de h



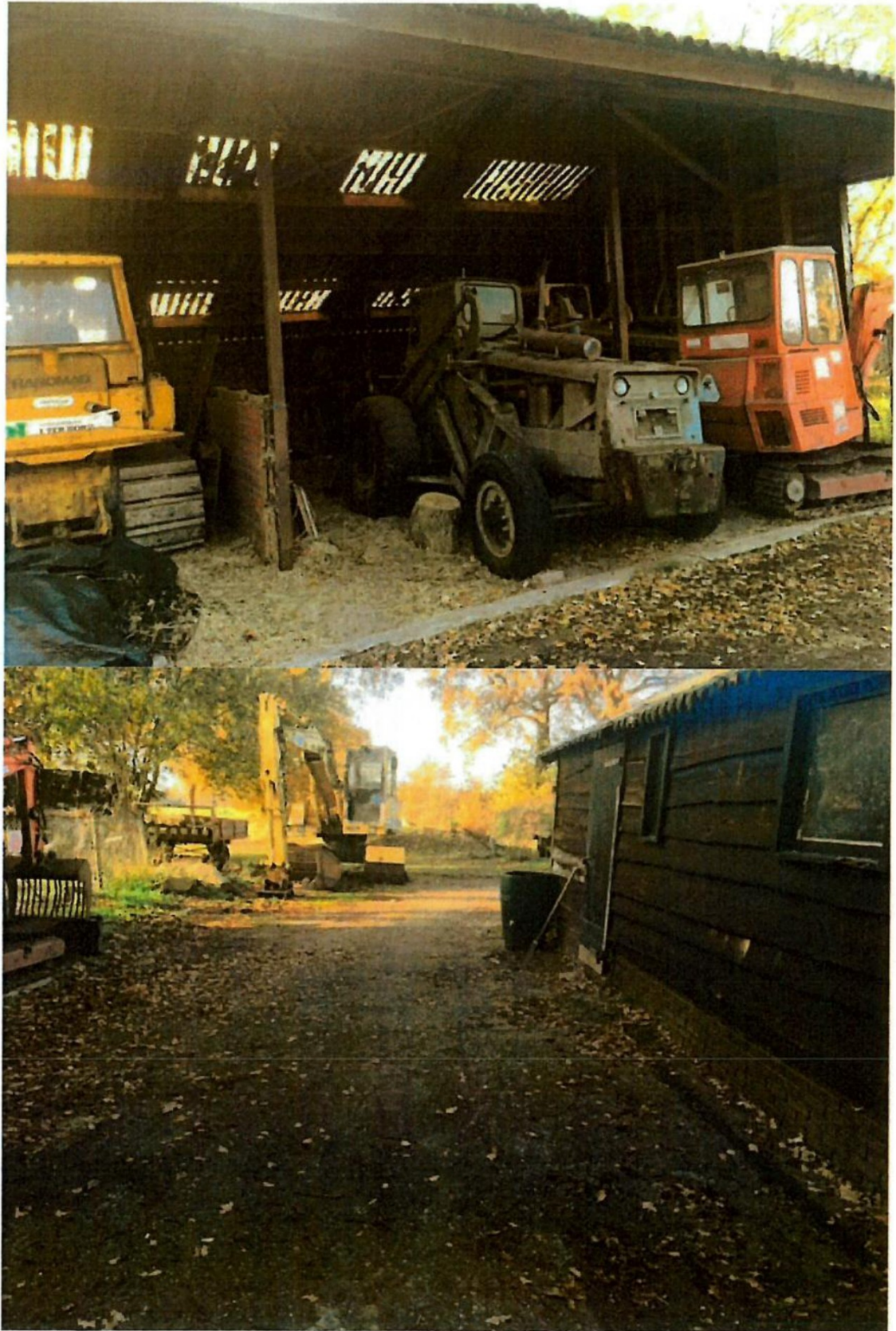
Achterterrein met mestkelder



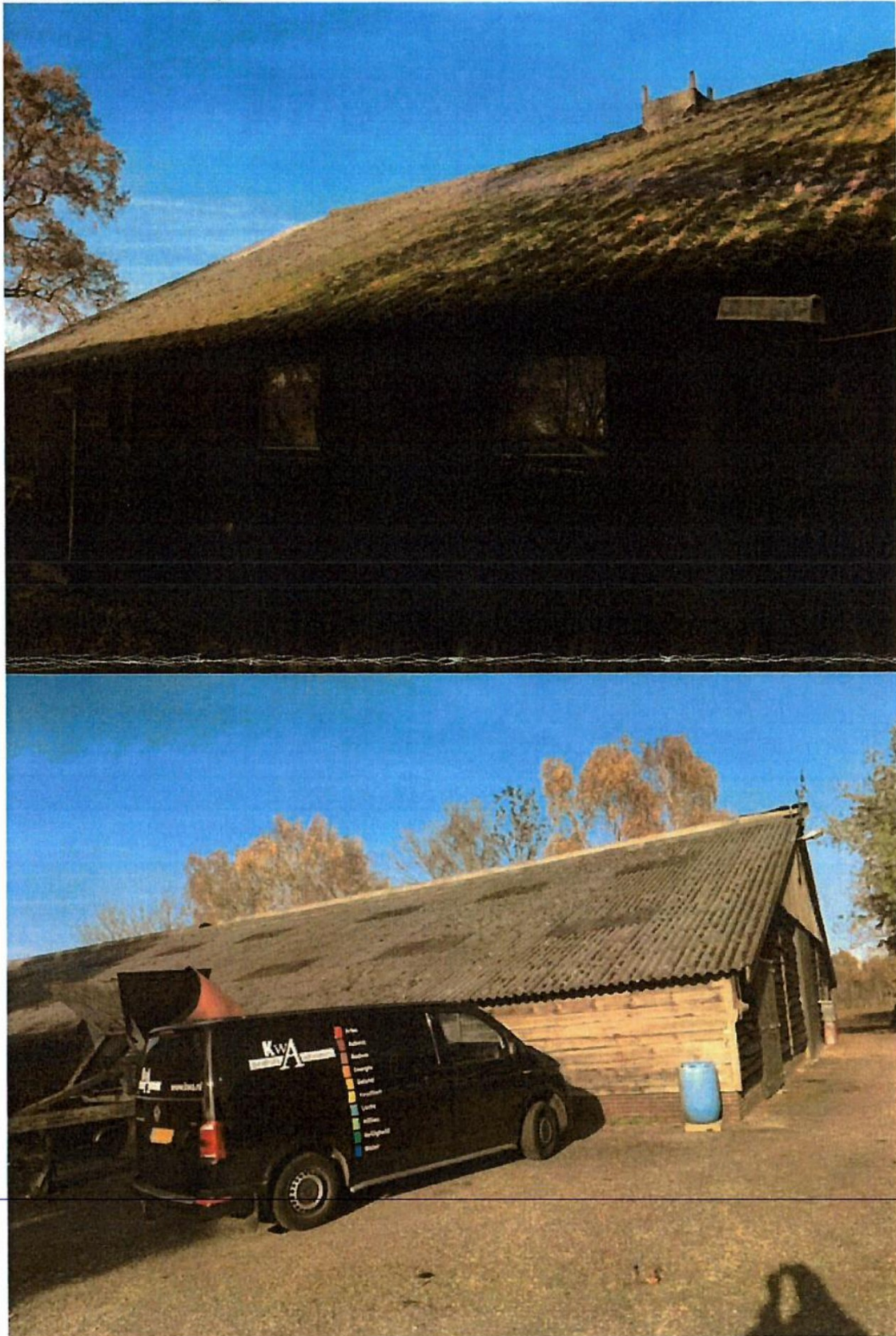
maisland



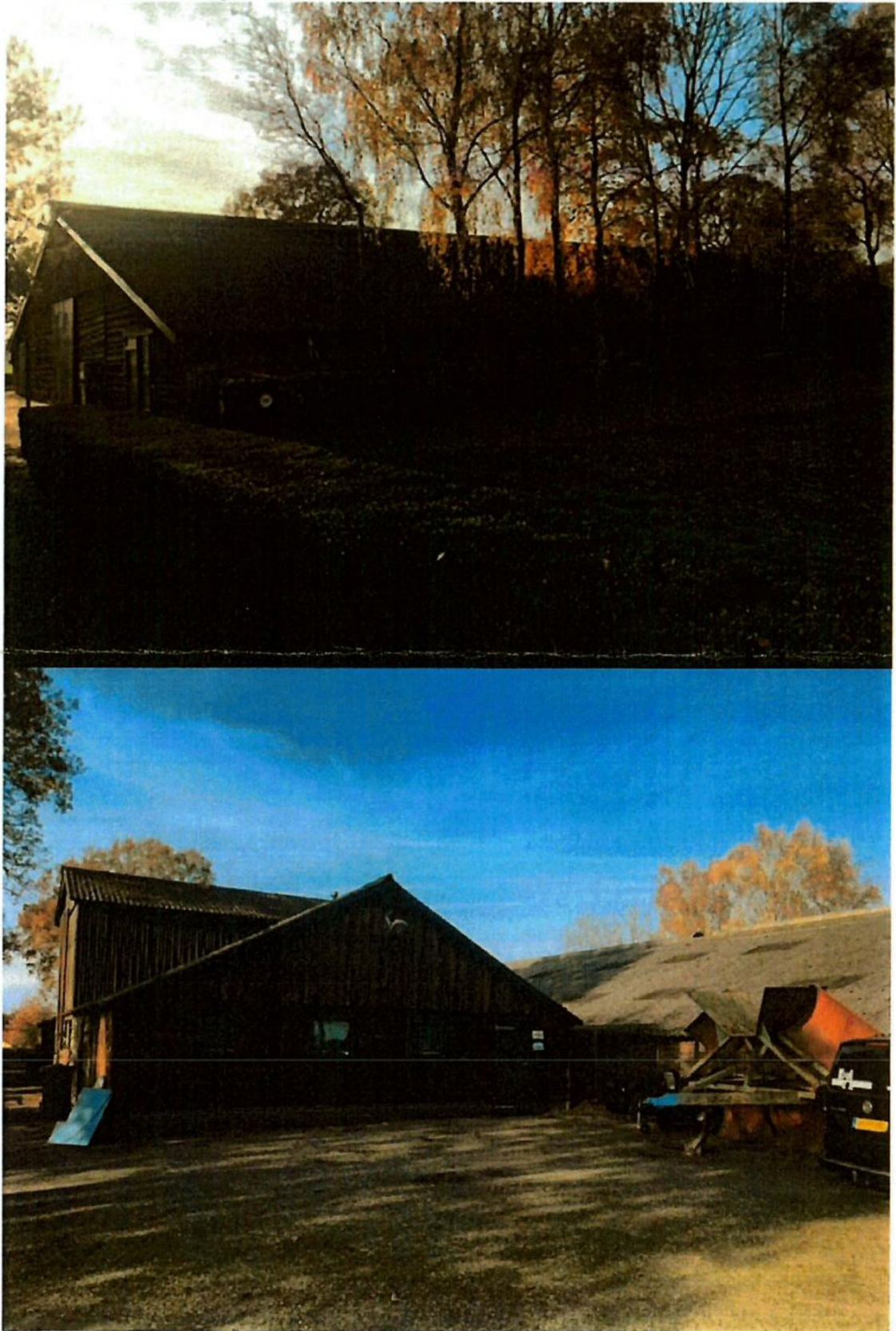
loods met buitenterrein



melkveestal –buitenzijde



melkveestal - buitenzijde



Woning met ontsluitingsweg



Grondepots achterterrein

