

Collegevoorstel

Datum	12 april 2021
Portefeuillehouder	Burgemeester
Sector en afdeling	Publiekszaken
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	23 november 2021
Deadline	
Nummer	Z-21-40069 / NOTA-21-12135
Onderwerp	Principeverzoek Poolweg 2 en Bullenaarsweg 4, Enter
Openbaarheid	Openbaar

Advies

Onder voorwaarden instemmen met het principeverzoek voor de herontwikkeling van de percelen Poolweg 2 en Bullenaarsweg 4/4a middels de gemeentelijke Rood voor Rood & Ruimte voor Maatwerk regelingen.

Akkoord met advies



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR

Adviesnota over Principeverzoek Poolweg 2 en Bullenaarsweg 4, Enter

1. Aanleiding

Aan de Poolweg 2 te Enter bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel met een voormalig varkenshouderij. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, wenst initiatiefnemer de voormalig agrarische bebouwing te slopen en deel te nemen aan de gemeentelijke Rood voor Rood regeling.

Hetzelfde uitgangspunt wordt toegepast voor het perceel aan de Bullenaarsweg 4 te Enter. Op dit perceel bevindt zich een voormalig leghennenhouderij waarvan de agrarische bedrijfsactiviteiten ook zijn beëindigd.

De gezamenlijke percelen beschikken volgens initiatiefnemer over een sloopoppervlakte van 2560 m² (750 m² aan de Poolweg 2 & 1810 m² aan de Bullenaarsweg 4). Dit geeft volgens de gemeentelijke Rood voor Rood regeling recht op 3 bouwrechten.

Aan de Poolweg 2 bevindt zich één bedrijfswoning wat gezien haar bouwkundige staat dient te worden gesloopt en herbouwd. Tevens wordt op deze locatie 1 compensatiewoning gerealiseerd. Aan de Bullenaarsweg 4 bevinden zich twee bedrijfswoningen, waarbij één van de twee woningen gezien haar bouwkundige staat mogelijkerwijs vervangen dient te worden.

Dit zal resulteren in 2 woonerven van elk 2 woningen. De overgebleven sloopmeters wenst initiatiefnemer te reserveren. Om het een en ander te wijzigen in het vigerende bestemmingsplan, heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend.





2. Historie

Op dinsdag 16 november 2021 is door het college van B&W een besluit genomen over de aanwezige, bestaande (bedrijfs)woningen op het perceel Bullenaarsweg 4/4a. Dit is intern terug te vinden onder het zaaknummer Z-21-40069.

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, herziening 2019 (veegplan 2) / Beleid 'Ruimte voor Maatwerk' & Beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs Gemeente Wierden'.

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

Onder voorwaarden instemmen met het principeverzoek voor de herontwikkeling van de percelen Poolweg 2 en Bullenaarsweg 4/4a middels de gemeentelijke Rood voor Rood & Ruimte voor

Maatwerk regelingen.

8. Argumenten

1.1 Voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van het bestaande beleid 'Ruimte voor Maatwerk';

In de huidige situatie zijn er 2 (voormalige bedrijfs-)woningen gevestigd aan de Bullenaarsweg 4/4a en 1 (voormalige bedrijfs-)woning aan de Poolweg 2. Initiatiefnemer wenst op beide locatie een regulier woonerf te creëren met 2 woningen. Hierbij wordt een deel van de sloompeters op de percelen ingezet om een compensatiewoning te realiseren aan de Poolweg 2. De overige sloompeters worden gereserveerd om in de toekomst ingezet te kunnen worden op een andere locatie.

Initiatiefnemer dient aan te tonen over voldoende sloompeters te beschikken voor voorliggende ontwikkeling, alsmede hoeveel sloompeters gereserveerd dienen te worden.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de Poolweg 2 en Bullenaarsweg 4 is gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de kern van Enter. Verder kenmerkt de nabije omgeving zich door open gebieden met afzonderlijke woonerven. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie.

1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond;

Met voorliggend plan worden geen milieubelastende functies opgericht. In de nabije omgeving is nog één agrarisch bedrijf aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten en omliggende bedrijvigheid.

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en flora- en faunaonderzoek ten minste noodzakelijk.

1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk;

In de huidige situatie bestaan de genoemde percelen uit twee bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' verscheidene aanduidingen. Deze bestemmingen worden met voorliggende, gewenste ontwikkeling omgezet in tweemaal de bestemming 'Wonen'. Voorliggend plan dient dan ook uitgewerkt te worden in een bestemmingsplanherziening.

1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m², dient in deze situatie (170m² x 0,04m) 7 m³ geborgd te worden op eigen terrein.

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 publiekrechtelijke 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 vallen tenminste bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek en flora- & fauna onderzoek. Bovendien wordt een planschadeovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

17 Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

18 Evaluatie

N.v.t.

19 Bijlagen

- . Principeverzoek

Collegevoorstel

Datum	12 april 2021
Portefeuillehouder	Burgemeester
Sector en afdeling	Publiekszaken
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	23 november 2021
Deadline	
Nummer	Z-21-40069 / NOTA-21-12135
Onderwerp	Principeverzoek Poolweg 2 en Bullenaarsweg 4, Enter
Openbaarheid	Openbaar

Advies

Onder voorwaarden instemmen met het principeverzoek voor de herontwikkeling van de percelen Poolweg 2 en Bullenaarsweg 4/4a middels de gemeentelijke Rood voor Rood & Ruimte voor Maatwerk regelingen.

Akkoord met advies



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Wierden
Postbus 43
[redacted] Wierden



Datum: 8 februari 2021

Onderwerp: *Verzoek medewerking "ROOD VOOR ROOD POOLWEG 2 & BULLENAARSWEG 4 ENTER"*

Geacht college,

Namens PM verzoek ik uw college medewerking te verlenen aan de realisatie van het voornemen op bovengenoemde locatie 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,
namens initiatiefnemers,

[redacted]

[redacted] hu BV

[redacted]
[redacted] [redacted]

Bijlagen:

Bijlage 1 Onderbouwing principeverzoek.



Principeverzoek

Rood voor Rood Poolweg 2 & Bullenaarsweg 4 Enter

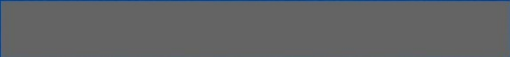
Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies



Februari 2021

Status: Concept



PRINCIPEVERZOEK

"ROOD VOOR ROOD POOLWEG 2 & BULLENAARSWEG 4 ENTER"

Datum: Februari 2021

Versie: Concept

Opsteller: Dhr. 



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	RUIMTELIJKE SITUATIE.....	5
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	6
HOOFDSTUK 3	HET INITIATIEF	7
3.1	ALGEMEEN	7
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	7
3.3	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	8
HOOFDSTUK 4	RELEVANT BELEID.....	10
4.1	ROOD VOOR ROOD BELEID	10
4.2	WOONVISIE GEMEENTE WIERDEN.....	11
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE - VERZOEK.....	16



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan de Poolweg 2 in het buitengebied van de gemeente Wierden bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel met een voormalige varkenshouderij. Het voornemen bestaat om, aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd, deel te nemen aan de Rood voor Rood-regeling. De agrarische bedrijfsbebouwing (circa 750 m²) heeft namelijk geen vervolgfunctie en komt als gevolg van dit voornemen leeg te staan en zal op termijn vervallen. Het is daarom wenselijk om deze bebouwing te slopen in het kader van Rood voor Rood, om zo het recht op één compensatiewoning te verwerven. Daarnaast is de bestaande bedrijfswoning (daterend uit 1965) inmiddels sterk verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse wooneisen. Het is daarom wenselijk deze eveneens te slopen en te vervangen voor een nieuwe woning.

Het voornemen is om de Bullenaarsweg 4 bij dit plan te betrekken. Aan de Bullenaarsweg 4 bevindt zich eveneens een agrarisch bedrijfsperceel met een voormalige leghennenhouderij. De agrarische bedrijfsbebouwing (circa 1810 m²) heeft geen vervolgfunctie en komt als gevolg van dit voornemen leeg te staan. Het is daarom wenselijk om ook deze bebouwing te slopen in het kader van Rood voor Rood, om zo het recht op twee compensatiewoningen te verwerven.

Ook op deze locatie bevindt zich een bedrijfswoning (ook wel een zogenoemde anderhalf-gezinswoning) met bijgebouwen, deze voldoet nog wel aan de hedendaagse wooneisen en dient dan ook behouden te worden als zijnde een reguliere burgerwoning. Tevens bevindt zich een soort 2^e bedrijfswoning annex gedoogsituatie op deze locatie. Het voornemen is om deze woning (waar altijd gemeentelijke lasten, WOZ-belasting et cetera voor zijn betaald) te vervangen voor nieuwbouw aangezien deze sterk verouderd is. Tevens kan middels dit voornemen in een bestemmingsplan voor eens en altijd een duidelijk planologisch kader voor deze woning worden geschept.

Het voornemen is om één van het eerder genoemde recht op een steenworp afstand in te zetten, aan de Poolweg 2. Dit is in principe in strijd met het beleid (welke zegt dat terugbouwen dient te geschieden op dezelfde locatie) maar zal aan de hand van een forse investering in de ruimtelijke kwaliteit gecompenseerd worden, bijvoorbeeld met het realiseren van extra beplanting et cetera.

- Ten gevolge van het voornemen ontstaat dan ter plaatse van de Poolweg 2 een goed landschappelijk ingepast woonerf met drie woningen, te weten de vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning en de inzet van twee compensatiewoningen (één van de sloop ter plaatse en één van de Poolweg).
- Ten gevolge van het voornemen ontstaat dan ter plaatse van de Bullenaarsweg 4 eveneens een goed landschappelijk ingepast woonerf met drie woningen, te weten de bestaande bedrijfswoning, de vervangende nieuwbouw van de 2^e (bedrijfs)woning en de inzet van het resterende recht op een compensatiewoning.

Echter kan ter plaatse van de Poolweg 2 niet volledig worden voldaan aan de minimale sloopeis van 850 m². Ter plaatse wordt namelijk circa 750 m² aan landschapsontsierende gebouwen gesloopt. Aan de Bullenaarsweg wordt echter 1810 m² gesloopt, wat betekent dat hier 110 m² resteert. Om te voldoen aan de minimale sloopeis is initiatiefnemer bereid de eerder genoemde 110 m² in te zetten en eveneens ter compensatie van extra landschapsmaatregelen te treffen.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van circa 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Poolweg 2;
- sloop van circa 1810 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Bullenaarsweg 4;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding op voorgenoemde locaties;
- aanplant van een grote (in overleg met de gemeente exacte m² bepalen) oppervlakte aan landschapsmaatregelen op het perceel Poolweg 2;
- vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning aan de Poolweg 2 en de 2^e bedrijfswoning aan de Bullenaarsweg 4;
- realisatie van 3 woningen in het kader van Rood voor Rood;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de nieuwe woonerven.

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.

Hierna wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven en vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op het initiatief. Hoofdstuk 4 gaat in op relevant beleid en in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 betreft een resumé van het concrete verzoek.



HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke situatie

De Poolweg 2 en de Bullenaarsweg 4 te Enter liggen in het buitengebied van de gemeente Wierden. De ligging van de locaties ten opzichte van de omliggende kern wordt weergegeven in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Ligging van de locaties ten opzichte van omliggende kern Enter (Bron: PDOK, bewerkt)

De Poolweg 2 en de Bullenaarsweg 4 liggen in het buitengebied van Wierden, in een overwegend agrarisch landschap, waarin verspreid diverse agrarische erven en woonpercelen voorkomen.

De ontwikkellocatie betreft twee voormalig agrarisch bedrijfspercelen, waarop in het verleden een varkenshouderij c.q. leghennenhoudersrij aanwezig was. Binnen het perceel Poolweg 2 staat één bedrijfswoning met bijgebouwen en verder diverse agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen. Binnen het perceel Bullenaarsweg 4 staan twee bedrijfswoningen annex gedoogsituatie. Het voornemen is om ook voor de onduidelijke situatie wat betreft deze 2^e bedrijfswoning (waar altijd gemeentelijke lasten, WOZ-belasting et cetera voor zijn betaald) middels dit voornemen voor eens en altijd een duidelijk planologisch kader te scheppen.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van beide projectgebieden en de directe omgeving, waarop de huidige situatie te zien is.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: Google Maps, bewerkt)

2.2 Planologische situatie

2.2.1 Planologisch regime

Beide projectgebieden zijn gelegen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009", "Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden", "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)", Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2), "Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang", en "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden" van de gemeente Wierden.

De in voorliggend geval meest relevante bestemmingsplannen, te weten "Buitengebied 2009" en de daarop volgende veegplannen, zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op respectievelijk 12 januari 2010, 2 juli 2013 en 10 december 2019. Op basis van deze bestemmingsplannen zijn de volgende bestemmingen, aanduidingen etc. van toepassing. In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven, waarop de projectgebieden met de rode contour zijn aangegeven.



Afbeelding 2.3 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

De gronden binnen het projectgebied kennen de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarische bedrijf' met gedeeltelijk de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

In voorliggend geval is met name de bestemming 'Agrarisch – Agrarische bedrijf' van belang omdat het de compensatiewoningen binnen deze bestemming worden gesitueerd. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarische bedrijf met daarbijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden.

2.2.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het is niet toegestaan om compensatiewoningen te realiseren binnen de projectgebieden, aangezien de bouw- en gebruiksregels hiervoor ter plaatse ontbreken.

Voorliggend initiatief kan mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening. In het volgende hoofdstuk wordt nader op de gewenste situatie binnen het projectgebied ingegaan.



HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

3.1 Algemeen

Het voornemen aan de Poolweg 2 en de Bullenaarsweg 4 bestaat uit de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en mestkelders. De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 750 m² en 1810 m². Ten gevolge van het voornemen ontstaat dan ter plaatse van de Poolweg 2 een goed landschappelijk ingepast woonerf met drie woningen, te weten de vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning en de inzet van twee compensatiewoningen (één van de sloop ter plaatse en één van de Poolweg).

Ten gevolge van het voornemen ontstaat dan ter plaatse van de Bullenaarsweg 4 eveneens een goed landschappelijk ingepast woonerf met drie woningen, te weten de bestaande bedrijfswoning, de vervangende nieuwbouw van de 2e (bedrijfs)woning en de inzet van het resterende recht op een compensatiewoning.

De woningen zullen een landelijke, passende uitstraling krijgen. Er is veel vraag naar vrijstaande woningen in Wierden, wat ook blijkt uit het gemeentelijke woonbeleid (hoofdstuk 4.2).

3.2 Landschappelijke inpassing

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is hieronder opgenomen. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan voor de projectgebieden in Enter (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering bebouwing

Poolweg

Het uitgangspunt bij Rood voor rood is dat de ruimtelijke kwaliteit moet toenemen en het erf landschappelijk goed ingepast dient te worden. Vanuit dit perspectief is gekozen om de drie woningen in de rooilijn van de bestaande bedrijfswoning te realiseren. Het is niet gebiedseigen om de compensatiewoningen 'achter' de bedrijfswoning te bouwen. De omgeving kenmerkt zich juist door geclusterde bebouwing langs de weg. De gekozen terugbouwlocatie sluit het beste aan op de landschappelijke structuur en de erfindeling. Het wordt ruimtelijk meer een woonerf. Ook wordt de openheid van de landschap hersteld en kan beter aangesloten worden op bestaande elementen op het erf. De verschijning van de compensatiewoningen moet aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving en wordt getoetst aan de welstandsnota.

Bullenaarsweg

Het uitgangspunt bij Rood voor rood is dat de ruimtelijke kwaliteit moet toenemen en het erf landschappelijk goed ingepast dient te worden. Vanuit dit perspectief is gekozen om de bestaande bedrijfswoning te behouden, de 2^e bedrijfswoning te herbouwen en de compensatiewoning op de locatie van de voormalige agrarische bebouwing. De gekozen terugbouwlocatie sluit het beste aan op de landschappelijke structuur en de erfindeling. Het wordt ruimtelijk meer een woonerf. Ook wordt de openheid van de landschap hersteld en kan beter aangesloten worden op bestaande elementen op het erf. De verschijning van de compensatiewoningen wordt getoetst aan de welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erven

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de diversiteit van het landschap te behouden en te versterken. Dit wordt bereikt door het toevoegen van bomen op het erf waarmee enerzijds wel het zicht op het erf behouden blijft maar ook de volumes verzacht worden. Het is kenmerkend in het landschap dat gebouwen op een erf een bepaalde maat van hiërarchie kennen. Van oorsprong de boerderij als hoofdgebouw met daarnaast/achter de schuren. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat de 'nieuwe' erven zich ook als eenheid in het landschap presenteren. Een te stedelijk beeld (met een rijtje huizen) wordt hiermee voorkomen.

De erven in de omgeving komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek van het landschapsontwikkelingsplan. Dit houdt in dat over het algemeen bebouwing verspreid langs de weg staat en dat de erven halfopen zijn. Richting de weg zijn de tuinen groen maar er is wel zicht op de bebouwing.

Om enige privacy te behouden is gekozen om tussen de woningen op achtererf wel een haag toe te passen. Hiermee worden de kavels op een passende wijze afgeschermd. De woningen worden ontsloten door een eigen inrit (Poolweg) of één centrale toegangsweg (Bullenaarsweg). Vanuit het LOP is het wenselijk om oude groenstructuren te herstellen, deze mogelijkheden worden dan ook verkend.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

3.3 Kwaliteitsimpuls groene omgeving

3.3.1 Algemeen

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de

ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, vindt hieronder een toetsing plaats.

3.3.2 Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het projectgebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

3.3.3 Schaal en impact op omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op bestaande erven. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied neemt hiermee af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van landschapsontsierende bebouwing.

3.3.4 Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Ook is er een maatschappelijk belang. Middels de sloop van de landschapsontsierende opstallen zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

3.3.5 Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing (1810 m² en 750 m²). Ook is initiatiefnemer bereid om (aangezien de omvang van de te slopen bebouwing ter plaatse van de Poolweg niet voldoende is om te voldoen aan de sloopnorm) ter compensatie de resterende 110 m² van de Bullenaarsweg in te zetten en om extra landschapsmaatregelen te treffen. Dit kan in overleg met de gemeente Wierden worden bepaald. Tevens draagt het realiseren van streekeigen beplanting bij aan de biodiversiteit. Het is daarom wenselijk en een goede investering om extra aan te planten.

De kwaliteitsimpuls bestaat samenvattend uit:

- sloop van circa 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Poolweg 2;
- sloop van circa 1810 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Bullenaarsweg 4;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding op voorgenoemde locaties;
- aanplant van een grote (in overleg met de gemeente exacte m² bepalen) oppervlakte aan streekeigen beplanting.



HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn, in het kader van de beleidstoetsing, met name de Lokale woonagenda 2018-2022 van belang. Hierna wordt het voornemen getoetst aan dit beleidsstuk.

4.1 Rood voor rood beleid

4.1.1 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.

4.1.2 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.

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

In voorliggend geval wordt respectievelijk circa 750 m² en 1810 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt twee locaties in de gemeente Wierden. 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 circa 750 m² en 1810 m² zouden dus drie compensatiewoningen kunnen worden toegekend. In voorliggend geval is de omvang van de te slopen bebouwing voldoende om aan de sloopnorm voor drie compensatiewoningen te voldoen. Ter compensatie van slechts sloop van 750 m² aan de Poolweg is initiatiefnemer (voor de resterende 100 m²) voornemens landschapsmaatregelen te treffen (zie paragraaf 3.3).

4.2 Woonvisie gemeente Wierden

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het woonbeleid van de gemeente Wierden

Voorliggend voornemen betreft het toestaan van drie extra wooneenheden (en twee vervangende woningen + het behoud van één bestaande woning) 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 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.

HOOFDSTUK 5 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 luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- er sprake is van een ontwikkeling die 'Niet in betekenende 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 projectgebied 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 projectgebied 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 danwel 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 wegverkeerslawaaï 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.

Wegverkeerslawaaï

Het projectgebied voor de nieuwe woningen is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Poolweg en de Bullenaarsweg. 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 woningen onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaaï

Het projectgebied voor de nieuwe woningen is niet gelegen in de nabijheid en dus binnen de wettelijke geluidszone van de spoorverbinding Almelo-Deventer. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is niet vereist.

Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied 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. In dit geval zal (bij een positief besluit) een bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de gewenste nieuwe woonkavels.

Hieruit dient te blijken dat uit milieukundig oogpunt er geen bezwaar is tegen de geplande nieuwbouwplannen en dat er geen verontreinigingen zijn vastgesteld. De bodem dient geschikt geacht te worden voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Milieuzonering

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.

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 Milieuzonering' 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 projectgebieden wordt een veehouderij planologisch gezien opgeheven. Het voornemen resulteert daarmee ter plaatse van de projectgebieden 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 projectgebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven, waarbij de eigen locatie Bullenaarsweg 4 de meest relevante betreft (aanduiding intensieve veehouderij). Echter als gevolg van deze ontwikkeling zal dit bedrijf stoppen en zullen de milieurechten worden ingetrokken, waardoor het planologisch niet meer relevant is.

Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt voor een veehouderij een daarop volgende grootste richtafstand van 50 meter (stof en geluid) en voor een agrarisch bedrijf een richtafstand van 30 meter (stof en geluid). In voorliggend geval wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstanden van de agrarische bedrijven in de nabijheid.



omgeving. Daarnaast bevindt zich aan de Poolweg 4 een minicamping. Voor een camping geldt dat deze het meest overeenkomstig is met een 'kampeerterrein', hiervoor geldt op basis van de VNG-uitgave milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. Er wordt met een afstand van meer dan 130 meter ruimschoots voldaan aan de richtafstand behorend bij de minicamping. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals blijkt 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 woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven.

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 plangebied voor de compensatiewoningen en het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak bedraagt meer dan 50 meter. 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 vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het projectgebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000 gebied 'Wierdense Veld' en het Natura 2000 gebied 'Sallandse Heuvelrug'. Omdat in de huidige situatie sprake is van een planologisch toegestaan agrarisch bedrijf in het fokken en houden van varkens en in leghennen en in de gewenste situatie van de toevoeging 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 natuurbeleid. 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. 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 projectgebied 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 relictten die in het projectgebied 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 & parkeren

De te realiseren compensatiewoningen veroorzaken een gering aantal verkeersbewegingen. Hier staat tegenover dat de verkeersbewegingen behorende bij de agrarisch bedrijven komen te vervallen. De Poolweg en Bullenaarsweg zijn 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 er gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Het projectgebied ligt daarnaast binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Bij een positief besluit op dit verzoek zal een watertoets worden uitgevoerd.



HOOFDSTUK 6 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.



Collegevoorstel

Datum	19 oktober 2021
Portefeuillehouder	Burgemeester
Sector en afdeling	Publiekszaken
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	23 november 2021
Deadline	
Nummer	Z-21-41913 / NOTA-21-12457
Onderwerp	Principeverzoek Rondweg 10 Enter
Openbaarheid	Openbaar

Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan de plannen van initiatiefnemer, waarbij:

- De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning;
- Ter compensatie van de nieuw te realiseren woning minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
- De ontwikkelingen op de betrokken locaties vergezeld gaan van een goede landschappelijke inpassing.

Akkoord met advies



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR



Adviesnota over principeverzoek Rondweg 10 te Enter.

1. Aanleiding

Namens initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend voor de locatie Rondweg 10, in het buitengebied van Enter. Het bedrijfsperceel kent een gedeelte ten noorden van de Rondweg en een gedeelte ten zuiden van de Rondweg. Het noordelijk deel bestaat uit enkele schuren, kuilvoerplaten en een bedrijfswoning. Het zuidelijk deel bestaat uit een kapschuur en enkele kleine opstallen. Deze bebouwing was voorheen in gebruik ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. De agrarische activiteiten zijn reeds beëindigd en de bebouwing kent geen agrarische vervolgfunctie meer. Er wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing, waardoor verval dreigt.

Initiatiefnemer is niet meer van plan om het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten en wil het daarom in gebruik nemen als woonperceel. Het plan is om de bedrijfswoning op het noordelijk gedeelte omzetten naar een reguliere woning. Bij deze woning blijft één bestaand bijgebouw behouden en deze wordt opgeknapt. Op het zuidelijk gedeelte wil initiatiefnemer binnen de grenzen van het agrarisch bouwvlak één nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. Ter compensatie voor de te realiseren woning wil initiatiefnemer op het gehele erf aan de Rondweg 10 alle landschapsontsierende bebouwing met in totaal een oppervlakte van 523 m² slopen. Daarnaast wil initiatiefnemer op een nog nader te bepalen locatie landschapsontsierende bebouwing slopen, om aan de eis van in totaal 850 m² te slopen bebouwing te voldoen. Hiervoor dient dus nog ten minste 327 m² aan landschapsontsierende bebouwing ingebracht te worden. Gevraagd wordt om in principe medewerking te verlenen voor de plannen.



Figuur 1: ligging plangebied (bron: PDOK, bewerkt door initiatiefnemer)

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

Meewerken aan een particulier initiatief met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Bestemmingsplan Buitengebied 2009 / Beleid Rood voor Rood / Beleid Ruimte voor Maatwerk.

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan de plannen van initiatiefnemer, waarbij:

- De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning;
- Ter compensatie van de nieuw te realiseren woning minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
- De ontwikkelingen op de betrokken locaties vergezeld gaan van een goede landschappelijke inpassing.

8. Argumenten

1.1 Het plan past binnen het beleid Rood voor Rood en Ruimte voor Maatwerk, mits voldoende landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

Conform het beleid Rood voor Rood en de aanvullende notitie Ruimte voor maatwerk kan op de slooplocatie één compensatiewoning met een inhoud van 750 m³ en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Hiervoor dient ten minste 850 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing te worden gesloopt. Het uitgangspunt is dat op de slooplocatie gebouwd wordt. Op de slooplocatie aan de Rondweg 10 wordt in totaal 523 m² aan bebouwing gesloopt. Aangezien niet voldaan wordt aan het minimale te slopen oppervlakte van 850 m², dient initiatiefnemer nog een slooplocatie met te slopen landschapsontsierende bebouwing elders in de gemeente Wierden te zoeken. Het gaat dan om de sloop van nog minimaal 327 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Hierbij gelden de voorwaarden uit het beleid, onder andere dat per slooplocatie minimaal een oppervlakte van 300 m² gesloopt dient te worden.

Voor zowel de bouw- als de slooplocaties geldt dat deze ingepast dienen te worden in het landschap, dat alle overtollige erfverharding en asbest gesaneerd dient te worden en dat de eventueel aanwezige milieuvergunningen ingetrokken worden. Voor dit laatste is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

1.2 De plannen passen binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits de plannen landschappelijk worden uitgewerkt.

De (bebouwde) omgeving rondom de Rondweg 10 wordt gekenmerkt door een mix van woonfuncties, (agrarische) bedrijvigheid en weilanden. Onderhavig plan vormt geen belemmering voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de locaties, mits het plan landschappelijk wordt ingepast. Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan dient aangetoond te worden dat alle betrokken locaties landschappelijk worden ingepast en dat er een verbetering van

de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Met een eerste opzet van een landschapsplan is de intentie aangetoond om tot een goede landschappelijke inpassing te komen. Er zijn echter ook enkele verbeterpunten geconstateerd, die in het vervolg meegenomen en nader uitgewerkt dienen te worden:

- De bestaande kapschuur kan als inspiratie/referentie gebruikt worden voor de compensatiewoning;
- Behoud het open weiland naast de kapschuur, in plaats van omheinen met een haag;
- Inzetten op het behoud van beeldbepalende elementen en het voorkomen van harde grenzen;
- Behoud in zekere mate de ruimtelijke en landschappelijke verbinding tussen de twee erfdelen aan beide zijden van de weg;
- Voorkom de aanleg van hoge opgaande exoten en schuttingen;
- De huidige kwaliteiten van het gebied dienen omschreven te worden en aangegeven dient te worden hoe deze versterkt worden.

1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond.

Met voorliggend plan wordt geen milieubelastende functie opgericht. Er zal zelfs een verbetering in de milieusituatie optreden vanwege het verdwijnen van een agrarisch bedrijfsterrein. In de nabije omgeving van de bouwlocatie aan de Rondweg zijn geen milieubelastende functies of bedrijven aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent ten aanzien van de diverse omgevingsaspecten. Door middel van onderzoek kan worden aangetoond dat de betrokken locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere (asbest-)bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek, en een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaï ten minste noodzakelijk. Het kan zijn dat tijdens de uitwerking van de plannen aanvullende onderzoeken noodzakelijk blijken.

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

In de huidige situatie is de beoogde locatie voor de compensatiewoning bestemd voor agrarische bedrijvigheid en is de woning aan de Rondweg 10 bestemd als bedrijfswoning. De bouw van een nieuwe woning binnen het vigerende bestemmingsplan is niet toegestaan. De geldende bestemming van de betrokken locatie moet worden herzien. Voorliggend plan dient dan ook uitgewerkt te worden in een bestemmingsplanherziening.

1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en kan eventueel uitgewerkt worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40 mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m², dient in deze situatie (170 m² x 0,04 m) 7 m³ geborgd te worden op eigen terrein.

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 vallen ten minste een (asbest)bodemonderzoek, een flora- & fauna onderzoek en een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaï. Bovendien wordt een planschadeovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld. Hiervoor is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

17. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

18. Evaluatie

N.v.t.

19. Bijlagen

- Principeverzoek;
- Uitgaande brief principeverzoek.

INGEKOMEN GEMEENTE WIERDEN		
Nummer:	FN-21-67423	
Zaak:	uig/3	
Datum:	- 9 SEP. 2021	
Afdeling:		
Ambtenaar:		
Ort. bev.:	Termijn:	

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Wierden
Postbus 43
[REDACTED] WIERDEN

Datum: 2 september 2021

Onderwerp: Verzoek medewerking Rood voor Rood – KGO Rondweg 10, Enter

Geacht college,

Namens initiatiefnemer [REDACTED] verzoek ik uw college medewerking te verlenen aan de realisatie van het voornemen op bovengenoemde locatie in het kader van het nieuwe beleid inzake Rood voor Rood - KGO. 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,

namens initiatiefnemers, naar wie ook de legesfactuur te zijner tijd verstuurd mag worden,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] nu BV

[REDACTED]

Bijlagen:

Bijlage 1 Onderbouwing principeverzoek.

Principeverzoek
Rood voor Rood
Rondweg 10, Enter

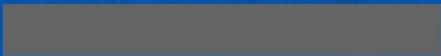
Uw specialist in

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

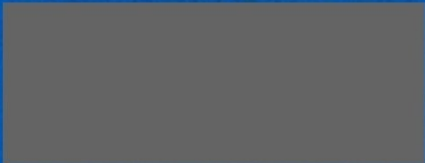
Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

ruimtelijk advies



September 2021

Status: Definitief



PRINCIPEVERZOEK
"ROOD VOOR ROOD RONDWEG 10, ENTER"

Datum: September 2021
Versie: Definitief



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	3
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	4
2.1	RUIMTELIIKE SITUATIE.....	4
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	6
HOOFDSTUK 3	HET INITIATIEF	7
3.1	ALGEMEEN	7
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	7
3.3	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	8
HOOFDSTUK 4	RELEVANT BELEID.....	10
4.1	ROOD VOOR ROOD BELEID	10
4.2	WOONVISIE GEMEENTE WIERDEN.....	11
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE - VERZOEK.....	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit principeverzoek heeft betrekking op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan de Rondweg 10 in Enter, gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. Bij dit bedrijf bevindt zich één voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en agrarische opstallen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn al enige tijd beëindigd. Doordat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing.

Het projectgebied wordt gesplitst door de Rondweg, op de hoek van de Rondweg en de Heidebloemweg. De voormalige bedrijfswoning en twee voormalige agrarische opstallen en enkele kuilvoerplaten liggen aan de noordzijde van de Rondweg. De overige agrarische opstallen en erfverharding ligt aan de zuidzijde van de weg. Beide zijden van het plangebied worden ontsloten door meerdere in- en uitritten.

De initiatiefnemer heeft geen plannen om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten en wil het perceel als woonperceel in gebruik nemen. Daarbij wil de initiatiefnemer landschapsontsierende bebouwing (op deze locatie circa 600 m²) slopen en daarvoor in de plaats (met betrekking van voldoende slooppeters van elders) een compensatie woning realiseren, in het projectgebied aan de zuidzijde van de Rondweg. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden. Daarnaast blijft een bestaand bijgebouw behouden, deze wordt opgeknapt en in gebruik genomen als bijgebouw bij de bestaande bedrijfswoning.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit:

- Sloop van circa 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest (gebaseerd op het nieuwe KGO-beleid, sloop gedeeltelijk ter plaatse en deels elders);
- Sanering van alle aanwezige asbest en erfverharding;
- Realisatie van één compensatiewoning in streekeigen, passende architectuur;
- Het omzetten van de bestaande woning naar reguliere woning;
- Het behouden en opknappen van één bijgebouw;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

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.

Hierna wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven en vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op het initiatief. Hoofdstuk 4 gaat in op relevant beleid en in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 betreft een resumé van het concrete verzoek.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke situatie

Het perceel aan de Rondweg 10 te Enter ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden. De ligging van de locatie ten opzichte van de omliggende kern wordt weergegeven in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Ligging van de locatie ten opzichte van omliggende kern Enter (Bron: PDOK, bewerkt)

De locatie ligt in het buitengebied van Wierden, in een overwegend agrarisch landschap, waarin verspreid diverse agrarische erven en woonpercelen voorkomen. De ontwikkellocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsp perceel, waarop in het verleden een rundveehouderij aanwezig was. Binnen het perceel staat één bedrijfswoning met bijgebouwen en verder diverse agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van het projectgebied en de directe omgeving, waarop de huidige situatie te zien is. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld opgenomen van de bestaande situatie.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: Google Maps, bewerkt)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie projectgebied (Bron: Google Maps, bewerkt)

2.2 Planologische situatie

2.2.1 Planologisch regime

Beide projectgebieden zijn gelegen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009", "Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden", "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)", Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2), "Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang", en "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden" van de gemeente Wierden.

De in voorliggend geval meest relevante bestemmingsplannen, te weten "Buitengebied 2009" en de daarop volgende veegplannen, zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op respectievelijk 12 januari 2010, 2 juli 2013 en 10 december 2019. Op basis van deze bestemmingsplannen zijn de volgende bestemmingen, aanduidingen etc. van toepassing. In afbeelding 2.4 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven, waarop de projectgebieden met de rode contour zijn aangegeven.



Afbeelding 2.4 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

De gronden binnen het projectgebied kennen de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarische bedrijf' met gedeeltelijk de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Tenslotte is er een relatie-teken aanwezig, welke de binding van de percelen aangeeft, ondanks dat de Rondweg tussen beide percelen doorloopt.

In voorliggend geval is met name de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van belang omdat het de compensatiewoning binnen deze bestemming wordt gesitueerd. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarische bedrijf met daarbijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden.

2.2.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het is niet toegestaan om een compensatiewoning te realiseren binnen het projectgebied, aangezien de bouw- en gebruiksregels hiervoor ter plaatse ontbreken. Voorliggend initiatief kan mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening. In het volgende hoofdstuk wordt nader op de gewenste situatie binnen het projectgebied ingegaan.

HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

3.1 Algemeen

Dit voornemen heeft betrekking op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan de Rondweg 10 in Enter. Bij dit bedrijf bevindt zich één voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en agrarische opstallen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn al enige tijd beëindigd. Doordat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing. De initiatiefnemer heeft geen plannen om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten en wil het perceel als woonperceel in gebruik nemen. Daarbij wil de initiatiefnemer landschapsontsierende bebouwing (op deze locatie circa 600 m²) slopen en daarvoor in de plaats (met betrekking van voldoende slooppeters van elders) een compensatie woning realiseren, in het projectgebied aan de zuidzijde van de Rondweg. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden. Daarnaast blijft een bestaand bijgebouw behouden, deze wordt opgeknapt en in gebruik genomen als bijgebouw bij de bestaande bedrijfswoning.

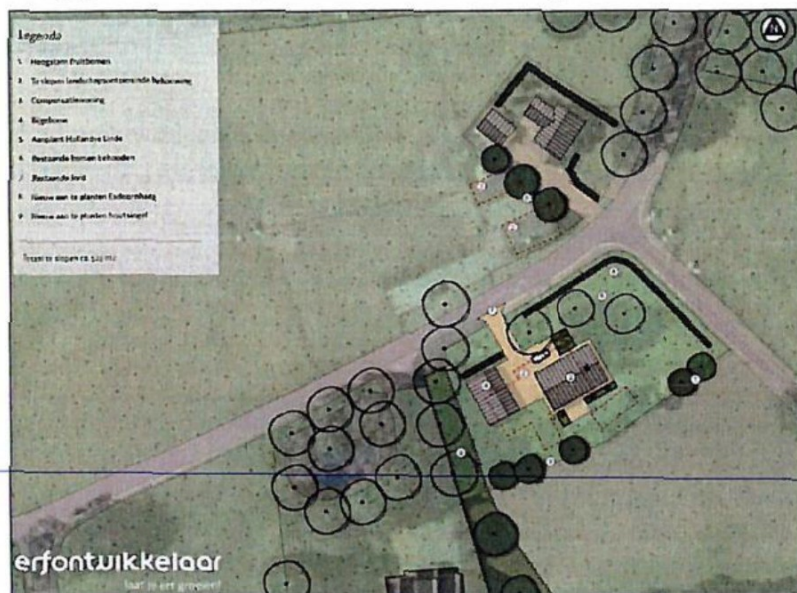
Samengevat bestaat de ontwikkeling uit:

- Sloop van circa 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest (gebaseerd op het nieuwe beleid, sloop gedeeltelijk ter plaatse en deels elders);
- Sanering van alle aanwezige asbest en erfverharding;
- Realisatie van één compensatiewoning in streekeigen, passende architectuur;
- Het omzetten van de bestaande woning naar reguliere woning;
- Het behouden en opknappen van één bijgebouw;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

De woning zal een landelijke, passende uitstraling krijgen. Er is veel vraag naar vrijstaande woningen in Wierden, wat ook blijkt uit het gemeentelijke woonbeleid (hoofdstuk 4.2).

3.2 Landschappelijke inpassing

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een voorlopig concept Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is hieronder opgenomen. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan voor het projectgebied in Enter (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering bebouwing

Het uitgangspunt bij Rood voor rood is dat de ruimtelijke kwaliteit moet toenemen en het erf landschappelijk goed ingepast dient te worden. Vanuit dit perspectief is gekozen om de woning in de rooilijn van de bestaande omliggende bebouwing (dus aan de zijde en gericht naar/aan de weg) te realiseren. Het is niet gebiedseigen om de compensatiewoningen 'achter' op de percelen te bouwen. De omgeving kenmerkt zich juist door geclusterde bebouwing langs de weg. De gekozen terugbouwlocatie sluit het beste aan op de landschappelijke structuur en de erfindeling. Ook wordt de openheid van de landschap hersteld en kan beter aangesloten worden op bestaande elementen op het erf. De verschijning van de compensatiewoning moet aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving en wordt getoetst aan de welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erven

Vanuit het landschapsonwikkelingsplan is het gewenst om de diversiteit van het landschap te behouden en te versterken. Dit wordt bereikt door het toevoegen van bomen op het erf waarmee enerzijds wel het zicht op het erf behouden blijft maar ook de volumes verzacht worden. Het is kenmerkend in het landschap dat gebouwen op een erf een bepaalde maat van hiërarchie kennen. Van oorsprong is de voormalige bedrijfswoning de boerderij met hoofdgebouw met daarnaast/achter de schuren aanwezig, met gedeeltelijk bebouwing aan de overzijde van de weg. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het 'nieuwe' erf zich ook als eenheid in het landschap presenteert.

De erven in de omgeving komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek van het landschapsonwikkelingsplan. Dit houdt in dat over het algemeen bebouwing verspreid langs de weg staat en dat de erven halfopen zijn. Richting de weg zijn de tuinen groen maar er is wel zicht op de bebouwing.

Om enige privacy te behouden is gekozen om tussen de woning op achtererf wel een haag toe te passen. Hiermee wordt de kavel op een passende wijze afgeschermd. De woning wordt ontsloten door een eigen inrit. Vanuit het LOP is het wenselijk om oude groenstructuren te herstellen, deze mogelijkheden worden dan ook verkend.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

3.3 Kwaliteitsimpuls groene omgeving

3.3.1 Algemeen

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, vindt hieronder een toetsing plaats.

3.3.2 Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het projectgebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

3.3.3 Schaal en impact op omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend bij het bestaande erf Rondweg 10. Het totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied neemt als gevolg van dit plan af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van landschapsontsierende bebouwing.

3.3.4 Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Ook is er een maatschappelijk belang. Middels de sloop van de landschapsontsierende opstallen zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

3.3.5 Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 1000² conform het nieuwe gemeentelijke beleid). Ook is initiatiefnemer bereid om ter compensatie extra landschapsmaatregelen te treffen. Dit kan in overleg met de gemeente Wierden worden bepaald. Tevens draagt het realiseren van streekeigen beplanting bij aan de biodiversiteit.

De kwaliteitsimpuls bestaat samenvattend uit:

- sloop van circa 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Rondweg 10 en elders in de gemeente Wierden;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding op voorgenoemde locaties;
- aanplant van een streekeigen beplanting.

HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

4.1 Nieuwe (nog vast te stellen) KGO/Rood voor Rood beleid

4.1.1 Algemeen

Het nieuwe KGO / Rood voor Rood beleid van de gemeente Wierden is opgenomen in het nog vast te stellen beleidsstuk 'Regionale spelregels voor ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Dit betreft een beleidsnotitie die de geldende regelingen voor het buitengebied waaronder Rood voor Rood en VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) vervangt en is opgesteld in samenwerking met de gemeenten Almelo, Borne, Enschede, Hengelo, Hof van Twente en Wierden. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid wordt dit verzoek vast getoetst aan het nieuwe beleid.

4.1.2 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 150 m³).

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, 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.

Erfeigenaren in bezit van landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing kunnen deze bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. De erfeigenaren kunnen een sloopvouché aanvragen. Hierbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om meerdere locaties te combineren. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300 m² aan vergunde landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van veldschuren. Indien de slooplocaties worden ingezet van een andere locatie dan worden ook planologische mogelijkheden voor de slooplocatie bestemmingsplanmatig gewijzigd. Dit betekent concreet dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de slooplocatie worden beperkt.

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. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Het gebied betreft de gronden van alle deelnemende gemeenten. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan Regionale spelregels voor ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

In voorliggend geval wordt respectievelijk circa 1000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan zowel de Rondweg als elders in de gemeente Wierden. De bebouwing is minstens vijf jaren oud en ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten in gebruik geweest.

Op basis van het beleidsstuk kan als gevolg van deze sloop één compensatiekavel worden toegekend voor een woning met een inhoud van 750 m³.

4.2 Woonvisie gemeente Wierden

4.2.1 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.

4.2.2 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 voortkomen 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.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het woonbeleid van de gemeente Wierden

Voorliggend voornemen betreft het toestaan van één extra wooneenheid op basis van de regionale spelregels, zoals in 4.1 besproken. 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 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.



HOOFDSTUK 5 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 luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- er sprake is van een ontwikkeling die 'Niet in betekenende 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 projectgebied 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 projectgebied 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 één woning. Deze woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelig object.

Wegverkeerslawaai

Het projectgebied voor de nieuwe woning is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Rondweg en de Heidebloemweg. Deze wegen worden, gelet op het omliggende wegennet, voornamelijk voor bestemmingsverkeer gebruikt en hebben een lage verkeerintensiteit. Gezien deze lage verkeersintensiteit wordt verwacht dat de geluidsbelasting op de woningen onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai kan voor nu achterwege blijven en dit aspect zal bij een positief principebesluit nader worden uitgewerkt.

Railverkeerslawaai

Het projectgebied voor de nieuwe woning is niet gelegen in de nabijheid en dus binnen de wettelijke geluidszone van de spoorverbinding Almelo-Deventer. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is niet vereist.

Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied 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. In dit geval zal (bij een positief besluit) een bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de gewenste nieuwe woonkavel.

Hieruit dient te blijken dat uit milieukundig oogpunt er geen bezwaar is tegen de geplande nieuwbouwplannen en dat er geen verontreinigingen zijn vastgesteld. De bodem dient geschikt geacht te worden voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Milieuzonering

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.

De locatie ligt in het buitengebied, 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 Milieuzonering' 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 projectgebieden wordt een veehouderij planologisch gezien opgeheven. Het voornemen resulteert daarmee ter plaatse van de projectgebieden 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 projectgebied bevinden voornamelijk agrarische cultuurgronden en woningen en ook enkele agrarische bedrijven, waarbij de eigen locatie Rondweg 10 de meest relevante betreft. Echter als gevolg van deze ontwikkeling zal dit bedrijf stoppen en zullen de milieurechten worden ingetrokken, waardoor het planologisch niet meer relevant is.

Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt voor een veehouderij een daarop volgende grootste richtafstand van 50 meter (stof en geluid). In voorliggend geval wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstanden van de



agrarische bedrijven in de nabije omgeving. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals blijkt 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 nieuwe compensatiewoning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven.

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 woning) zich in het buitengebied en geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. De afstand tussen het plangebied voor de compensatiewoningen en het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak bedraagt meer dan 50 meter. 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 projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' is gelegen op circa 2,5 kilometer. Daarnaast is het projectgebied gelegen in de nabijheid van het Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' en het Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug'. Omdat in de huidige situatie sprake is van een planologisch toegestaan agrarisch bedrijf en in de gewenste situatie van de toevoeging van één woning, 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 Aeries-berekening de stikstofdepositie als gevolg van dit project worden onderzocht.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. 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. 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

voorzijgend geval vanwege sloop en bouwactiviteiten niet op voorhand kan worden uitgesloten dat er in het projectgebied 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 relictten die in het projectgebied 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 & parkeren

De te realiseren compensatiewoning veroorzaakt een gering aantal verkeersbewegingen. Hier staat tegenover dat de verkeersbewegingen behorende bij het agrarisch bedrijf komt te vervallen. De omliggende wegen zijn van voldoende omvang om deze verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen. Het erf wordt 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 er gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Het projectgebied ligt daarnaast binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Bij een positief besluit op dit verzoek zal een watertoets worden uitgevoerd.



HOOFDSTUK 6 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.



Collegevoorstel

Datum	6 oktober 2021
Portefeuillehouder	Wethouder [redacted]
Sector en afdeling	Publiekszaken
Medewerker	[redacted]
Datum b&w-vergadering	12 oktober 2021
Deadline	
Nummer	Z-21-41104 / NOTA-21-12227
Onderwerp	Principeverzoek Wittebeltsweg 5 Wierden
Openbaarheid	Openbaar

Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan de realisatie van één extra woning aan de Wittebeltsweg, waarbij:

- Ter plaatse van de [redacted] te [redacted] in totaal 621 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.
- Ter plaatse van de [redacted] in totaal 368 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.
- Een extra kwaliteitsimpuls wordt gedaan in de vorm van aanleg van nieuw bos en een mountainbikeroute.
- De te behouden bebouwing wordt gerestaureerd en ingepast.
- De ontwikkelingen op de betrokken locaties vergezeld gaan van een goede (landschappelijke) inpassing en dit aangetoond wordt middels een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Akkoord met advies

			
Afdelingshoofd	Juridische toetser	Financiële toetser	Secretaris

Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR

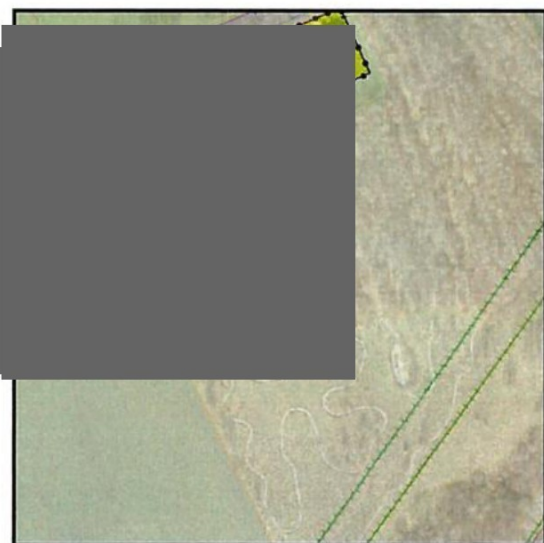
Adviesnota over principeverzoek Wittebeltsweg 5 te Huurne, Sluizendijk 1 te Rectum en [REDACTED] te [REDACTED]

1. Aanleiding

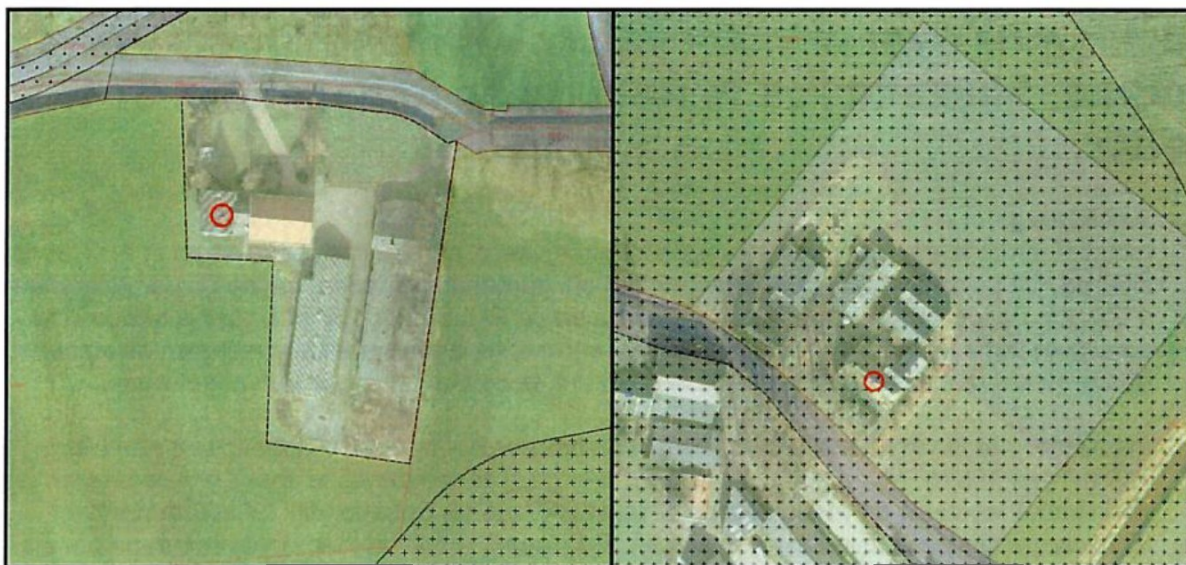
Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel aansluitend aan de Wittebeltsweg 5 in het buurtschap Huurne. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Q, perceelnummer 1178. Op de locaties [REDACTED] in Rectum en de [REDACTED] in [REDACTED] is bebouwing aanwezig dat voorheen in gebruik was voor agrarische bedrijvigheid. Aangezien de agrarische bedrijvigheid op beide locaties reeds is gestaakt, is de bebouwing in verval getreden.

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het perceel aan de Wittebeltsweg één woning van 750 m³ met 100 m² aan bijgebouwen te realiseren. Ter compensatie voor de te realiseren woning wil initiatiefnemer op de erven aan de Sluizendijk 1 en de Schapendijk 37 in totaal 989 m² landschapsontsierende bebouwing slopen. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om als aanvullende compensatie voor de te realiseren woning nieuwe bos aan te leggen c.q. een bestaand bosperceel uit te breiden.

Ter plaatse van de slooplocaties aan de Sluizendijk 1 en de Schapendijk 37 wil men naast de inzet van sloopmeters ten behoeve van de compensatiewoning aan de Wittebeltsweg 5 voormalige bedrijfsgebouwen behouden en restaureren, dan wel slopen en herbouwen. Deze bebouwing krijgt een (duurzame) vervolgfunctie. Alle agrarische bedrijfsactiviteiten op beide locaties zijn reeds gestaakt en de milieuvergunningen dienen te worden ingetrokken.



Figuur 1: locatie compensatiewoning Wittebeltsweg (bron: GIS-wierden)



Figuur 2: slooplocaties [redacted] (links) en Schapendijk 37 (rechts) (bron: [redacted])

2. Historie

Op de locatie [redacted] is in het verleden landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In ruil voor de sloop van deze bebouwing en bebouwing elders is in 2015 conform het Rood voor rood beleid een compensatiewoning aan de Wittebeltsweg 3a gerealiseerd. Dit is intern vastgelegd in de zaak Z-13-02208.

In 2020 is de woning aan de Wittebeltsweg 5 inpandig gesplitst naar twee volwaardige wooneenheden. Dit is intern vastgelegd in de zaak Z-20-38388.

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

Meewerken aan een particulier initiatief met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Bestemmingsplan Buitengebied 2009 / Beleid Rood voor Rood / Beleid Ruimte voor Maatwerk / Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan de realisatie van één extra woning

aan de Wittebeltsweg, waarbij:

- Ter plaatse van de [] te [] in totaal 621 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.
- Ter plaatse van de [] in totaal 368 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.
- Een extra kwaliteitsimpuls wordt gedaan in de vorm van aanleg van nieuw bos en een mountainbikeroute.
- De te behouden bebouwing wordt gerestaureerd en ingepast.
- De ontwikkelingen op de betrokken locaties vergezeld gaan van een goede (landschappelijke) inpassing en dit aangetoond wordt middels een ruimtelijk kwaliteitsplan.

8. Argumenten

1.1 Het plan past binnen het ruimtelijk beleid.

Via het gemeentelijke beleid Rood voor Rood kan op de slooplocatie een compensatiewoning worden gebouwd in ruil voor de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende (agrarische) bebouwing. Aangezien op de locatie aan de Wittebeltsweg geen landschapsontsierende bebouwing aanwezig is, wordt aangesloten bij het beleid Ruimte voor Maatwerk. Voorwaarden uit dit beleid zijn dat naast de 850 m² een extra kwaliteitsimpuls plaats dient te vinden (bijvoorbeeld de sloop van 400 m² bebouwing of een vergelijkbare kwaliteitsimpuls), dat de te realiseren woning aansluitend bij het bestaande lint wordt gebouwd en dat er een sociaal-maatschappelijke binding tussen de bouwlocatie en het naastgelegen erf bestaat.

Op de slooplocatie aan de Schapendijk 37 wordt in totaal 368 m² gesloopt, waaronder twee (voormalig) agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 348 m² en een mestkelder van 40 m², waarvan 50% kan worden ingezet. Enkele voormalig agrarische bedrijfsgebouwen blijven overeenkomstig het beleid VAB/hobby behouden en krijgen een vervolgfunctie. Hierbij gelden de uitgangspunten uit voorgenoemd beleid. De (voormalige) bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

Op slooplocatie aan de Sluizendijk 1 wordt in totaal 741 m² gesloopt, waarvan 621 m² wordt ingezet voor de compensatiewoning aan de Wittebeltsweg. De overige 120 m² wil men in het kader van hobbymatig agrarisch gebruik terugbouwen. Binnen de geldende beleidskaders is dit mogelijk, mits de uitgangspunten in acht worden genomen. De (voormalige) bedrijfswoning met aanbouw wordt omgezet naar een reguliere woning.

Initiatiefnemer is voornemens om 989 m² aan landschapsontsierende bebouwing in te zetten voor de realisatie van de compensatiewoning aan de Wittebeltsweg. Hierbij wordt voldaan aan de minimaal te slopen oppervlakte van 850 m² uit het beleid Rood voor Rood. Er wordt echter niet voldaan aan de extra kwaliteitsimpuls van de sloop van 400 m² uit het beleid Ruimte voor Maatwerk, want men komt 261 m² tekort ($1.250 \text{ m}^2 - 989 \text{ m}^2 = 261 \text{ m}^2$). Initiatiefnemer verzoekt om medewerking aan een investering in een vergelijkbare kwaliteitsimpuls, in plaats van de sloop van 261 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Aangegeven wordt dat deze aanvullende kwaliteitsimpuls zal worden ingevuld door de aanleg en uitbreiding van een bestaand bos op gronden aan de Wittebeltsweg en een uitbreiding van een bestaande mountainbikeroute. In een eerste opzet is tekstueel onderbouwd dat de aanleg van dit bos (financieel) in verhouding staat met de sloop van 261 m² landschapsontsierende bebouwing. Uitgegaan wordt van de kosten voor het slopen van maximaal € 100,- per m². Dit komt neer op een totaal van maximaal € 26.100,- aan sloopkosten ($\text{€ } 100,- \times 261 \text{ m}^2$). Dit bedrag dient dus minimaal geïnvesteerd te worden. Aangegeven wordt dat de aankoop van de halve hectare agrarische grond wordt geraamd op €

30.000,- à € 40.000,-. Op basis van recente analyses van het Kadaster¹ is echter te verwachten dat de gemiddelde grondprijs voor grasland uitkomt op maximaal € 30.000,- per halve hectare. De kosten voor het aanleggen van bos worden geraamd op ruim € 5.000,-. Uitgaande van vorenstaande komt de investering dan neer op € 35.000,-. Dit is dus hoger dan het vereiste te investeren bedrag van € 26.100,-. Daarmee is de voorgestelde aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls financieel gezien in verhouding met de sloop van 261 m². Ruimtelijk gezien is de aanleg van nieuw bos tevens wenselijk en draagt dit bij aan de kwaliteit van het buitengebied (zie ook argument 1.2). Bij het vervolg dient dit plan verder onderbouwd en uitgewerkt te worden.

Voor alle locaties geldt dat deze ingepast dienen te worden in het landschap, dat alle overtollige erfverharding en asbest gesaneerd dient te worden en dat de eventueel aanwezige milieuvergunningen ingetrokken worden. Hier is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor. Ook is het van belang dat de compensatiewoning zoveel mogelijk aansluitend bij de bestaande woning aan de Wittebeltsweg 5 gebouwd wordt. De compensatiewoning zal gebouwd worden voor de familie van de bewoners aan de Wittebeltsweg 5, wat betekent dat aan de eis omtrent sociaal-maatschappelijke binding tussen bouwlocatie en de bestaande woning wordt voldaan.

1.2 De aanleg van nieuw bos is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar.

In 2014 is met de Rood voor rood-regeling de woning aan de Wittebeltsweg 5 gerealiseerd. Hierbij is tevens een nieuw bosperceel met mountainbikeroute op gronden achter de woning aangelegd. Initiatiefnemer is nu voornemens om dit bosperceel met mountainbikeroute uit te breiden. Derhalve is aan de landschapsdeskundige van het Oversticht advies gevraagd. Hieruit is gebleken dat het bestaande bos kwalitatief goed is en dat uitbreiding van dit bos ten goede komt van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke en natuurlijke waarden ter plaatse. De aanleg van de mountainbikeroute voegt landschappelijk gezien echter niets toe. Dit kan echter wel gezien worden als een sociaal-maatschappelijke investering.

1.3 De plannen passen binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt uitgewerkt.

De (bebouwde) omgevingen rondom de Wittebeltsweg 5, de Sluizendijk 1 en de Schapendijk 37 worden gekenmerkt door een mix van woonfuncties, (agrarische) bedrijvigheid, bos en weilanden. Onderhavig plan vormt geen belemmering voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de locaties, mits het plan landschappelijk wordt ingepast. Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan dient aangetoond te worden dat de locaties landschappelijk worden ingepast en dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Dit geldt tevens voor het nog aan te planten bos.

1.4 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond.

Met voorliggend plan wordt geen milieubelastende functie opgericht. Er zal zelfs een verbetering in de milieusituatie optreden vanwege het verdwijnen van twee agrarisch bestemde percelen.

Een belangrijk aandachtspunt is het agrarisch bedrijfsterrein aan de Schapendijk 22, tegenover de locatie Schapendijk 37. Er wordt aan de Schapendijk 37 weliswaar geen nieuwe milieugevoelige functie opgericht en de bestaande (bedrijfs-)woning blijft immers gehandhaafd, maar het is wel van belang dat onderbouwd wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning en dat het agrarisch bedrijf aan de Schapendijk 22 niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Planologisch gezien mag een eventuele nieuwe woning in ieder geval niet dichterbij het agrarisch bedrijf aan de Schapendijk 22 worden gebouwd.

¹ Kadaster, Kwartaalbericht agrarische grondmarkt, 2021 - 2e kwartaal

In de nabije omgeving van de bouwlocatie aan de Wittebeltsweg zijn geen milieubelastende functies of bedrijven aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent ten aanzien van de diverse omgevingsaspecten. Door middel van onderzoek kan worden aangetoond dat de betrokken locaties zich lenen voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere (asbest)bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek, en een akoestisch onderzoek in het kader van weg- en railverkeerslawaaai ten minste noodzakelijk. Het kan zijn dat tijdens de uitwerking van de plannen aanvullende onderzoeken noodzakelijk blijken.

1.5 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

In de huidige situatie is de beoogde locatie voor de compensatiewoning bestemd voor agrarisch gebruik en is de bouw van een woning binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Beide slooplocaties kennen momenteel een bestemming ten behoeve van het uitvoeren van een agrarisch bedrijf. Voorliggend plan dient uitgewerkt te worden in een bestemmingsplanherziening.

1.6 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40 mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m², dient in deze situatie (170 m² x 0,04 m) 7 m³ geborgd te worden op eigen terrein.

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 publiekrechtelijke 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 vallen tenminste een (asbest)bodemonderzoek, een flora- & fauna onderzoek en een akoestisch onderzoek. Bovendien wordt een planschadeovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

17. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

18. Evaluatie

N.v.t.

19. Bijlagen

- Principeverzoek;
- Aanvullende (financiële) onderbouwing;
- Uitgaande brief.

Rood voor Rood Wittebeltsweg 5

Principeverzoek



werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland



Opdrachtnemer:



Projectgegevens:

Projectnummer: 201942
Datum: 04-05-2021
Projectleider: TR
Opgesteld: Sij
Gecontroleerd: TR
Status: Definitief
Versie: 1





Afbeelding 2. Luchtfoto van plangebied en slooplocaties.

1 Aanleiding

1.1 Situatieschets

De locatie aan de Wittebeltsweg 5 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. De initiatiefnemer is eigenaar van het erf en enkele omliggende gronden aan de Wittebeltsweg 5, ten zuidwesten van Wierden. In 2014 is op de locatie een Rood voor Rood ontwikkeling tot stand gekomen. Bij de ontwikkeling is aan de oostzijde (nr. 3a) een woning met bijgebouw gebouwd. Ter compensatie zijn destijds schuren gesloopt en is met de aanplant van natuur op het perceel natuur aangelegd. Daaropvolgend is de woning op het erf aan de Wittebeltsweg 5 in 2021 gesplitst in twee aparte woondelen. Voor beide situaties heeft een bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden.

De initiatiefnemer is momenteel woonachtig in de twee-aaneen woning aan de Wittebeltsweg 5. Het voornemen is om op het perceel aan de westzijde een nieuwe woning te realiseren. Gezien de eerdere ervaring met het Rood voor Rood-beleid heeft de initiatiefnemer verkennende gesprekken gestart met de gemeente Wierden en overeenstemming bereikt met eigenaren van andere erven, over de sloop van landschapsontsierende schuren. Uit het vooroverleg blijkt dat de gemeente positief aankijkt tegen de voorgenomen ontwikkeling.

De initiatiefnemer is voornemens om een volgende stap te zetten en heeft daarom  gevraagd voorliggend principeverzoek voor de ontwikkeling aan de Wittebeltsweg op te stellen.

1.2 Erf en omgeving

Het erf aan de Wittebeltsweg bestaat momenteel uit een woning, enkele bijgebouwen en een klein grasland. Het bosrijke perceel ten zuiden van het erf, ook wel Landgoed De Kiefte genoemd, zijn ook in eigendom van de initiatiefnemer. De locatie is weergegeven op afbeelding 2. De gewenste bouwlocatie van de woning is op het grasland aan de Wittebeltsweg.

De omgeving van het erf bestaat uit gras- en bouwlanden, bossen en houtwallen met rechtlijnige structuren. Erven kennen voornamelijk een woonfunctie en zijn dicht aan de weg gesitueerd. Op circa 250 meter bevindt zich een spoorlijn. Langs de spoorlijn loopt een belangrijke wandelroute, welke verbonden is met Landgoed De Kiefte.



2 Het beleid

2.1 Vigerend bestemmingsplan

De bouwlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan is op 12 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden, waarna het enkele malen is herzien. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Ook zijn de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van een woonbestemming, op een voor agrarische doeleinden aangewezen perceel. Deze ontwikkeling past niet binnen de agrarische bestemming, waardoor een wijziging van de bestemming noodzakelijk is. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, conform artikel 3.8 Wijzigingsbevoegdheid I, van het bestemmingsplan. Dit artikel staat in directe relatie met de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' van de gemeente Wierden. Via een wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming.

2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie Overijssel heeft de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) vastgesteld. Met de KGO stuurt de provincie bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied aan op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De basis van het KGO-beleid bestaat uit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Hierbij is de balans tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is het verplicht om deze ruimtelijk in te passen en geldt een kwaliteitsprestatie.

Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen van toepassing:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

In het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn handvaten gegeven op welke ontwikkelingen het beleid van toepassing is en hoe de balans tussen nieuwe ontwikkelingen en de kwaliteitsprestatie wordt bepaald.

KGO in relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Gevraagde ontwikkelruimte:

- Verkrijgen van een bouwrecht doormiddel van de sloop van landschapsontsierende schuren.
- Gebruik van dit bouwrecht voor de realisatie van een woning met de maximale inhoud van 750 m³ en een bijgebouw van 100 m³, op het erf aan de Wittebeltsweg 5.

Compensatie:

- De sloop van meer dan 980 m³ aan landschapsontsierende schuren.
- Een landschappelijke inpassing van de bestaande erven.
- De landschappelijke inpassing van het te ontwikkelen erf.
- Aanvullende natuurontwikkeling aan de Wittebeltsweg (nader vorm te geven).

2.3 Rood voor Rood biedt kansen

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woning, op een voor agrarische doeleinden bestemd perceel. Om deze realisatie mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het Rood voor Rood beleid van de gemeente Wierden. Dit beleid, genaamd Rood voor rood met gesloten beurs, is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Op basis van het Rood voor Rood beleid en het bestemmingsplan Buitengebied 2009 mag in ruil voor de sloop van 850 m² voormalig (agrarische) bedrijfsgebouwen, een compensatiewoning ter grootte van maximaal 750 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² worden gebouwd. Aangezien de compensatiewoning in voorliggend plan niet gebouwd wordt op de slooplocatie, dient het aantal sloopmeters 1250 m² te bedragen. Om tot dit aantal sloopmeters te komen worden op twee verschillende locaties landschapsontsierende schuren gesloopt.

Slooplocatie Sluizendijk

Aan de Sluizendijk 1 te Wieden is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op basis van de Rood voor Rood regeling is het, middels de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, voor agrarische bedrijven mogelijk om de landschapsontsierende schuren te slopen en in te zetten voor de bouw van een woning op een locatie elders en/of op dezelfde locatie.

Het bedrijf aan de Sluizendijk is voornemens de bedrijfsvoering te stoppen en gebruik te maken van deze mogelijkheid. Het gaat om de sloop van een nieuwe varkensschuur inclusief garage en werkhok (339 m²), een oude varkensschuur (282 m²) en werktuigenstalling en stal (120 m²). De eerstgenoemde 621 m² wordt ingezet voor de locatie aan de Wittebeltweg 5. De overige 120 m² wordt aan de Sluizendijk teruggebouwd in de vorm van een nieuwe garage, met eenzelfde oppervlakte.

Met toepassing van de Rood voor Rood regeling wordt de locatie planologisch ingeperkt met een herziening van het bestemmingsplan. De woning en een deel van het achterhuis krijgen de bestemming wonen. De overige ruimte van het achterhuis wordt in gebruik genomen als bijgebouw. Ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik van het perceel en bijgebouw, is de wens om deze te voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De locatie wordt landschappelijk ingepast. Een plattegrond van de indeling op deze locatie is weergegeven op afbeelding 5.

Slooplocatie Schapendijk

Het erf aan de Schapendijk 37 te Notter bestaat uit een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en meerdere verouderde opstallen. De eigenaar is voornemens stallen te slopen en in te zetten voor de ontwikkeling aan de Wittebeltweg. Het gaat om een varkensschuur (162 m²), biggestal (186 m²) en een externe mestkelder (40 m²). Aangezien de mestkelder voor 50% meegenomen kan worden in de berekening, bedraagt de totale sloopoppervlakte 368 m². De locatie is weergegeven op afbeelding 6.

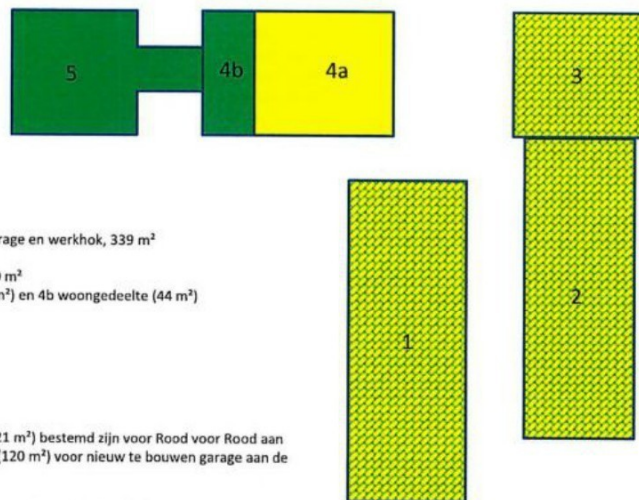
Ook op deze locatie wordt met toepassing van de Rood voor Rood regeling de locatie planologisch ingeperkt met een herziening van het bestemmingsplan. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en krijgt de bestemming wonen.

Landschappelijke compensatie

Op de locaties wordt samen een totale oppervlakte van totaal 989 m² gesloopt. Aangezien hiermee niet wordt voldaan aan de 1.250 m² aan sloopmeters, wordt een aanvullende compensatie gedaan in de vorm van natuurontwikkeling. De omvang en exacte locatie van deze natuurontwikkeling wordt nader bepaald in overleg met de gemeente. Te denken valt aan een aanvulling van de bestaande groenstructuur op Landgoed De Kieftse.



Plattegrond Sluizendijk 1 te Wierden



Oppervlakte gebouwen:

- 1 = nieuwe varkensschuur incl. garage en werkhok, 339 m²
- 2 = oude varkensschuur, 282 m²
- 3 = werktuigenstalling en stal, 120 m²
- 4 = achterhuis, met 4a deel (121 m²) en 4b woongedeelte (44 m²)
- 5 = woning

Te slopen:

- Gebouw 1: 339 m²
- Gebouw 2: 282 m²
- Gebouw 3: 120 m²
- Waarvan gebouw 1 en 2 (totaal 621 m²) bestemd zijn voor Rood voor Rood aan de Wittebeltsweg 5 en gebouw 3 (120 m²) voor nieuw te bouwen garage aan de Sluizendijk 1

Totaal aantal bijgebouwen voor begin sloopwerkzaamheden:

$$1 + 2 + 3 + 4a: 862 \text{ m}^2$$

Totaal aantal bijgebouwen na sloopwerkzaamheden:

$$4a: 121 \text{ m}^2$$

Maximaal bij te bouwen: 120 m². Totaal bijgebouwen wordt dan 241 m²

■ = agrarisch

■ = wonen

Afbeelding 5. Slooplocatie Sluizendijk 1.



Afbeelding 6. Slooplocatie Sluizendijk 37 met te slopen gebouwen binnen rode kaders.

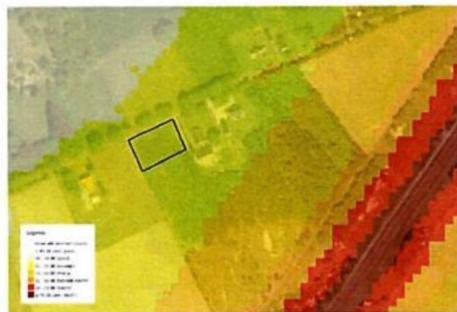
3 Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk is alvast een korte scan gedaan op de ruimtelijke uitvoerbaarheid. Er is in hoofdstuk 2 gekeken naar het huidige bestemmingsplan, dit hoofdstuk gaat verder in op de onderzoeken en welke mogelijk benodigd zijn om tot realisatie van de gewenste ontwikkeling te komen. Hieronder leest u per aspect of en waarom er wellicht onderzoek benodigd is. Het is uiteindelijk aan gemeente Wierden om te beslissen welke onderzoeken er exact verlangd worden.

3.1 Akoestiek

Het plangebied is gelegen op circa 250 meter van een spoorlijnverbinding tussen Wierden en Rijssen. Voor het aspect geluid is de kaart Geluid in Nederland (Lcum) van atlasleefomgeving geraadpleegd. Op deze kaart ligt het plangebied binnen de geluidszone 51-55 dB. De locatie voor de nieuwe woning levert een redelijke geluidswaarden op voor toekomstige bewoners. Daarnaast zorgt het aanwezige bos voor een reductie van het geluid afkomstig van het railverkeer. Met de bestemmingsplanwijziging in 2020 is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten uit deze notitie worden gebruikt bij de ontwikkeling van voorliggende locatie. Indien noodzakelijk, zal een aanvullend akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Bij de toepassing van de Rood voor Rood regeling is in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan opgenomen, dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht moet worden genomen. De voorkeursgrenswaarde van een weg is 48 dB op de gevel van de woning. Indien noodzakelijk geacht kan verzocht worden naar een ontheffing, om de waarde te verhogen tot 53 dB.



Afbeelding 7. Weergave geluidsbelasting.

3.2 Archeologie

Het plangebied behoort niet tot een in het bestemmingsplan aangewezen zone voor behoud van archeologische waarden. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden ligt het plangebied op de rand van een middelhoge en lage verwachtingszone. Voor een zone met een middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 5000 m² én bodemverstoring dieper dan 50 cm. De voorgenomen ontwikkeling omvat een oppervlakte die vele malen kleiner is dan 5000 m², waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.3 Bodem

Het perceel aan de Wittebeltsweg is bestemd voor agrarische doeleinden. De afgelopen jaren is het perceel in gebruik geweest als bouw- en grasland voor het voormalig agrarisch bedrijf, aan de Wittebeltsweg 5. Bij wijziging van de bestemming dient de bodemkwaliteit overeen te komen met het toekomstig gebruik. Naar verwachting verlangt de gemeente voor de realisatie van een woning een bodemonderzoek.

3.4 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van risicobronnen (productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen). De dichtstbijzijnde risicobron betreft een leiding van de Gasunie en is gelegen op 1,3 km van het perceel aan de Wittebeltsweg. Gezien deze afstand levert het aspect externe veiligheid geen gevaar of belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied aan de Wittebeltsweg zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Hier bevinden zich enkel burgerwoningen met de bestemming 'wonen'. Op meer dan 240 meter van het perceel is een agrarisch bedrijf met de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' gevestigd. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009' geldt voor dergelijke bedrijven de grootste richtafstand van 50 meter. Ook is op meer dan 290 meter een agrarisch bedrijf met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gevestigd. Voor agrarische bedrijven is de grootste richtafstand 200 meter. Geconcludeerd kan worden dat er wat betreft milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Wittebeltsweg, te Wierden.



Afbeelding 8. Weergave geluidsbelasting.

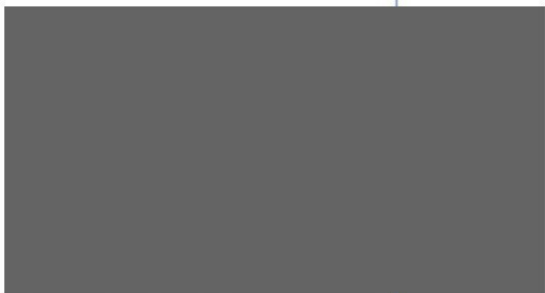
4 Verzoek om medewerking

Op basis van dit principeverzoek verzoeken wij de gemeente Wierden in beginsel medewerking te verlenen aan de ontwikkeling aan de Wittebeltsweg 5 te Wierden.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt:

- 989 m² aan vergunde landschapontsierende bebouwing gesloopt.
- Een aanvullende compensatie gedaan door realisatie van (nader te bepalen) natuur.
- Een woning van 750 m² met bijbehorend bijgebouw van 100 m² gebouwd aan de Wittebeltsweg 5.
- Een investering gedaan in ruimtelijke kwaliteit.

Indien u besluit medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling, werken wij de plannen voor de Wittebeltsweg 5 verder uit in een ruimtelijk kwaliteitsplan.





Collegevoorstel

Datum	4 januari 2021
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Publiekszaken
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	19 januari 2021
Deadline	
Nummer	Z-20-39095 / NOTA-21-11889
Onderwerp	Principeverzoek Dwarsdijk 3
Openbaarheid	Openbaar

Advies

Onder voorwaarden instemmen met het verzoek tot het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor het perceel Dwarsdijk 3, alsmede het herbouwen van 2 woningen, het toevoegen van 150m² extra bijgebouw en het reserveren van de overige sloopmeters.

Akkoord met advies



Afd. hoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

Besluit

☒ Conform advies ☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR

Adviesnota over Principeverzoek Dwarsdijk 3

1. Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van en woonachtig aan de Dwarsdijk 3 te Wierden. Op het perceel zijn 2 aaneengebouwde bedrijfswoningen aanwezig, alsmede overige agrarische bebouwing als stallen, kuilvoerplaten en mestbassins. Initiatiefnemer is voornemens de 2 aaneengebouwde bedrijfswoningen te slopen en deze te vervangen door 2 vrijstaande woningen. De overige agrarische opstallen worden eveneens gesloopt. Initiatiefnemer wenst het niet om deze meters op zijn eigen perceel in te zetten. De overgebleven sloopmeters wenst initiatiefnemer dan ook te reserveren om elders op een ander perceel een extra woning te kunnen bouwen. Deze locatie is nog niet bekend. Tot slot wenst initiatiefnemer voor één van de terug te bouwen woningen op het perceel Dwarsdijk 3 een extra 150m² bijgebouw te bouwen. Doordat de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend.

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 / Beleidslijn 'Ruimte voor Maatwerk'

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

Onder voorwaarden instemmen met het verzoek tot het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor het perceel Dwarsdijk 3, alsmede het herbouwen van 2 woningen, het toevoegen van 150m² extra bijgebouw en het reserveren van de overige sloopmeters.

8. Argumenten

1.1 Initiatiefnemer dient aan te tonen dat met voorliggend verzoek wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid 'Ruimte voor Maatwerk';

Initiatiefnemer wil met voorliggend verzoek enkele ontwikkelingen mogelijk maken, te weten het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, de sloop van de 2 aaneengebouwde bedrijfswoningen en deze te vervangen door 2 vrijstaande woningen, het slopen van de overige agrarische opstallen, het toevoegen van 150m² extra bijgebouw en het reserveren van de overige sloopmeters.

Het omzetten van de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming is mogelijk door een bestemmingsplanherziening. Het slopen van de 2 aaneengebouwde bedrijfswoningen en de bouw van 2 reguliere woningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk. Op de locatie Dwarsdijk 3 wordt 1535m² aan agrarische bebouwing gesloopt (kuilvoerplaten en mestbassins worden op basis van het beleid niet meegeteld in deze berekening). Voor een extra 150m² aan bijgebouw dient initiatiefnemer 450m² aan sloopmeters in te leveren. Dit houdt in dat initiatiefnemer (1535m² – 450m² =) 1085m² aan sloopmeters overhoudt. Tevens heeft elke bestaande bedrijfswoning recht op 100m² aan bijgebouw. Oftewel, van de overgebleven 1085m² aan sloopmeters dient 200m² afgehaald te worden (tenzij er momenteel al m² aan bijgebouwen bij de bestaande bedrijfswoningen is gerealiseerd, dan kan dit in mindering worden gebracht op de 200m²). De overgebleven sloopmeters kunnen gereserveerd worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat op een andere locatie 850m² of 1250m² aan sloopmeters ingeleverd dient te worden voor een bouwrecht, afhankelijk van de situatie ter plekke.

Initiatiefnemer dient aan te tonen hoeveel sloopmeters door de gewenste ontwikkeling overblijven ter reservering.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de Dwarsdijk 3 wordt gekenmerkt door de nabijheid van het Natura 2000 gebied Wierdense Veld. Verder kenmerkt de nabije omgeving zich door open gebied met agrarische erven. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie.

1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond;

Met voorliggend plan wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de nabije omgeving zijn echter wel milieubelastende functies aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten en omliggende agrarische bedrijvigheid. Door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek ten minste noodzakelijk.

1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk;

In de huidige situatie is op de betreffende locatie een agrarische bedrijf met 2 bedrijfswoningen toegestaan. Het gebruiken van deze bedrijfswoningen voor reguliere bewoning is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Voorliggend plan dient dan ook uitgewerkt te worden in een bestemmingsplanherziening.

1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te

stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m², dient in deze situatie (170m² x 0,04m¹) 7 m³ geborgd te worden op eigen terrein.

- 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 vallen tenminste bodemonderzoek en flora- & fauna onderzoek. Bovendien wordt een planschadeovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.
 - 17. Communicatie**
Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.
 - 18. Evaluatie**
N.v.t.
-
- 19. Bijlagen**
Principeverzoek

AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter [REDACTED]

Geslacht ☒ Man
☐ Vrouw

Correspondentieadres in Nederland [REDACTED] Dwarsdijk 3

Postcode [REDACTED]

Woonplaats [REDACTED] Wierden

E-mailadres [REDACTED]@gmail.com

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

Faxnummer

Bent u ☒ Eigenaar
☐ Huurder
☐ Anders, namelijk

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

Straat en huisnummer [REDACTED] Dwarsdijk 3

Postcode [REDACTED]

Woonplaats [REDACTED] Wierden

Kadastrale aanduiding Sectie: N Nummer: 7167

3. Bestaande situatie

Grootte perceel 9485 m2

Gebruik perceel agrarisch bedrijf

Omvang bebouwing 2 aaneengebouwde bedrijfswoningen + 1535 m2 stallen + kuilvoerplaatsen 1300 m2 en mestbasin 350 m2

Gebruik bebouwing veestallen en berging

Ligging gemeente Wierden sectie N nr. 7167

4. Gewenste situatie

Grootte perceel	9485 m2
Gebruik perceel	wonen
Omvang bebouwing	2 vrijstaande woningen met bijgebouw en 1 extra bijgebouw van 150 m2.
Gebruik bebouwing	wonen
Ligging	gemeente Wierden sectie N nr. 7167

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

Aanvrager is voornemens om zijn agrarisch bedrijf te beëindigen ivm verkoop van omliggende landbouwgronden aan de provincie tbv natuurontwikkeling (nabij gelegen Natura 2000 gebied). Om het plan financieel te kunnen realiseren zijn er ontwikkelingen gewenst op het perceel.

Op het perceel zijn nu 2 aaneengebouwde bedrijfswoningen aanwezig en het plan is om hiervoor 2 vrijstaande woningen te bouwen. Daarnaast zullen de bestaande stallen met kuilvoerplaatsen en mestbasin gesloopt worden en worden ingezet voor een extra verplaatsbaar roodvoorrood kavel elders in de gemeente Wierden. Voor 1 woning is de wens om 150 m2 extra bijgebouw te bouwen. Eventueel extra benodigde KGO investering of sloopmeters zullen worden aangevuld.

5. Handtekening

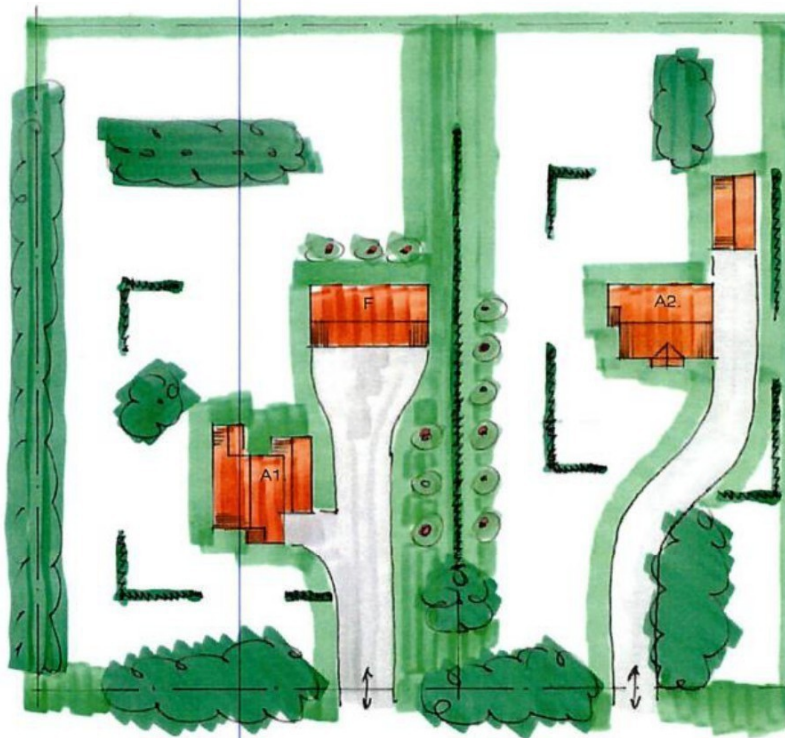
Datum 28-10-2020

Handtekening aanvrager



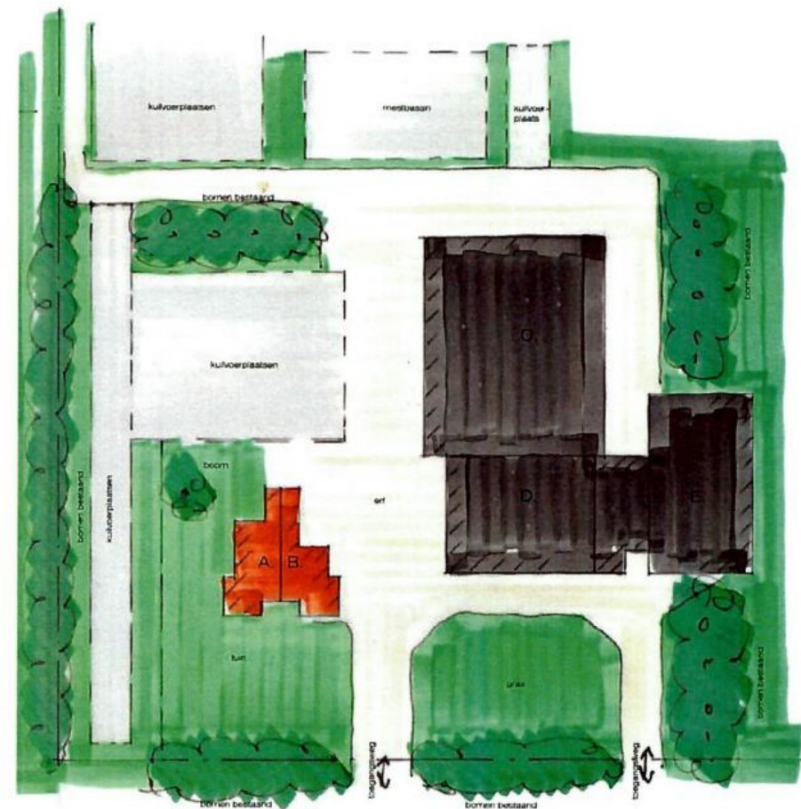
In te dienen stukken:

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



SITUATIE NIEUW

bestaande situatie
A. woning te slopen
B. woning te slopen
C. schuur te slopen (ligboxenstal 750 m ²)
D. schuur te slopen (435 m ²)
E. schuur te slopen (350 m ²)
nieuwe situatie
A1. nieuw te bouwen woning 750 m ³ incl. 100 m ² bijgebouw eventueel woning uitbreiden tot 1000 m ³ inhoud dmv. extra kgo-investering
A2. nieuw te bouwen woning 750 m ³ incl. 100 m ² bijgebouw
F. nieuw te bouwen vrijstaande schuur 150 m ² tdv. woning A1 (450 m ² compenserende sloop)
kulvoerplaatsen ± 1300 m ² + mestbasin ± 350 m ² te verwijderen
• extra Rood voor Rood woning te verplaatsen naar elders dmv. sloop schuren 1085 m ² + extra kgo-investering



SITUATIE BESTAAND

