

Geplaatst op vergadering: College van B&W vergadering, 5 november 2024 Fase: Besloten

Toon minder ^

Geplaatst door: [redacted] op 28-10-2024 11:30, 4 documenten

voorstel:

Advies aan het college:

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot realisatie van een woning met bijbehorend bouwwerk aan de Oude Tolweg ongenummerd te Wierden met inzet van een voucher.

Type	Doc. nr	Documenttype	Titel/Onderwerp	Versie
 pdf	254	Aanvullende informatie	N+L_Principeverzoek_V3_Oude Tolweg ong._19-09-2024	1.0
 pdf	252	Aanvullende informatie	Situatietekening_oude Tolweg 2B_V2_11-06-2024	1.0
 docx	257	Uitgaande brief	Uitgaande brief	1.0 
 docx	256	Adviesnota	Adviesnota	2.0

Route: Naar College van B&W

Uitvoerder	Actie	Akkoord	Uitgevoerd op	Opmerking
	Accorderen manager	Akkoord	28 oktober 2024 11:43	Geen opmerkingen
	Accorderen controller	Akkoord	28 oktober 2024 11:58	Geen opmerkingen
	Accorderen gemeentesecretaris	Akkoord	29 oktober 2024 20:15	Geen opmerkingen

Besluit: Conform
Conform besloten

Geplaatst op vergadering: College van B&W vergadering, 12 november 2024 Fase: Besloten

Toon minder ^

Geplaatst door: Filart, [redacted] op 04-11-2024 14:06, 1 document

Voorstel:

In principe en onder het stellen van voorwaarden medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan waardoor het houden van landbouwhuisdieren op het adres Boomsweg 2 en 2a te Hoge Hexel niet langer is toegestaan.

Type	Doc. nr	Documenttype	Titel/Onderwerp	Versie
 docx	522046	Adviesnota	NOTA-24-14150_3 Rood voor rood Boomsweg 2/2a-Rood voor rood Boomsweg 2/2a	4.0 

Route: Naar College van B&W

Uitvoerder	Actie	Akkoord	Uitgevoerd op	Opmerking
[redacted]	Accorderen manager	Akkoord	04 november 2024 15:20	Geen opmerkingen
	Accorderen controller	Akkoord	06 november 2024 10:04	Geen opmerkingen
	Accorderen gemeentesecretaris	Akkoord	07 november 2024 13:34	Op verzoek van [redacted] namens hem akkoord gegeven.

Besluit: Conform
Conform besloten

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp

Principeverzoek Oude Tolweg te Wierden

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	251
Datum b&w-vergadering	5 november 2024
Deadline	-
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

<VOORSTELBEGIN>

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot realisatie van een woning met bijbehorend bouwwerk aan de Oude Tolweg ongenummerd te Wierden met inzet van een voucher.

<VOORSTELEIND>

1. Aanleiding

Op 22 juli 2024 hebben wij een principeverzoek ontvangen voor de Oude Tolweg (naast nr. 2b) te Wierden.



T.p.v. het rood gearceerde gebied ligt de projectlocatie

De initiatiefnemer wenst op het perceel aan de oude Tolweg (ten oosten van huisnummer 2b) een woning met bijgebouw te realiseren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het rood voor rood beleid dat de gemeente Wierden kent. Op het perceel is nog geen bebouwing te vinden, maar het wordt gebruikt als agrarische grond. Ten westen van het perceel zijn twee erven te vinden. De nieuwe

bebouwing zal aansluiten bij dit bestaande bebouwingscluster. Daarnaast zal het erf landschappelijk zorgvuldig worden ingepast.

De aanvrager wenst deel te nemen aan het rood voor rood beleid, waardoor een voucher ingezet wordt om de realisatie van een woning inclusief bijgebouw mogelijk te maken.



2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met als doel realisatie van een woning met bij behorend bouwwerk en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Omgevingsplan tijdelijke deel (bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)).

3. Argumenten

1.1 Het plan past binnen de vastgestelde 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' (beleidskader rood voor rood);

We maken hierbij gebruik van rood voor rood (Inbrengen sloopmeters van een andere locatie, paragraaf 4.7) uit het beleidskader.

Volgens het rood voor rood beleid moet 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden voor een bouwrecht. Op de slooplocatie aan de [redacted] te [redacted] zal 1.011m² gesloopt zal worden. De slooplocatie is al omgezet naar wonen. Op de bouwlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m².

1.2 Het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, landschapsversterking en biodiversiteit;

De woning wordt toegevoegd aan de bestaande bebouwingscluster aan de oude Tolweg. Het nieuw te realiseren erf is passend in het landschap dat een rechtlijnige

structuur kent met duidelijke groenstructuren. Om deze te versterken of te behouden worden de volgende maatregelen genomen (zie ook het bijgevoegde landschapsplan):

- Bestaande landschapsstructuren worden gerespecteerd;
- Aanleg van een wadi;
- De bestaande paardenbak wordt verwijderd;
- Aanleg van Bloemrijk of kruidenrijk grasland;
- Er wordt een nieuwe struweelhaag aangeplant (G);
- Aanplant van winterlindes;
- Behouden van bestaande houtopstanden.

Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet de uiteindelijke aanvraag worden voorzien van een uitgewerkt landschapsplan (met aantallen en soorten). Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen.

1.3 De ruimtelijke haalbaarheid met onderzoek kan worden aangetoond;

Met voorliggend plan worden geen milieubelastende functies opgericht. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten en omliggende functies. Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling.

In de omgeving (aan de Nijverdalsestraat) zijn een garagebedrijf en een agrarisch bedrijf gevestigd. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een goede woon en leefomgeving en dat de bedrijven niet worden belemmerd door de realisatie van de woning.

Verder is een bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek en akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ook is een AERIUS-berekening benodigd.

1.4 Voorliggend plan met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk gemaakt kan worden;

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het 'omgevingsplan tijdelijke deel'. Het zogenoemde 'omgevingsplan tijdelijke deel' bestaat uit de gemeentelijke bestemmingsplannen, aangevuld met de vanuit het Rijk aangeleverde bruidsschat.

Op basis van het omgevingsplan tijdelijke deel kunnen wij niet meewerken. Hierin is aan de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'

toegekend. Op grond van deze bestemming is de realisatie van een woning niet toegestaan. Daarnaast kent het plan geen afwijkmogelijkheden waarvan gebruik gemaakt kan worden.

Met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan worden meegewerkt. Een BOPA is een buitenplanse omgevingsactiviteit die niet helemaal past binnen de regels van het omgevingsplan.

Een BOPA moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). De ETFAL betekent dat er een balans bestaat tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. De ETFAL is vergelijkbaar met een goede ruimtelijke ordening, aangevuld met de aspecten gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Het standaard afwegingskader van de gemeente maakt hier onderdeel van uit.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

Niet van toepassing.

6. Inwonerparticipatie

Inwonerspaticipatie moet plaatsvinden in de vorm van informeren.

7. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

8. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

De kosten (o.a. leges, onderzoekskosten, advieskosten extern bureau) komen voor rekening van de initiatiefnemer.

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global Goals



15. Local goals

■ 1: Samen gezond en veilig wonen, werken en leven

Gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

■ 2: In een mooie, groene en duurzame omgeving

Goede ruimtelijke kwaliteit.

16. AVG

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

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het Omgevingsplan tijdelijke deel, moet een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd worden.

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

- Principeverzoek
- Landschappelijke inpassing, [REDACTED] d.d. 18-06-2024
- (Concept) Kennisgeving besluit principeverzoek Oude Tolweg ong.



PRINCIPEVERZOEK

• Oude Tolweg ong. - Wierden •

19-09-2024 - Definitief

Principeverzoek Oude Tolweg ong.

Datum: 19 september 2024, [redacted]

Gewijzigd:

Status: Definitief

Opgesteld: [redacted]

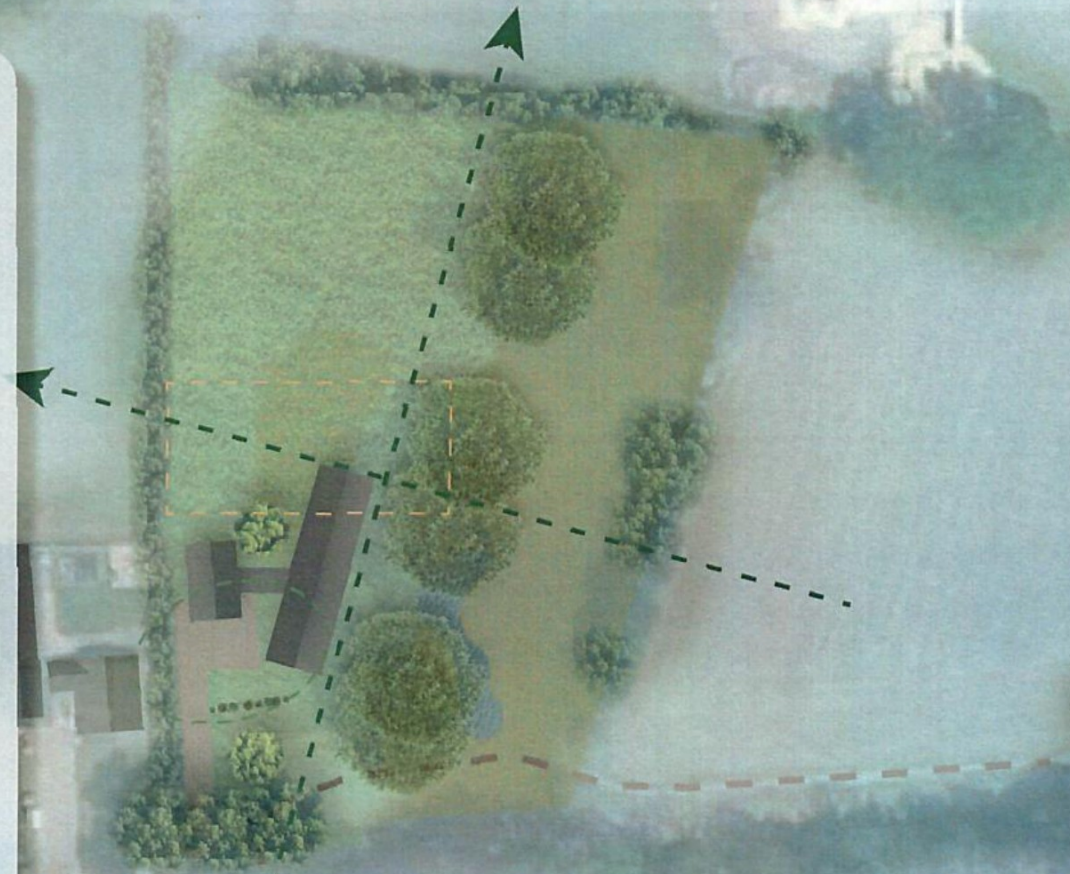
Auteur: Ing [redacted]

Getekend: Ing [redacted]

Gecontroleerd: Ing [redacted]

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding	03
2. Huidige situatie	04
3. Beleid	06
4. Nieuwe situatie	10



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de oude Tolweg, ten westen van Wierden is het agrarisch perceel van de initiatiefnemer gelegen. Het perceel is momenteel in gebruik als agrarische grond. Het perceel is omzoomd door struweel en van zuidwest naar noordoost is een bomenrij te vinden met zes grote eiken. De planlocatie is gelegen in heideontginningsgebied, aan de rand van een kleine stuwwal. In de omgeving zijn kleine hoogteverschillen waar te nemen.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer wenst op het perceel aan de oude Tolweg (ten oosten van huisnummer 2b) een woning met bijgebouw te realiseren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het rood voor rood beleid dat de gemeente Wierden kent. Op het perceel is nog geen bebouwing te vinden, maar het wordt gebruikt als agrarische grond. Ten westen van het perceel zijn twee erven te vinden. De nieuwe bebouwing zal aansluiten bij het bestaande bebouwingscluster. Daarnaast zal het erf landschappelijk zorgvuldig worden ingepast.

1.3 Principeverzoek

De aanvrager wenst deel te nemen aan het rood voor rood beleid, waardoor een bouwrecht toegevoegd wordt aan het perceel en de realisatie van een woning inclusief bijgebouw mogelijk wordt. De landschappelijke inpassing vormt een belangrijke voorwaarde voor de gemeente Wierden. In het principeverzoek is verder uitleg gegeven

aan de invulling van het plan waaronder de situatie, de landschappelijke analyse, het beleid en de uitwerking van het plan. Middels dit principeverzoek wordt het college gevraagd om op voorhand een principe uitspraak te doen om medewerking te verlenen aan het plan.

2. Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied, ten westen van Wierden ten zuiden van de N35 die al van vroeger uit de verbinding was tussen Wierden en Nijverdal.

2.1 Geomorfologie

Wierden is ontstaan aan de flank van een stuwwal, die gevormd is in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd bestond Nederland uit een kaal landschap met weinig begroeiing, waardoor de wind vrij spel had. De overheersende zuidwesten wind heeft dekzand afgezet in grote delen van Nederland, waaronder het stuwwallengebied in Twente.

Op de hoger gelegen delen ontstonden de essen, zoals de 'Dorper esch' en de 'Loonder esch'. De lager gelegen beekdalgebieden werden in gebruik genomen als wei- en hooilanden. In de directe omgeving waren vaak heidevelden te vinden die later zijn ontgonnen. De planlocatie is gelegen in een voormalig heidegebied. Heideplaggen afkomstig van de heidevelden werden vermengd met mest en bosstrooisel dat werd gebruikt voor het vruchtbaarder maken van de akkers op de essen en kampen.

2.2 Landschap

Vanaf de jaren '30 van de twintigste eeuw werden de heidegebieden ontgonnen, zoals ook de planlocatie. De locatie is gelegen aan de doorgaande weg tussen Wierden en Nijverdal die op de historische kaart van 1900 ook al te zien is. Bebouwing ontstond langs de doorgaande weg en langs de essen en kampen. Toen de



Plangebied, met planlocatie ten westen van Wierden. (Bron: pdok.nl)



Planlocatie. (Bron: pdok.nl)

heidegebieden werden ontgonnen ontstond daar ook bebouwing, zoals in het plangebied het geval is. De jonge heideontginningen zijn systematisch en vaak grootschalig van opzet, met een blokvormige verkaveling en rechte wegen. In dit landschap is verspreid gelegen bebouwing te vinden en opgaande beplanting in de vorm van bosjes, houtsingels en wegbeplanting.

2.3 Erfopzet

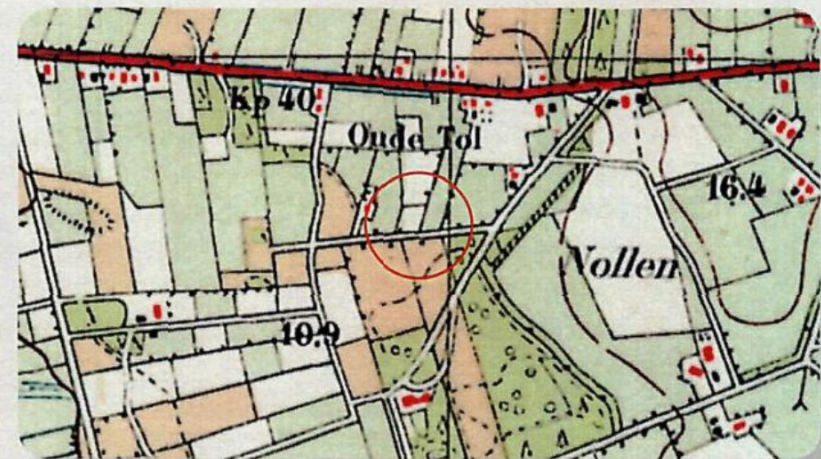
Op de planlocatie is nog geen bebouwing te vinden, echter ten westen van de planlocatie bevindt zich wel bebouwing. Op deze locatie is op de historische kaart van 1900 is deze bebouwing al te zien. In die tijd bestond de infrastructuur uit zandpaden die in een organische structuur over de heidevelden liepen. Toen de heidevelden ontgonnen werden is een rechtlijnige en functionele structuur aangehouden in zowel verkavelingspatroon als in wegenpatroon. De nieuwe bebouwing zal aansluitend aan het bestaande erf gepositioneerd worden. Rondom de planlocatie zijn cultuurhistorische landschapsstructuren te vinden, aan de west- en oostzijde.

2.4 Nieuwe elementen

Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen oude cultuurhistorische landschapsstructuren hersteld worden, zoals houtsingels of bosjes. Daarnaast is openheid en rechtlijnige structuur kenmerkend voor dit landschap. Op de planlocatie zal de nieuwe erfopzet aansluiten bij bestaande landschapslijnen en -structuren.



Locatie plangebied in 1900. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied in 1940. (Bron: topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. In de visie bakt de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie 'voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie: cultuurhistorische landschapsstructuren worden gebruikt voor de nieuwe erfopzet, waardoor deze passend zal zijn in het landschap. De omliggende agrarische gronden blijven in agrarisch gebruik.

3.1.4 Gebiedskenmerken

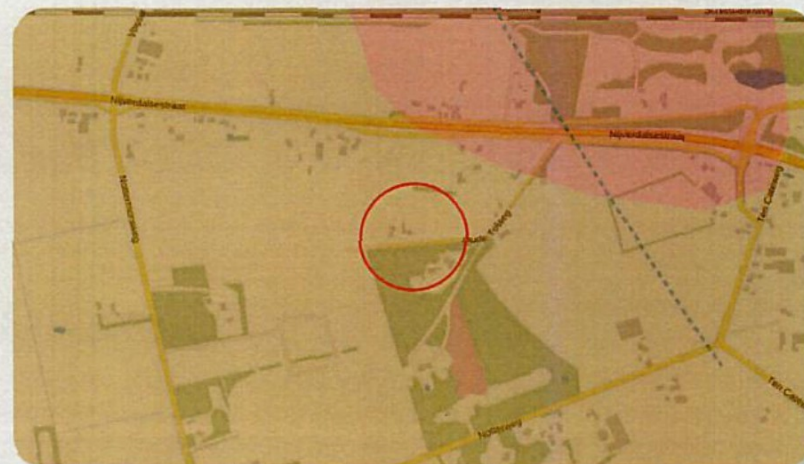
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden kennen en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten zoals landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De laag van de beleving en de stedelijke laag zijn in dit verzoek niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag, dekzand

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie is gelegen aan de flank een (lage) stuwwal, in het dekzandgebied. De stuwwal is gevormd in de voorlaatste ijstijd (Saalien) toen het landijs vanuit Scandinavië zich heeft uitgestrekt tot in Nederland. De gletsjers stuwde de onderliggende grondlagen omhoog, waardoor de zogenaamde stuwwallen ontstonden. Rondom de planlocatie zijn subtiele hoogteverschillen waar te nemen. In het gebied op en rondom de stuwwal is door de wind dekzand afgezet in de laatste ijstijd. Water wordt afgevoerd door de lager gelegen delen, de zogenaamde beekdalen.



Ontwikkelingsperspectief, 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



Natuurlijke laag 'dekzandvlakte en -ruggen'. (Overijssel.tercera-ro.nl)

3.1.6 Laag van cultuurlandschap, jonge heideontginning

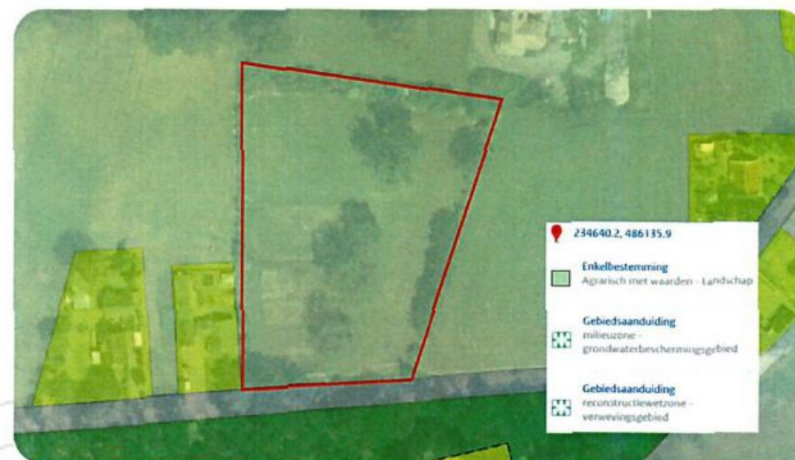
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden, zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstelsysteem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. De planlocatie is gelegen in het heideontginningsgebied. De heidegebieden waren functioneel verbonden met het essen- en kampenlandschap. Op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. De plaggen, vermengd met mest, dienden als bemesting voor de akkergronden op de essen. Door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest, konden de heidevelden ook gebruikt worden als akkergrond. De ontginning werd veelal planmatig en grootschalig aangepakt wat gezorgd heeft voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes.

3.2 Planologische situatie

Op basis van het bestemmingsplan heeft de planlocatie de



Laag van het cultuurlandschap, 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

enkelbestemming "agrarisch met waarden - Landschap". De voorgenomen ontwikkeling zal rekening houden met het landschap, door een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daarnaast zullen de bestaande landschapsstructuren behouden blijven. Voor de ontwikkeling is een aanpassing van de bestemming nodig, zodat een woning en bijgebouw gerealiseerd kunnen worden.

Volgens het rood voor rood beleid moet 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden voor een bouwrecht. Op de slooplocatie aan de [REDACTED] te [REDACTED] zal 1.011m² gesloopt zal worden. Op de bouwlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m².

3.3 Groene metropool Twente

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een transformatie gaande die vraagt om ruimte voor ontwikkelingen die passen bij deze verandering. Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding, zoals geldt voor de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de 'grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact', omdat de ontwikkeling inhoudt dat bouwmogelijkheden ontstaan binnen het bestemmingsvlak.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de rood voor rood regeling waarbij landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt in ruil voor een bouwkegel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzakelijk hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer en het maatschappelijk belang in evenwicht zijn met elkaar. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente. De nieuwe erfpas sluit namelijk aan bij bestaande landschapslijnen en -structuren waardoor deze benadrukt worden.

3.4 Overige milieu- en omgevingsaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan er sprake zijn van diverse milieu- en omgevingsaspecten. Indien noodzakelijk dient er nader onderzoek uitgevoerd te moeten worden na positief besluit op het principeverzoek. Op voorhand wordt het volgende gesteld:

- Ecologie en AERIUS: de ontwikkeling moet getoetst worden of er wettelijke consequenties zijn voor beschermde gebieden en soorten.
- Water: De watertoets is verplicht voor ruimtelijke plannen. Bij een positief principeverzoek zal deze toets uitgevoerd worden. Gelet op de bestaande ontwikkeling worden hier geen consequenties verwacht. De begrippen luchtkwaliteit, bodem, geluid, externe veiligheid, geur, archeologie, cultuurhistorie, milieu en verkeer en parkeren zijn van belang. Echter, op voorhand lijken deze aspecten geen belemmering te vormen.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de zuidwestelijke zijde van Wierden, ten zuiden van de doorgaande weg welke de verbinding vormt tussen Wierden en Nijverdal. De planlocatie is gelegen in het heideontginningsgebied. Er is nog geen bebouwing te vinden op het perceel, echter ten westen ervan bevinden zich twee erven. Het nieuw te realiseren erf zal aansluiten bij het bebouwingscluster.

4.2 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de rood voor rood regeling, wat inhoudt dat er wordt gesloopt aan de Eversdijk waardoor een bouwrecht wordt verkregen dat zal landen aan de Oude Tolweg. Op de bouwlocatie zijn duidelijke landschapslijnen en -structuren te vinden die dienen als kapstok voor het nieuwe erf. Het ontwerp volgt namelijk de bestaande lijnen en structuren in het landschap, deze zijn in de situatietekening aangegeven met de letter D. De nieuw te bouwen woning (A) volgt de hoofdstructuur op het perceel, namelijk de robuuste bomenrij gelegen van noordoost naar zuidwest op het perceel. Het bijgebouw (B) volgt de richting van de houtsingel aan de westzijde van het perceel, waardoor beide gebouwen de bestaande structuren versterken. Door de geringe afstand tussen de gebouwen is nog duidelijk sprake van een erfensemble, aansluitend op de naastgelegen bebouwing. Hetgeen een harde voorwaarde is vanuit het gestelde beleid. Voor een goede afwatering zal een wadi worden aangelegd (E). Het erf zal landschappelijk worden ingepast

in de omgeving door een nieuw aan te planten struweelhaag aan de voorzijde van het erf (G) en de aanplant van een aantal winterlindes (H). Daarnaast zullen de bestaande bomen behouden blijven. De bestaande paardenbak (F) zal verwijderd worden en het omliggende land zal bestaan uit (bloemrijk of kruidenrijk) gras (K). De bestaande mountainbikeroute (L) zal behouden blijven.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

Het nieuw te realiseren erf is passend in het landschap dat een rechtlijnige structuur kent met duidelijke groenstructuren. Om deze te versterken of te behouden zijn de volgende maatregelen genomen:

- Bestaande landschapsstructuren worden gerespecteerd (D);
- Aanleg van een wadi (E);
- De bestaande paardenbak wordt verwijderd (F);
- Bloemrijk of kruidenrijk grasland (K);
- Er wordt een nieuwe struweelhaag aangeplant (G);
- Aanplant van winterlindes (H);
- Behouden van bestaande houtopstanden (I en J).

Met de voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Nieuw te realiseren (schuur)woning
- B: Nieuw te realiseren bijgebouw, middels een corridor verbonden met de woning
- C: Erfensemble
- D: Ontwerp gebaseerd op bestaande landschapsstructuren
- E: Wadi
- F: Te verwijderen paardenbak
- G: Nieuw aan te planten struweelhaag in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met hazelaar, meidoorn, lijsterbes, Gelderse roos en vuilboom
- H: Nieuw aan te planten solitaire winterlindes in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen
- I: Bestaande bomen (eiken)
- J: Bestaande houtsingel
- K: Nieuw te realiseren: bloemrijk grasland t.p.v. huidige paardenbak
- L: Bestaande mountainbikeroute

Het ontwerp volgt de bestaande structuren en lijnen in het landschap, waardoor het een logisch geheel vormt. De bebouwing is compact gesitueerd, zodat een duidelijk erfensemble te herkennen is en de bebouwing aansluit bij het bestaande bebouwingscluster. Het erf wordt gemarkeerd met nieuwe aanplant van een haag en solitaire bomen. Er is een geleidelijke overgang van het erf naar het omliggende landschap met robuuste groenstructuren door de (bloemrijke)graslanden.



Kaartbeeld uit 1910 (topotijdreis.nl)

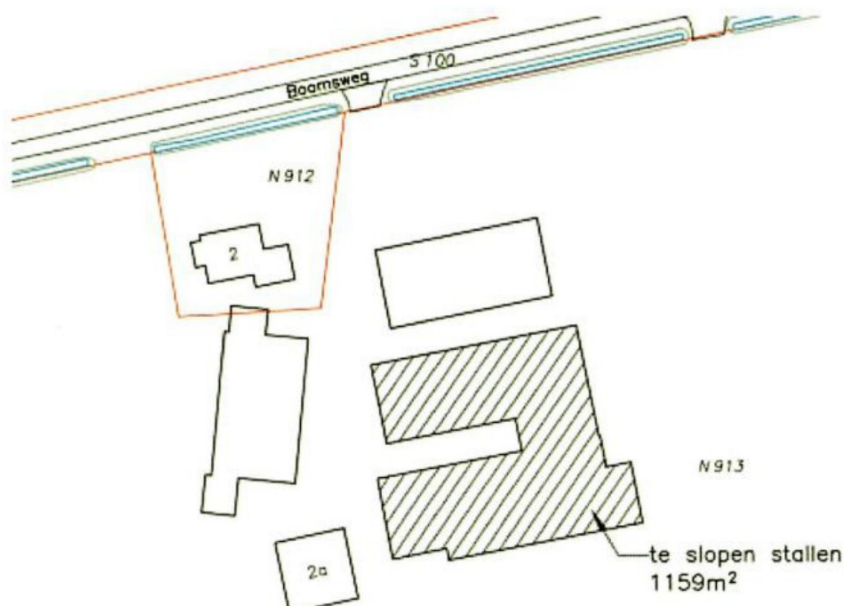
Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).

[REDACTED]

[REDACTED]

Adviesnota over Rood voor rood Boomsweg 2/2a

1. **Aanleiding**
- De heer [naam] heeft namens zijn opdrachtgever aan de Boomsweg 2/2a, die wenst deel te nemen aan de landelijke bedrijfsbeëindigingsregeling voor veehouderijen (LBV-regeling), een principeverzoek ingediend. Het betreft een verzoek om het verlenen van medewerking aan een planologische regeling, waardoor het houden van landbouwhuisdieren niet langer is toegestaan. De onderstaande schets biedt een overzicht van de bestaande gebouwen en van de stallen die bij deelname aan de Lbv-regeling worden gesloopt.



2. Historie

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) vastgesteld door de raad van de gemeente Wierden op 10 december 2019 (onherroepelijk). IMRO versie 2012, NL.IMRO.0189.BP2009000005-VA01 (NOTA 18-29827, raadsbesluit NOTA 19- 01269).
- Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van ZuidwestTwente (verordening), gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Wierden op 8 maart 2022.
- Decentralisatieuitkeringen uitvoeringskosten Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (Lbv) en Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus), brief van Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aan colleges van B&W van 11 december 2023, kermerk DGA / 41047706.

- Aanvraagformulier principeverzoek RO van 31 juli 2024, van DLV-advies namens initiatiefnemer

- Principeverzoek Boomsweg 2 van 31 juli 2024, toelichting op verzoek van initiatiefnemer door [naam] (bijlage 1).

3. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Het nemen van een principebesluit om medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan waardoor het bedrijfsmatig houden van dieren op het adres Boomsweg 2 en 2a te Hoge Hexel niet langer is toegestaan.

5. Global Goals



6. Local goals

1 Samen gezond en veilig wonen, werken en leven

1.1 Gezonde en veilige woon- en leefomgeving

2 In een mooie groene en duurzame omgeving

2.1 Goede ruimtelijke kwaliteit

3 Samen aan de slag! Doet u mee!

3.1 We denken in kansen en werken op basis van vertrouwen

3.2 We geven ruimte aan initiatieven

7. Inwonerparticipatie

Er heeft nog geen inwonerparticipatie plaatsgevonden.

8. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

9. Advies

In principe en onder het stellen van voorwaarden medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan waardoor het houden van landbouwhuisdieren op het adres Boomsweg 2 en 2a te Hoge Hexel niet langer is toegestaan.

10. Argumenten

1.1 Om deelname van de initiatiefnemer aan de Lbv-regeling mogelijk te maken, dient de gemeente in principe medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan waardoor het houden van landbouwhuisdieren aan de Boomsweg 2 en 2a niet langer is toegestaan.

Het agrarisch bedrijf aan de Boomsweg 2 en 2a heeft volgens het geldende omgevingsplan, tijdelijk deel, van de gemeente Wierden de bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In 2013 is aan de initiatiefnemer een milieu- en natuurvergunning afgegeven voor de 99 runderen en 820 varkens. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen, twee varkensstallen, een rundveestal en een machineberging aanwezig. Verder zijn er bij een varkenshouderij horende voorzieningen aanwezig zoals silo's en een mestbewaarpplaats. De initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (Lbv). In het kader van deze regeling komt de initiatiefnemer in aanmerking voor een vergoeding van de rijksoverheid, onder voorwaarde dat de veehouderijtak van het bedrijf wordt beëindigd. Na beëindiging van de veehouderijtak wil de initiatiefnemer het bedrijf voortzetten als

akkerbouwbedrijf. De Lbv-regeling verzet zich hier niet tegen. Om gebruik te kunnen maken van de Lbv-regeling, dient hiervoor uiterlijk 1 december 2024 een aanvraag te zijn gedaan bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid (LNV) (zie bijgevoegde brief).

De initiatiefnemer vraagt om een principebesluit van de gemeente Wierden over de voortzettingmogelijkheden van zijn bedrijf na beëindiging van de intensieve varkenshouderij, voordat hij de definitieve keuze maakt om aan de Lbv-regeling deel te nemen. Hij is van plan het agrarisch bedrijf als akkerbouwbedrijf voort te zetten. Hiervoor dient de gemeente medewerking te verlenen aan een omgevingsplanwijziging. Op basis van paragraaf 4.9 van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente (Rood voor roodbeleid) is het mogelijk de gevraagde medewerking te verlenen. Door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te vervangen door de aanduiding 'het houden van landbouwhuisdieren niet toegestaan' kan in het omgevingsplan worden geborgd dat het houden van landbouwhuisdieren niet langer is toegestaan. De formulering 'houden van landbouwhuisdieren' sluit aan bij artikel 3.200, (aanwijzing milieubelastende activiteiten) van het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL), waarin hiervoor algemeen geldende regels zijn gesteld. Tegen het combineren van deelname aan de Lbv-regeling en toepassing van zijn geen ruimtelijke of beleidsmatige bezwaren.

Het is vanwege de benodigde procedurele doorlooptijd van de benodigde omgevingsplanwijziging niet mogelijk het beëindigen van het recht tot het bedrijfsmatig houden van dieren vóór de uiterste datum tot deelname aan de Lbv-regeling van 1 december 2024 te regelen. Als het college van B&W echter vóór deze datum instemt met het advies hierover een principebesluit te nemen, kan de initiatiefnemer op basis daarvan een aanvraag tot wijziging van het Omgevingsplan indienen.

1.2 De gemeentelijke Rood voor roodregeling biedt mogelijkheden om onder voorwaarden het agrarisch bedrijf aan de Boomsweeg 2 en 2a voort te zetten als akkerbouwbedrijf.

De initiatiefnemer vraagt een principebesluit voor medewerking aan het behouden van de bestaande bedrijfswoningen bij het toekomstige akkerbouwbedrijf, het deels verwijderen van de bestaande landschapsontsierende agrarische bebouwing en het beschikbaar stellen van het hierbij vrijkomende sloopoppervlak ten behoeve van woonbebouwing elders. Volgens het gemeentelijke Rood voor roodbeleid zoals vastgelegd in de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente kan dit door middel van een sloopvouché. Volgens de voorwaarden voor afschaling van agrarische bedrijven uit het Rood voor roodbeleid zal de toegestane oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen beperkt worden tot de oppervlakte die resteert na de sloop van de veehouderijgebouwen. Onderdeel van deze voorwaarden is ook dat de initiatiefnemer de locatie van de verwijderde gebouwen opnieuw inricht en landschappelijk inpast. Hiervoor dient de initiatiefnemer bij het indienen van de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan een erfinrichtingsplan op te stellen, dat wordt uitgevoerd nadat de gemeente hieraan goedkeuring heeft gegeven.

11. Risico's

Niet van toepassing.

12. Kosten en dekking

De gemeentelijke procedurekosten worden gedekt door een decentralisatieuitkering van het Ministerie van LNV. Deze bedraagt [REDACTED] voor elke deelnemende veehouderijlocatie waarvoor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een subsidieverleningsbeschikking op grond van de Lbv aan de betrokken veehouder heeft afgegeven. Aanvullend betaalt LNV een decentralisatieuitkering van € 20.000,- per veehouderijlocatie aan de gemeente nadat de veehouder een getekende modelovereenkomst bij RVO heeft ingediend.

13. Inkoop

Niet van toepassing.

14. Juridisch advies

Niet van toepassing.

15. AVG

Niet van toepassing.

16. Subsidie

Zie onder punt 12, Kosten en dekking.

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Nadat u een principebesluit heeft genomen, kan de initiatiefnemer op basis daarvan een aanvraag voor een omgevingsplanwijziging indienen.

19. Communicatie

Niet van toepassing.

20. Evaluatie

Niet van toepassing.

21. Bijlagen

Bijlage 1: verzoek.

Bijlage 2: brief van het Ministerie van LNV van 11 december 2023.

Alleen bijlagen waar je in de tekst naar verwijst

AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter

[REDACTED]

Geslacht

☒ Man
☐ Vrouw

Correspondentieadres in Nederland

Postcode

[REDACTED]

Woonplaats

Hoge Hexel

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

Boomsweg 2 en 2a

Postcode

[REDACTED]

Woonplaats

Hoge Hexel

Kadastrale aanduiding

Sectie: N

Nummer: 912 en 913

3. Bestaande situatie

Grootte perceel

44.430 m2

Gebruik perceel

Agrarisch rundvee en varkenshouderij

Omvang bebouwing
werktuigenberging

2 woningen, 2 varkensstallen, rundveestal en

Gebruik bebouwing

Varkenshouderij

Ligging

Buitengebied Hoge Hexel

4. Gewenste situatie

Grootte perceel bouwvlak verkleind worden	Perceel blijft behouden, grootte veranderd niet. Wel kan
Gebruik perceel	Agrarisch akkerbouw
Omvang bebouwing omgebouwd tot loods) en bestaande werktuigenberging	2 woningen met bestaande rundveeststal (wordt
Gebruik bebouwing	Opslag machines en werktuigen en akkerbouw producten
Ligging	Buitengebied Hoge Hexel
Toelichting op de gewenste situatie (korte omschrijving van het verzoek)	Zie bijlagen.

5. Handtekening

Datum	31-07-2024
Handtekening aanvrager	i.o.

adviseur ROM

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.

PRINCIPEVERZOEK

Mts. [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Adviseur ROM
06 [REDACTED]

Datum
31-07-2024

[REDACTED]



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	4
3. Omgevingsplan	5
4. Toekomstige situatie	6
5. Toetsen aan beleid	8
6. Meerwaardecreatie en duurzaamheid	10
7. Milieuzonering	11
8. Samenvatting en conclusie	12
Bijlagen	13
Bijlage 1. Situatiekening	14

1. Inleiding

Voorliggend principeverzoek doe ik u toekomen namens Mts. [REDACTED] en [REDACTED] (hierna: initiatiefnemer). Het betreft de voorgenomen ontwikkeling aan de Boomsweg 2 te Hoge Hexel. Op deze locatie is een veehouderij gevestigd, te weten een rundvee- en varkenshouderij.

De initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv). Op 24 mei 2024 is de beschikking ontvangen. Dit betekent dat de zes maanden bedenktijd loopt tot 24 november 2024. Voordat de definitieve keuze wordt gemaakt om aan deze beëindigingsregeling deel te nemen, wenst de initiatiefnemer meer duidelijkheid te krijgen over de mogelijkheden voor vervolgactiviteiten op de locatie na beëindiging van de intensieve varkenshouderij, in de vorm van een principebesluit.



Afbeelding 1. Luchtfoto Boomsweg 2/2a
Bron: PDOK

&RESULTAAT

2. Huidige situatie

Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen, twee varkensstallen, een rundveestall en een machineberging aanwezig. Verder zijn er bij een varkenshouderij horende voorzieningen aanwezig zoals silo's en een mestbewaarplaats.

Voor het bedrijf is in 2013 een milieu- en natuurvergunning afgegeven voor de volgende dieren en aantallen:

	Diersoort	Aantal dieren	RAV-code	Emissiefactor kg NH ₃ /jr	Totale emissie in kg NH ₃ /jr
Stal A	Melk- en kalfkoeien	36	A1.100.1	9,5	342,0
	Vrouwelijk jongvee	22	A3	3,9	85,8
Stal B	Zoogkoeien	24	A2	5,3	127,2
	Vrouwelijk jongvee	17	A3	3,9	66,3
Stal C	Gespeende biggen	440	D1.1.100.1	0,6	264,0
	Kraamzeugen	6	D1.2.100	8,3	49,8
	Gespeende biggen	90	D1.1.100.1	0,6	54,0
	Gespeende biggen	90	D1.1.3.1	0,13	11,7
	Dekbeer	1	D2.100	5,5	5,5
	Guste en dragende zeugen	44	D1.3.101	4,2	184,8
Stal D	Vleesvarkens	15	D3.100.2	3,5	52,5
Stal E	Kraamzeugen	36	D1.2.15	0,42	15,1
	Guste en dragende zeugen	98	D1.3.11	0,21	20,6
Totaal					1.279,3

Tabel 1. Dierentabel milieuvergunning

Bron: milieuvergunning

De veehouderij ligt in een landelijk gebied. In de directe omgeving zijn burgerwoningen, recreatieve voorzieningen en agrarische bedrijven gelegen. De Boomsweg is een relatief rustige, doorgaande weg. De locatie is ruim landschappelijk ingepast en gelegen in een groene omgeving.



Afbeelding 2. Straataanzicht Boomsweg 2/2a

Bron: Google Maps

& RESULTAAT

3. Omgevingsplan

De gemeente Wierden heeft op het moment van schrijven van dit verzoek nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Hierdoor is er sprake van een omgevingsplan van rechtswege op basis van het voorgaande bestemmingsplan. Daarom wordt er getoetst aan en gekeken naar het laatst vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende veegplannen. Dit betreft het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2009" met de daarbij horende veegplannen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de verbeelding.

Op grond van het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied



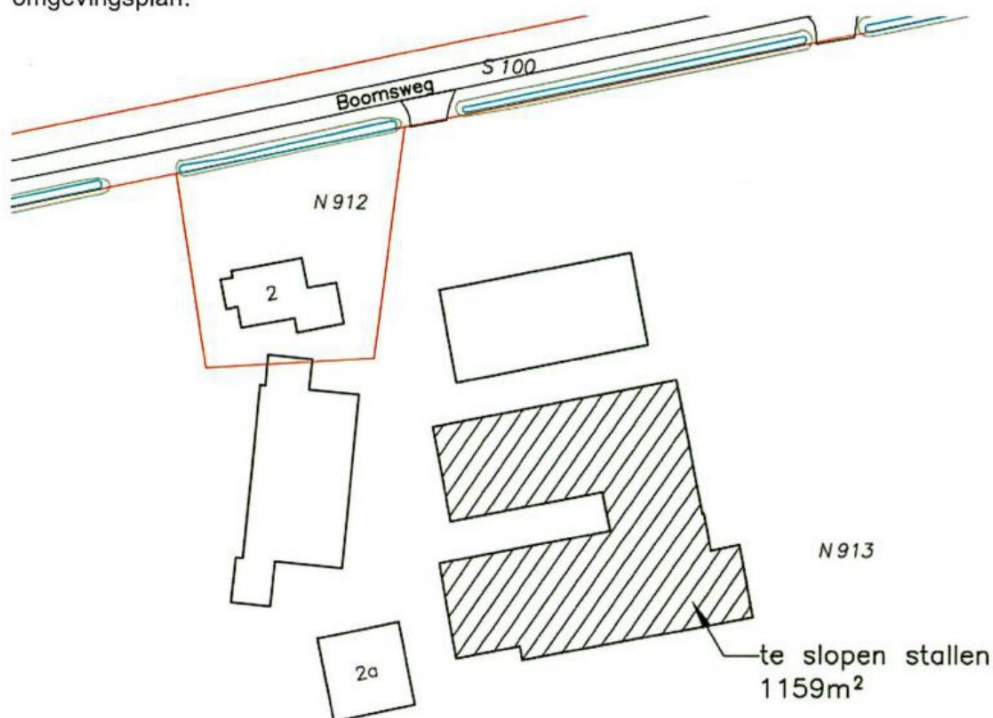
Afbeelding 3. Uitsnede omgevingsplan
Bron: Omgevingsloket

Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1,1 hectare. De agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een intensieve veehouderij.

Voor de toekomstige situatie is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk, waarbij de aanduiding intensieve veehouderij wordt ingeleverd en waarbij het houden van vee wordt uitgesloten. Op deze wijze wordt voldaan aan de voorwaarden van de Lbv regeling.

4. Toekomstige situatie

In de beoogde situatie is de initiatiefnemer voornemens om de intensieve varkenshouderij te beëindigen. Om dit te realiseren en om te voldoen aan de voorwaarden van de Lbv regeling zullen er bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Dit betreft de twee varkensstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.159 m², zoals weergegeven in afbeelding 4. Ook zal de aanduiding intensieve veehouderij ingeleverd worden en wordt het houden van vee uitgesloten in het nieuwe omgevingsplan.



Afbeelding 4. Te slopen bebouwing
Bron: [redacted]

In de gewenste situatie worden de te slopen stallen ingezet ten behoeve van de verkoop van sloopmeters. De initiatiefnemer wil geen compensatiewoning op de locatie realiseren. Ook wordt de agrarische functie niet gewijzigd in een woonfunctie.

De overige bebouwing en voorzieningen blijven aanwezig. Deze worden ingezet voor een nieuw (gebruiks-)doel, namelijk akkerbouw. In de gebouwen zullen machines en akkerbouwproducten worden opgeslagen. De agrarische functie op de locatie blijft hiermee behouden. Ook blijft de tweede woning achter op het erf behouden. Deze woning is in het huidige bestemmingsplan niet vastgelegd als tweede bedrijfswoning, maar was al ruimschoots voor vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig op de locatie.

Verder zal de nu aanwezige mestkelder worden dichtgemaakt. De initiatiefnemers zijn wel voornemens om naast het uitvoeren van de akkerbouw, de mestopslag te gebruiken voor de opslag van mest. Deze stal is ook geen onderdeel van de Lbv aanvraag.



Het bouwvlak kan met de beoogde ontwikkeling verkleind worden. Voor de beoogde akkerbouw is de omvang van het huidige bouwvlak niet realistisch. Het beoogde bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 5.600 m². Op deze manier wordt zorgvuldig ruimtegebruik gegarandeerd.



5. Toetsen aan beleid

In overleg/afstemming met de gemeente dient gekeken te worden naar een passende procedure voor het voorgenomen initiatief (wijziging omgevingsplan of BOPA). In het huidige omgevingsplan is akkerbouw rechtstreeks toegestaan onder de huidige functie/bestemming van de locatie.

In de regels is namelijk onder de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Onder de begripsbepaling staat vermeld dat een agrarisch bedrijf omschreven wordt als: *“Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (kwekerijen en houtteelt daaronder niet begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, fruitteeltbedrijf, een (boom)kwekerijbedrijf, een gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij of een vis- of wormenkwekerij.”* Hier valt dus zowel de veehouderij als het akkerbouwbedrijf onder.

Concreet dient er planologisch gezien de aanduiding 'intensieve veehouderij' van de locatie verwijderd te worden, dient het houden van vee uitgesloten te worden en dient het bouwvlak te worden verkleind.

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest Twente

In dit document worden spelregels geboden voor voormalige agrarische bedrijven (VAB). Het biedt kaders en voorwaarden.

Hierin komen ook de sloopvouchers naar voren. Het doel van deze sloopvouchers is om initiatiefnemers te motiveren voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. De voucher blijft 10 jaar geldig. Een akkerbouwbedrijf valt onder een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hiervoor is het volgende beschreven: *“Gemengde bedrijven in het buitengebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen de sloopmeters van de intensieve tak gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied.”*

Met het bovenstaande is rekening gehouden. Het bouwvlak zal namelijk worden verkleind. Op deze manier wordt er garantie geboden voor een begrenzing van uitbreiding van de bebouwing in de toekomst. Er wordt een sloopvoucher van 1.000 m² aangevraagd.

Daarnaast worden algemene regels en voorwaarden geboden voor de functieverandering van bestaande gebouwen. Functieverandering dient er namelijk opgericht te zijn om nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren.

Functieverandering is mogelijk voor:

- *Vrijkomende en/of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing die minstens drie jaar voor de aanvang tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bestaande bebouwing is gebouwd en vergund tussen 1984 en 1990. Daarnaast worden er momenteel nog steeds dieren gehouden op de locatie.

- *Een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij geldt dat dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwvlak voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zoals eerder beschreven, wordt met de beoogde ontwikkeling het bouwvlak verkleind tot een geschikt en passend formaat.

- 
- *Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is alleen sprake van legaal aanwezige bebouwing.

De functieverandering gaat uit van:

- *het uitoefenen van activiteiten (zie 5.2 en 5.3) binnen de bestaande bebouwing;*
- *sloop van alle niet waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;*
- *de combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs-)woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs-)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuur of verkoop);*
- *geen buitenopslag;*
- *maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.*

Ook aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan. Alle bebouwing die niet meer wordt gebruikt ten behoeve van het akkerbouwbedrijf zal worden gesloopt. De opslag van producten en machines zal uitsluitend inpandig plaatsvinden. Er wordt echter niet ingezet op omschakeling naar een woonfunctie of een landgoed.



6. Meerwaardecreatie en duurzaamheid

Het voorgenen initiatief om een intensieve veehouderij te beëindigen en de locatie te transformeren naar een akkerbouwbedrijf draagt aanzienlijk bij aan de meerwaarde voor zowel de locatie als de omgeving.

Hier zijn verschillende aspecten die de positieve impact van het project benadrukken.

Vermindering van milieubelasting

De beëindiging van de veehouderij resulteert in een significante vermindering van emissies zoals ammoniak, stikstof en fijnstof. Dit draagt bij aan een schonere luchtkwaliteit en vermindert de belasting van het milieu.

Verbeterde luchtkwaliteit en gezondheid

De beëindiging van de veehouderij vermindert de blootstelling aan potentieel schadelijke stoffen, waardoor de lokale luchtkwaliteit verbetert. Dit heeft positieve gevolgen voor de gezondheid van omwonenden, aangezien luchtvervuiling kan leiden tot ademhalingsproblemen en andere gezondheidsproblemen.

Vermindering van geurhinder

Het wegvallen van de veehouderij betekent een significante vermindering van geurhinder voor de directe omgeving. Dit draagt bij aan een aangename woonomgeving voor omwonenden.

Verkleining risico zoönosen

De beëindiging van de agrarische activiteiten verkleint het risico op zoönosen, ziekten die van dieren op mensen kunnen overgaan. Dit draagt bij aan de volksgezondheid en voorkomt mogelijke gezondheidsproblemen voor de omgeving

Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing

Het beëindigen van de veehouderij biedt de mogelijkheid voor een herinrichting van de locatie. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, met aandacht voor groenvoorzieningen, waterpartijen en landschappelijke elementen die de leefomgeving verrijken.

Economische impuls

De nieuwe bedrijfsactiviteiten zorgen voor een economische impuls. Dit biedt kansen voor lokale werkgelegenheid en bevordert de economische activiteit in de regio.

Vermindering verhard oppervlak

Het slopen van bebouwing leidt tot een aanzienlijke vermindering van verhard oppervlak. Minder verharding betekent een betere infiltratie van regenwater in de bodem, wat ten goede komt van het grondwaterpeil en het voorkomen van wateroverlast. Dit past in bredere strategieën voor klimaatadaptatie en het waarborgen van een veerkrachtig watersysteem.



7. Milieuzonering

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan, is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies.

De voorgenomen activiteit (akkerbouw) valt onder een vele malen lagere milieucategorie dan de huidige activiteit (intensieve veehouderij). Alle richtafstanden met betrekking tot de aspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn lager dan in de huidige situatie. Hierdoor is de beoogde situatie altijd milieutechnisch gezien passend. Aangezien er ook geen nieuwe, gevoelige objecten worden opgericht, kunnen omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden.



8. Samenvatting en conclusie

Samenvattend is de initiatiefnemer dus voornemens om de intensieve varkenshouderij middels de Lbv regeling te beëindigen. De varkensstallen met een oppervlakte van ongeveer 1.159 m² worden gesloopt. De sloopmeters worden geregistreerd en kunnen middels een sloopvoucher elders worden ingezet. De overige bebouwing op de locatie, waaronder de tweede woning achter op het erf, blijft behouden. De agrarische functie blijft eveneens behouden. De aanduiding intensieve veehouderij wordt ingeleverd en het houden van vee wordt uitgesloten. Op deze wijze wordt voldaan aan de voorwaarden van de Lbv regeling.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een aanzienlijke verbetering op het gebied van duurzaamheid, economische rendabiliteit, milieuvriendelijkheid, beheersing van zoönosen en emissiereductie gerealiseerd. De nieuwe functie op de locatie richt zich op toekomstbestendigheid, flexibiliteit en een betere afstemming op de omgeving. Door de aanzienlijke afname van verhard oppervlak draagt het initiatief bij aan verbeteringen op het gebied van beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Bovendien voorkomt het voorgenomen initiatief leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing, een veelvoorkomend probleem in de regio.

De voorgenomen ontwikkeling brengt geen mogelijke belemmeringen op het gebied van milieuhygiëne en ruimtelijke aspecten met zich mee. Op basis van het voorgaande en de beschreven informatie in dit verzoek wordt de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de beoogde bedrijfsontwikkeling en de daarvoor benodigde vormverandering van het bouwvlak ter plaatse.



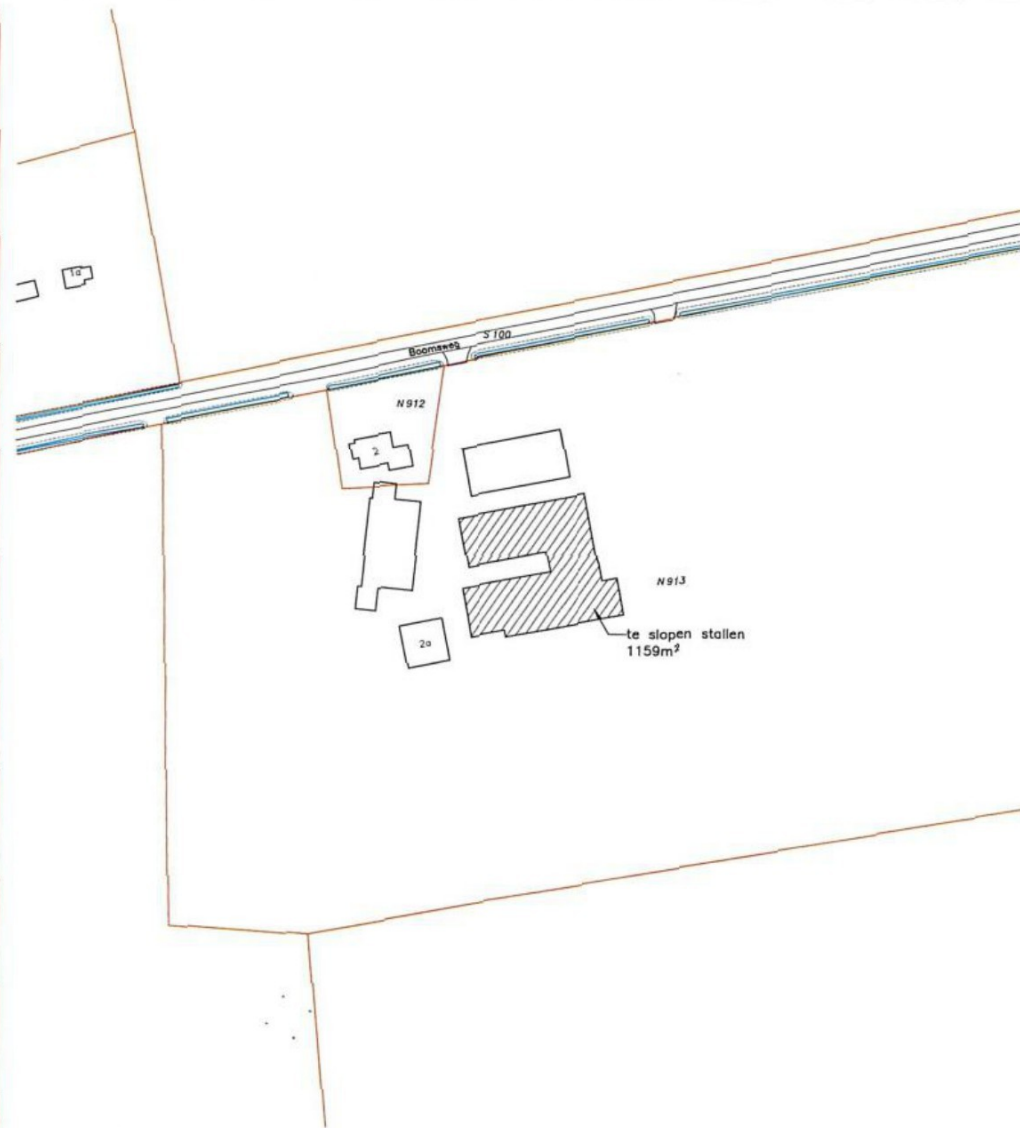
Bijlagen



Bijlage 1. Situatietekening



bestaande situatie



gewenste situatie



Situatie

Gemeente : Wierden
 Sectie : N
 Nummer : 913
 Schaal : 1 : 1000

Benaming

Situatietekening

Bestaande en gewenste situatie

Schaal
 1 : 1000

Formaat
 A2

Opdrachtgever

E-mail : meijer0110@gmail.com

Plaatsnaam
 Boornweg 2
 7645 AA Hoge Heel

Projectleider
 E-mail : T.jansen@divadvies.nl

Dir. T. Jansen
 06-25544184
 T.jansen@divadvies.nl

Datum

23-07-2024

Eindf

Wijzigingen

A E
 B F
 C G
 D H

Klantnummer

2165956

Werknummer

B240824-91

Blad

S10

NIET AAN DEZES TEKENING WORDEN OVERGEDRAGEN OF VERWIJDERD. ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. © COPYRIGHT 2014 BY B.V. NIET AAN DEZES TEKENING WORDEN OVERGEDRAGEN OF VERWIJDERD. ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN.