

Verzoek toepassen VAB
Woning in achterhuis op het adres
Beltshofweg 18 in Haaksbergen



Opgesteld door:

Countus accountants + adviseurs
Ing. E.J.M. Zandbelt *ab*
Teamleider en specialist Ruimtelijke Ordening en Milieu

In opdracht van de familie Bouwman

Markelo, 14 november 2012

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2	
2.	Inleiding.....	3	
3.	Geschiedenis en vooroverleg	3	
4.	Huidige bedrijfssituatie	4	
4.1	Huidige situatie bestemmingsplan	4	
5.	Gewenste bedrijfssituatie	6	
5.1	Aanpassingen aan het gebouw.....	6	
6.	Beleid gemeente	7	
7.	Landschapsanalyse	8	
7.1	Landschap op bedrijfsniveau	10	
8.	Inrichtingsschets	11	
8.1	Verbetering ruimtelijke kwaliteit	12	
9.	Milieuaspecten	14	
9.1	Flora en fauna	14	
9.2	Bodem.....	14	
9.3	Archeologie	14	
9.4	Geurhinder	16	
10.	Procedure	17	
11.	Afsluiting en verzoek	17	
Bijlage:	1.	Nieuwe en oude situatie achtergevel	18
	2.	Nieuwe en oude situatie noordgevel	19
	3.	Nieuwe en oude situatie zuidgevel	20
	4.	Schetsen van nieuwe plattegrond	21
	5.	Woning en achterhuis van tekening vigerende milieuvergunning	23
	6.	Foto's van de bedrijfssituatie	24
	7.	Flora- en Fauna onderzoek, Buiting advies	29
	8.	Bodemonderzoek	
	9.	Overzicht planten boomkwekerij Eeltink	
	10.	Factuur aangekochte beplanting rond het huis	

2. Inleiding

De familie Bouwman exploiteert aan de Beltshofweg 18 in Haaksbergen een agrarisch bedrijf.

Omdat de dochter Karin met schoonzoon Ewald Kamphuis ook op het bedrijf willen wonen, is de wens om het achterhuis (de oude deel) te verbouwen tot woning.

Op 17 augustus 2012 hebben wij een principeverzoek ingediend. Deze is in behandeling onder nummer IN-12-03715. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan deze wijziging. Zij heeft ook aangegeven wat er nog moest worden aangepast aan ons verzoek en welke vervolgonderzoeken wij nog moesten uitvoeren. Dit zijn een bodemonderzoek en een flora- en faunaonderzoek. Bij de opmerkingen voor de aanpassing van het verzoek werd met name aangegeven de kwekerijactiviteiten ook direct mee te nemen in de wijziging.

Ewald heeft de afgelopen jaren op deze locatie namelijk een kwekerij (voor sierteelt) opgezet. Voor het vorstvrij opslaan van plantmateriaal wordt een schuur gebruikt. Voor het omzetten van grasland of bouwland naar een kwekerij is toestemming nodig van de gemeente. De kwekerij van nu grotendeels binnen het bouwvlak. Het is de bedoeling om het oppervlak kwekerij nog iets uit te breiden in noordelijke richting.

In dit verzoek wordt de huidige en wenselijke situatie beschreven. Daarnaast wordt onderbouwd dat het huidige verzoek past binnen een goede ruimtelijke ordening.

3. Geschiedenis en vooroverleg

Op 3 mei 2012 is er een vooroverleg geweest tussen de familie Bouwman en de heer Weustink van de gemeente. Hierbij is aangegeven wat de voorwaarden en mogelijkheden zijn. Indien het pand als karakteristiek wordt aangemerkt, wil de gemeente in principe medewerking verlenen. De gemeente adviseert in haar brief van 11 mei 2012 om een principeverzoek in te dienen indien het pand als karakteristiek wordt aangemerkt.

Hierna heeft de ervenconsulent, mevrouw Coops, van het Oversticht het bedrijf bezocht. Op 11 juni 2012 heeft zij een e-mail verzonden naar de gemeente waarin zij aangeeft dat de boerderij als geheel niet karakteristiek is te noemen, vanwege de veelheid aan wijzigingen. De achtergevel (westzijde) is de enige gevel die nog elementen van de oude boerderij bevat, en zou als enige als karakteristiek kunnen worden aangemerkt. Zij vond de verbouw tot wooneenheid van het achterdeel van de boerderij alleen mogelijk mits aan een aantal belangrijke voorwaarden voldaan kan worden:

- (1) De aanwezige elementen in de achtergevel, als kleine stalramen, ronde ramen, dichte niendeur, kleine deuren, dichte gevel moeten alle behouden blijven; dit betekent een verbouwing die aan de buitenkant vrijwel niet zichtbaar is;
- (2) Het erf blijft een verharde ruimte waaraan alle gebouwen grenzen, dus hier kan geen tuinruimte worden gemaakt.

Hierna heeft de gemeente op 5 augustus 2012 een e-mail verzonden naar de familie Bouwman met de mededeling dat in aanmerking komt voor het toepassen van de VAB regeling indien voldaan wordt aan de voorwaarden die de ervenconsulent heeft genoemd. De gevel aan de westzijde dient dus de karakteristieke elementen te behouden.

4. Huidige bedrijfssituatie

Op het bedrijf is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van melkrundvee en varkens. Naast het houden van dieren, is er een kwekerij op het bedrijf aanwezig. Dit is op onderstaande luchtfoto ook duidelijk te zien.



Luchtfoto 1, de huidige situatie met het achterhuis als A aangeduid. Schuur B wordt gebruikt om het plantmateriaal vorstvrij op te kunnen slaan. C is de kwekerij zelf.

4.1 Huidige situatie bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan heeft het bedrijf een agrarische bestemming. Op het bouwvlak is één woning toegestaan.

Tot 5 juli 2012 heeft het nieuwe ontwerp bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaksbergen ter visie gelegen. Ook hierin heeft het bedrijf een agrarische bestemming. Op de volgende pagina is een afbeelding hiervan weergegeven.




|| [index](#)

Detailinformatie locatie

 **Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf**

Bestemd voor: [agrarisch](#)


 **Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2**

 **Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone**

Artikelnummer: 39.2

Gebiedsaanduiding groep: luchtvaartverkeerzone

[3.39 39.2 luchtvaartverkeerzone](#)

 **Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied**

Artikelnummer: 39.6

Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone

[3.39 39.6 reconstructiewetzone-verwevingsgebied](#)

Luchtfoto 2, een afbeelding van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied. De specifieke bouwaanduiding "afwijkende maatvoering 2" geeft aan dat het bouwperceel maximaal 1 hectare groot mag zijn.

In dit ontwerp bestemmingsplan is de aanduiding 2 woningen niet weergegeven. Om deze reden moet de aanvraag om het achterhuis te verbouwen tot woning via een aparte procedure doorlopen worden. Omdat de kwekerij niet is aangegeven, wordt dit ook gelijk meegenomen in deze wijziging. Op de kwekerij staan geen hoge bomen. In bijlage 9 is een overzicht weergegeven van de planten/bomen die nu in de kwekerij aanwezig zijn.

5. Gewenste bedrijfssituatie

De gewenste bedrijfssituatie is dat het achterhuis intern wordt verbouwd tot woning.

Omdat dit binnen het vigerende en toekomstige bestemmingsplan buitengebied niet is toegestaan, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd of herzien.

Door het achterhuis te verbouwen tot woning wordt het voor dochter Karin met schoonzoon Ewald Kamphuis ook mogelijk om op het bedrijf te wonen.

Omdat Ewald zich met name bezig houdt met de kwekerij (voor sierteelt) kunnen deze activiteiten ook direct worden meegenomen bij de wijziging.

5.1 Aanpassingen aan het gebouw

Het is de bedoeling om zo min mogelijk wijzigingen aan de achterzijde van het gebouw door te voeren. Aan de stenen wordt niets gedaan. Aan de 5 kleine ramen op hoogte wordt ook niets gedaan. De huidige situatie wordt gehandhaafd.

Aan de achterzijde worden de volgende wijzigingen/verbeteringen aangebracht:

De overige ramen en deuren worden vervangen met dezelfde uitstraling. Er zullen enkele deuren worden vervangen door ramen. Daarnaast wordt de knik in het dak er uit gehaald. De stenen zullen opnieuw worden ingevoegd.

De bestaande mestkelder onder het gebouw zal worden verwijderd. In bijlage 5 is deze mestkelder te zien.

In bijlage 1 is de nieuwe en oude situatie van de achtergevel weergegeven

In bijlage 2 en 3 zijn de nieuwe en oude situatie van de noord- en zuidgevel weergegeven

In bijlage 4 zijn de schetsen weergegeven van nieuwe plattegrond

De familie Bouwman kiest op dit moment een architect om de plannen verder mee uit te werken. Dit zal vooral betrekking hebben op de binnenzijde van de woning, de indeling. Als uitgangspunt richting de architect zullen bovengenoemde aanpassingen/verbeteringen voor de buitenzijde worden doorgegeven.

6. **Beleid gemeente**

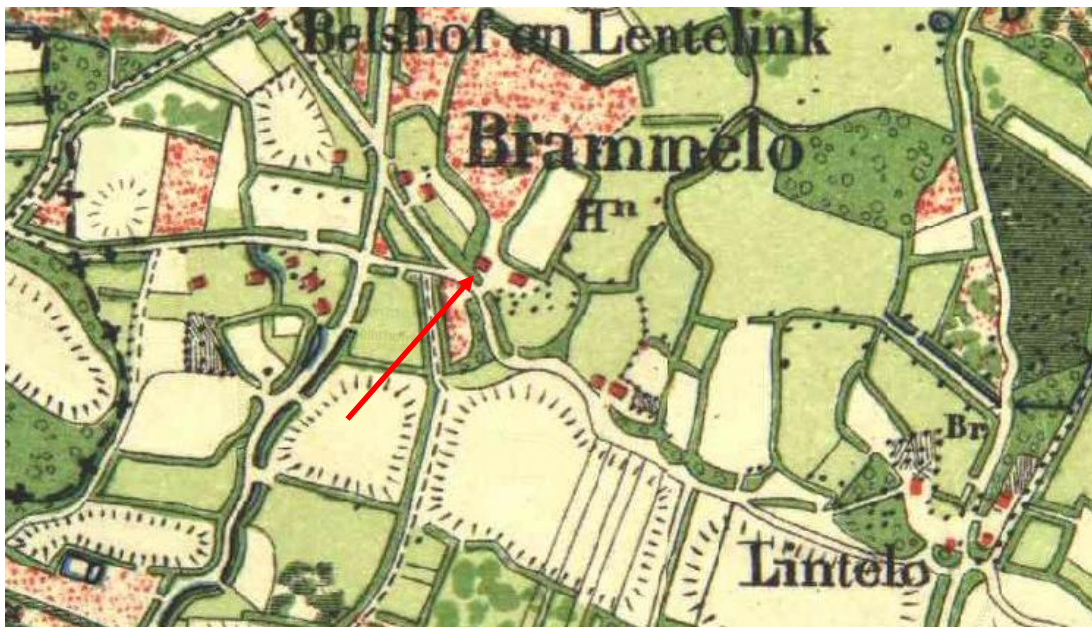
De gemeente heeft haar beleid inzake VAB vastgelegd in de beleidsnotitie “Rood voor Rood van VAB beleid 2011”. Het hoofddoel van het VAB beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijke gebied te realiseren. Het hoofddoel is sociaal economisch.

Doordat het achterhuis niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt wordt, kan het onderhoud aan het gebouw verminderen en deze zou dan in verval kunnen raken. Doordat het nu een woning wordt, zal het onderhoud verbeteren en zal het achterhuis in stand worden gehouden. Daarnaast is het sociaal gewenst dat de dochter naast de ouders komt te wonen. Indien later de ouders minder kunnen, kan de dochter een deel van de zorg op zich nemen. Aan het hoofddoel wordt dus voldaan.

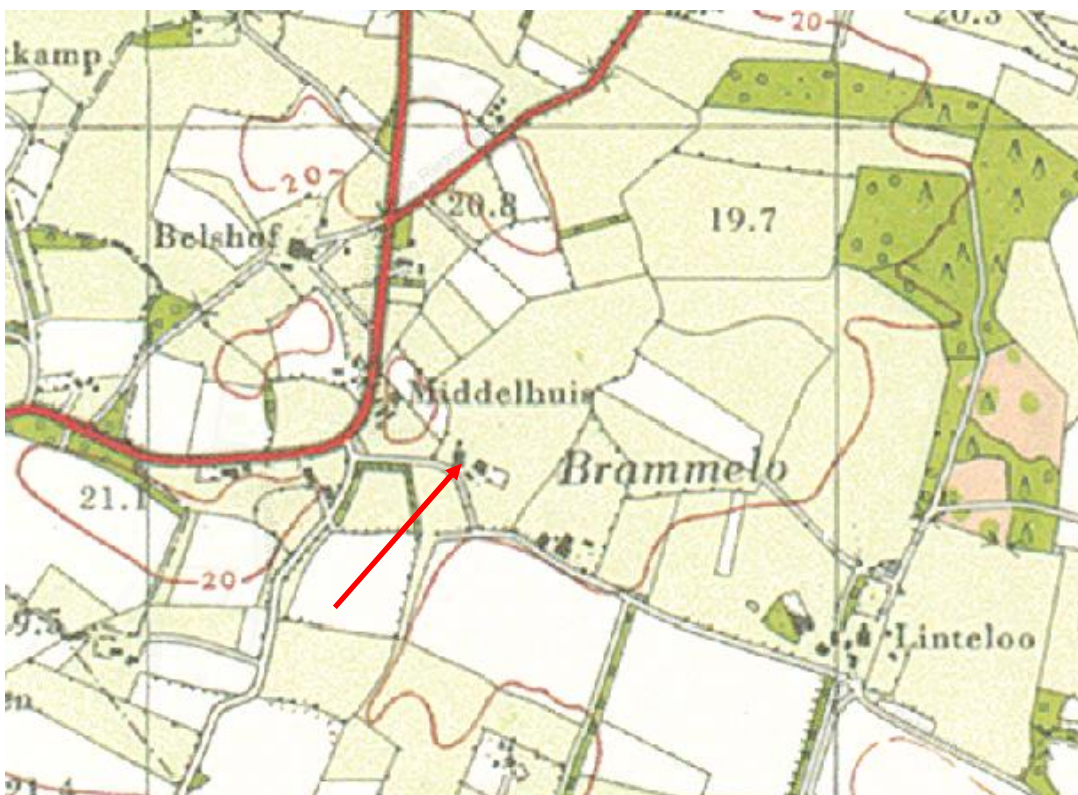
Als afbakening van het VAB beleid zijn er ook een aantal eisen weergegeven. Het moet gaan om (1) vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing. Hieraan wordt voldaan. Het is nog steeds een agrarisch bedrijf. Het moet (2) gedurende drie jaar agrarisch zijn gebruikt. Aan deze eis wordt ook voldaan. Het achterhuis is gebouwd in 1878 en heeft altijd dienst gedaan voor het huisvesten van rundvee. De aanvraag mag (3) niet leiden tot een groter bouwvlak. Dit is ook niet het geval, zodat ook voldaan wordt aan deze eis. De locatie (4) ligt in het buitengebied. Aan deze voorwaarde wordt ook voldaan. Het gebouw (5) moet met een vergunning zijn gerealiseerd. De bouwvergunning is afgegeven in 1878 zodat ook aan deze eis is voldaan. In 1985 is een deel van het achterhuis met vergunning verbouwd tot woning.

De activiteiten moeten (6) binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Het achterhuis bestaat al en er wordt niet uitgebouwd, zodat ook aan deze eis wordt voldaan. De andere vrijkomende agrarische bebouwing (7) die niet worden hergebruikt moeten worden gesloopt. Omdat het agrarisch bedrijf blijft voortbestaan, zijn er bijna geen andere vrijkomende agrarische gebouwen op het bedrijf aanwezig. De familie Bouwman is eventueel wel bereid een oude schuur voor houtopslag te sloten. Voor de kwekerij is wel wat extra ruimte nodig, maar die zal worden gevonden binnen de bestaande agrarische bebouwing op het bedrijf (hergebruik). Om een woonfunctie te krijgen moet (8) het gaan om een karakteristieke boerderij. In hoofdstuk 3 is deze discussie al weergegeven. Omdat het achterhuis van de boerderij deels karakteristiek is, heeft de gemeente en het Oversticht aangegeven toch medewerking te willen verlenen aan deze gevraagde ontwikkeling. In de beleidsregel staat aangegeven dat de woning gesplitst kan worden in meerdere woningen indien de buitenzijde in tact blijft en het karakteristieke gedeelte behouden blijft. Bij 1.000 m³ kan het gesplitst worden in twee woningen en bij 1.500 m³ kan het gesplitst worden in drie woningen. Bij de familie Bouwman is het huis inclusief achterhuis 1.400 m³, zodat het gesplitst mag worden in totaal twee woningen. Als laatste eis (9) die op deze aanvraag van toepassing is, is de voorwaarde dat er een verbetering plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze laatste eis wordt ook voldaan. Dit wordt verder toegelicht in de hoofdstukken 8 en 9.

7. Landschapsanalyse



Situatie rond 1900. De boerderij van Bouwman bestond toen ook al. Duidelijk is te zien dat er veel groen elementen aanwezig zijn, zoals houtwallen.



Situatie rond 1950. Duidelijk is te zien dat er veel groenelementen (houtwallen) zijn verdwenen.

Het bedrijf van de familie Bouwman is gelegen in het kampenlandschap.



 Wegen	 Gaaf essenlandschap, behoud open bouwland, versterking randen
 Beken	 Kampenlandschap/Half open dekzandlandschap, behoud en versterking landschapspatroon, behoud landschapselementen
 Kernen	 Veldontginningslandschap, kleinschalig, behoud en versterking landschapspatroon
 Spoorlijn	 Veldontginningslandschap, grootschalig, behoud en versterking landschapspatroon
 Begrenzing plangebied	

Het kampenlandschap heeft de volgende eigenschappen:

- Het kavelpatroon is kleinschalig en onregelmatig slingerend.
- De bedrijven liggen meestal aan de weg maar soms op afstand.
- Het woonhuis is voorop het erf geprojecteerd.
- De bebouwing is compact.
- Het landschap heeft een grootschalig gesloten karakter.
- De beplantingsvormen zijn singels, bosjes, lanen en tuinen.
- Het assortiment betreft meestal berk, den en eik.

De erven in het oude landschap, grotendeels gelegen in het oude essen- en kampenlandschap, worden van oorsprong gekenmerkt door een "rafelig" en besloten silhouet. Ze laten een veelheid van kleine en grote gebouwen zien in een schijnbaar losse strooiing, met opgaande beplanting van diverse bomen en struiken. Op het erf staan veel eiken, in een bosje of verspreid. Ze liggen aan de randen van hoger gelegen zandruggen of stuwwallen, en aan de rand van essen en kampen. De erven zijn gegroepeerd in clusters en zwermen, veelal met de achterzijde naar de weg of de akker gekeerd. De weg loopt vaak over het erf. Het landschap en de erven zijn vrij besloten door de aanwezigheid van singels, houtwallen, erfbossen, en erfbeplanting. Het achtererf heeft geen duidelijke begrenzing. De hechte relatie met het omringende landschap komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de ligging aan de rand van open essen, maar ook in de rode "verzonken" pannendaken, die zich achter de es in het essenlandschap aftekenen.

De volgende beplanting is karakteristiek voor de historische boerenerven in Haaksbergen:

- Voor op het boerenerf werden hagen gebruikt om een scheiding aan te brengen tussen de verschillende onderdelen van het erf, zoals de moestuin en boomgaard. Er werden inheemse soorten gebruikt, zoals Meidoorn, Beuk, Liguster en Haagbeuk.
- In de siertuin van het Haaksbergse boerenerf waren typische “boerenplanten” te vinden, zoals hortensia, buxus, en goudbloem.
- Voor op het erf was de Linde de meest toegepaste boom. Later kreeg de Linde concurrentie van de Paardekastanje.
- Knotlindes voor de boerderij hebben van oorsprong een duidelijke functie om de zon uit het huis te weren. Ze staan daarom altijd aan de oost-, zuid- of westzijde van het voorhuis op een meter of drie van de gevel.
- Fruitbomen staan voor op het erf in een boomgaard. Achter op het erf staan ze verspreid; alleen of in groepjes. Hoogstamvruchtbomen worden het meest toegepast, maar ook struiken. Achter op het erf werden bomen aangeplant, die ook in de omgeving te vinden zijn.
- Bij erven in de oude landschappen, het essen- en kampenlandschap, is de beplanting willekeurig geordend. Naast de hierboven genoemde beplanting, zijn de houtwallen en de bosjes met Inlandse eik (in hoge dichtheid voor bouwhout) beeldbepalend. Bij deze erven horen ook de elzensingels en de geriefhoutbosjes (voor het maken van greepstelen tot bonenstaken of als aanmaak- of brandhout) met Meidoorn, Inlandse eik, Vuilboom en Berk en Els voor hakhout.

7.1 Landschap op bedrijfsniveau

In paragraaf 9.4 is een luchtfoto te zien van het bedrijf en haar omgeving.

De bovengenoemde beschrijving van het Kampenlandschap komt goed overeen met de situatie op het bedrijf en in de directe omgeving. Het landschap en het erf zijn vrij besloten door de aanwezigheid van singels, houtwallen, erfbossen, en erfbeplanting. Fruitbomen staan voor op het erf in een boomgaard. Ook de nieuwe voorgestelde beplanting (zie hoofdstuk 8) past goed binnen dit Kampenlandschap.

De strepen op de foto bij de woning zijn de zichtlijnen vanuit de twee woningen die in stand moeten worden gehouden.

Op de foto's in bijlage 6 is alle bestaande beplanting te zien.

In bijlage 10 is de factuur te zien van de aankoop van plantmateriaal voor de groenstrook van 70 meter lengte en 5 meter breed. Deze heeft de familie Bouwman in 2010 op vrijwillige basis geplant. Omdat Ewald zelf een kwekerij heeft zijn de aankoop van plantmateriaal de enige kosten die ook uitgaven zijn. Het geschikt maken van de grond (spitten), het planten zelf en de verzorging na het planten is allemaal in eigen beheer gebeurd. Naast deze investering in plantmateriaal en tijd heeft de familie Bouwman in 2010 op vrijwillige basis ook de zes hoogstambomen (2 appel-, 2 peren- en 2 pruimenbomen) geplant.

Als extra tegenprestatie zal er een nieuwe beplantingsstrook (groenstrook) worden aangelegd van ongeveer 65 meter lang en ongeveer 5 meter breed. Dit is nummer 10 op de kaart.

Hier zullen inlandse beplanting worden gerealiseerd. Er wordt geplant in een driehoeksverband van 1 x 1 meter. In totaal worden er dan 325 bomen en struiken geplant.

De maat van het plantgoed is 60 tot 80 cm hoog. De volgende soorten worden geplant:

Hazelaar 30 %, Meidoorn 10 %, Veldesdoorn 30 %, Geoorde wilg 10 % en Liguster 20 %.

Door deze beplanting wordt het bedrijf vanuit het noorden gezien in het groen gezet.

Als extra tegenprestatie zal er ook nog een nieuwe beplantingsstrook (groenstrook) worden aangelegd van ongeveer 50 meter lang en ongeveer 5 meter breed. Dit is nummer 12 op de kaart.

Hier zullen inlandse beplanting worden gerealiseerd. Er wordt geplant in een driehoeksverband van 1 x 1 meter. In totaal worden er dan 250 bomen en struiken geplant.

De maat van het plantgoed is 60 tot 80 cm hoog. De volgende soorten worden geplant:

Hazelaar 30 %, Meidoorn 10 %, Veldesdoorn 30 %, Geoorde wilg 10 % en Liguster 20 %.

Door deze beplanting wordt de kwekerij vanuit de openbare weg (Belthofweg) gezien aan het zicht onttrokken. Ondanks het feit dat een groot deel van de kwekerij ook bestaat uit inlandse beplanting, is het de wens van de gemeente om dit toch aan het zicht te onttrekken. Door het snoeien van de beplanting in de kwekerij lijken deze bomen geen inlandse beplanting meer, zie foto 9 en 10 uit bijlage 6. De familie Bouwman wil aan deze wens van de gemeente tegemoet komen. Dit beplantingsplan zal worden opgenomen in de overeenkomst met de gemeente, zodat er een zekerheid wordt ingebouwd dat deze beplanting ook daadwerkelijk wordt aangelegd.

8.1 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Door de vrijwillige aanplant van een beplantingsstrook van 70 meter lengte en 5 meter breed en zes hoogstambomen in 2010 aan de westzijde van het bedrijf, voldoet de familie Bouwman aan de eis van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Om ook te voldoen aan de voorwaarden uit de "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" van de provincie Overijssel worden er twee extra beplantingsstroken aangelegd. Een beplantingsstrook van 65 meter x 5 meter aan de noordzijde van het bedrijf en een beplantingsstrook van 50 meter x 5 meter aan de zuidzijde van het bedrijf. In totaal worden er 575 nieuwe bomen en struiken geplant.

Naast de aanleg van de beplanting zal schuur 11 worden afgebroken zodra het brandhout dat er nu wordt opgeslagen is opgestookt.

Door deze extra tegenprestaties wordt voldaan aan de voorwaarden uit de "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving". Daarnaast wordt de woning meer in de oude staat hersteld, zodat ook hier een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de omgeving (ruimtelijke kwaliteit).

De gemeente heeft in het VAB beleid ook een aantal andere toetsingscriteria aangegeven bij het hoofdstuk verbetering ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn:

- (A) Het milieu mag niet extra belast worden ten opzichte van de milieubelasting toen het nog een ruimte was voor agrarische activiteiten. Aan deze eis wordt voldaan, omdat wonen minder milieubelasting geeft dan het houden van vee. Minder ammoniakuitstoot, minder geurbelasting, minder stof, minder geluid enz. De luchtkwaliteit wordt dus beter en de milieubelasting wordt minder.
- (B) De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. Aan deze eis wordt ook voldaan, omdat de wijziging geen of slechts een positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. Nu moet de schoonzoon elke dag enkele malen van zijn eigen huis naar het bedrijf en weer terug. Deze bewegingen zijn er in de toekomst niet meer.
- (C) De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Aan deze eis wordt ook voldaan. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 9.4.
- (D) Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling. Aan deze eis wordt ook voldaan, omdat er geen reclame-uitingen komen.
- (E) De nieuwe functie mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. Omdat de woning binnen het bestaande gebouw wordt opgericht en er weinig aan de buitenzijde verandert, wordt ook aan deze voorwaarde voldaan. Het achterhuis aan de wegzijde is nu zelfs ook al in gebruik als woning. Op de tekening van de vigerende milieuvergunning in bijlage 5 is dit goed te zien.
- (F) Er wordt een fonds ruimtelijke kwaliteit opgericht. Indien de financiële bijdrage niet op de eigen locatie kan worden gebruikt voor de landschappelijk kwaliteit, kan er geld worden gestort in dit fonds. Wij zijn van mening dat er al veel geïnvesteerd is in landschappelijke kwaliteit de afgelopen twee jaar op vrijwillige basis. Daarnaast wordt er nu ook nog een extra groenstrook aangelegd. Volgens ons is het dan ook niet nodig om extra geld in het fonds te storten.
- (G) Indien de gemeente dit verlangd kan er een schuur worden afgebroken die nu dienst doet als opslagplaats voor brandhout.
- (H) Een bestaande mestkelder (onder de woning) wordt verwijderd.

9. Milieuaspecten

De milieuaspecten zijn te verdelen in een aantal subonderdelen. Deze worden hieronder aangegeven.

9.1 Flora en fauna

Op dit moment is er opdracht gegeven voor het uitvoeren van een Quickscan samenvatting natuurtoets. Hierbij wordt er getoetst aan de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en het provinciaal natuurbeleid. Het onderzoek wordt uitgevoerd door Ecogroen advies in Zwolle.

De verwachting is dat er uit dit onderzoek geen problemen naar voren komen.

Het rapport zal worden ingediend bij de definitieve aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan of anders zo spoedig mogelijk.

9.2 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In bijlage 8 is het bodemonderzoek te zien.

Uit dit onderzoek komen geen problemen naar voren. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Ook in het achterhuis is er een goed woonklimaat.

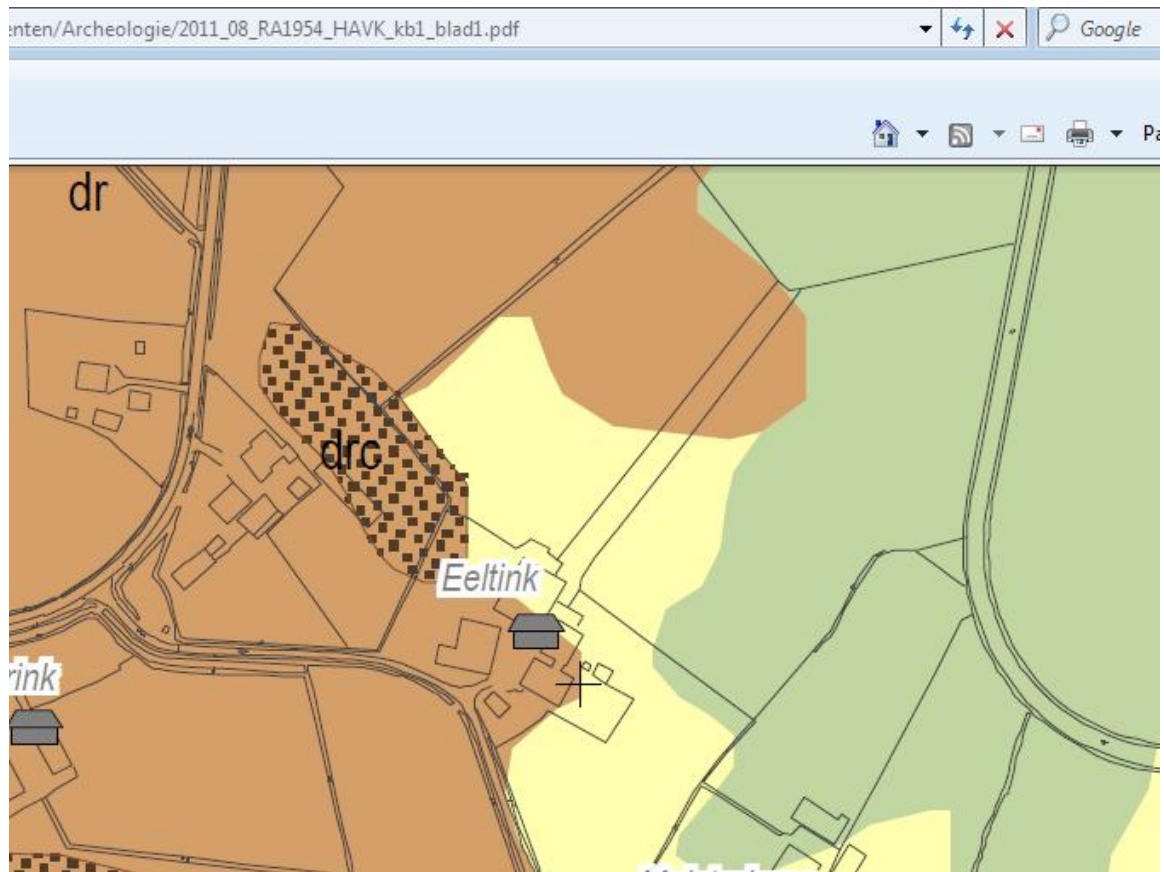
9.3 Archeologie

Op de volgende pagina is een deel van de archeologische waarden en verwachtingskaart te zien.

De gebouwen zijn deel gelegen op dekzandruggen (bruine kleur) waarbij de archeologische waarde als hoog wordt aangemerkt. De activiteit, het verbouwen van het achterhuis tot woning tasten mogelijke bestaande waarden niet aan. De mestkelder onder het achterhuis wordt verwijderd. Ook deze activiteiten tasten mogelijke bestaande waarden niet aan omdat de mestkelder enkele tientallen jaren ook is aangelegd. Er wordt niet dieper gegraven dan bij de aanleg van de kelder. De activiteiten hebben dus geen invloed op eventueel aanwezige archeologische waarden.

De kwekerij is gelegen op dekzandvlakten en beekdalvlakten. De archeologische waarden van deze gebieden worden als "Laag" aangemerkt. Bij de kwekerij worden grondbewerkingen uitgevoerd tot ongeveer 50 cm tot 90 cm diep. Voor het grootste deel is het al een bestaande kwekerij. Er zijn geen archeologische redenen om de uitbreiding van de kwekerij niet toe te staan.

Verder archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.



geomorfologie

hoofdeenheid

dekszandlandschap

dr dekzandkoppen en -ruggen

dw dekzandwevingen

dv dekzandvlakten

dl dekzandlaagten

bd beekdal & beekoverstromingsvlakten

archeologische verwachting

hoog

middelmatig

laag, indien in combinatie met vereffeningrest-
of grondmorenewelvingen: middelmatig

laag

laag, hoog voor watergerelateerde objecten

9.4 Geurhinder

Zoals in hoofdstuk 8.1 is weergegeven, mag de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving niet worden gehinderd door de activiteiten van de familie Bouwman. De enige hinder die zou kunnen ontstaan is een beperking van de bedrijfsontwikkeling van de burens, omdat een woning van derden (van de familie Bouwman) te dicht bij dit bedrijf is komen te liggen. Dit wordt hieronder getoetst.

Bij bedrijfsuitbreiding bij de burens moet het bedrijf van de burens aan verschillende eisen voldoen. De enige eis waar de familie Bouwman invloed op kan hebben is de eis dat er voldaan moet worden aan de geurwet- en regelgeving.



Luchtfoto van de omgeving met de woning van Bouwman (1) en de drie rundveehouderijbedrijven (2) in de omgeving.

Qua geurwetgeving moet er 50 meter worden aangehouden van de stal met dieren tot aan de woning van de burens in het buitengebied. Op de luchtfoto is te zien dat ruimschoots aan deze eis wordt voldaan. In de onderhavige situatie maakt het voor de rundveebedrijven niet uit of de nieuwe woning van de familie Bouwman wordt beschouwd als een tweede bedrijfswoning bij een intensieve veehouderijbedrijf, of als een tweede bedrijfswoning bij een grondgebonden veehouderijbedrijf, of als een burgerwoning in het buitengebied.

Omdat het achterhuis al sinds 1985 deels in gebruik is als woning, blijft de afstand tot de burens zelfs gelijk. De conclusie is dan ook dat agrarische bedrijven in de omgeving NIET worden gehinderd door toepassing van dit VAB beleid. Aan deze eis wordt dus ook voldaan.

10. Procedure

Omdat het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied naar verwachting nog ruim een half jaar duurt, verzoeken wij om een partiële herziening van het huidige (oude) bestemmingsplan. Dit plan wordt door het College van B&W voorbereid en door de gemeenteraad vastgesteld. Hierna kan dit nieuwe wijzigingsplan één-op-één worden overgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

11. Afsluiting en verzoek

Hierbij willen wij namens de familie Bouwman de gemeente verzoeken om het VAB beleid (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen) toe te passen op het achterhuis om deze geheel als woning te kunnen gebruiken. Op dit moment wordt al een deel van het achterhuis legaal gebruikt als woning. Wij vertrouwen erop u hierbij een volledig beeld te hebben gegeven van de wensen van de familie Bouwman en hoe zij het achterhuis willen verbouwen. Er wordt naar onze mening volledig aan alle eisen voldaan die de gemeente en het Oversticht hebben gesteld.



De bestaande kwekerij is ongeveer 0,88 ha groot. Deze is grotendeels binnen het bouwvlak gelegen. Een deel ligt buiten het bouwvlak. Dit deel is met de kleur geel aangegeven in de bovenstaande afbeelding. Het is de bedoeling om de kwekerij nog met 0,25 ha uit te breiden. Dit wordt een strook in het verlengde van de huidige kwekerij. Deze strook wordt 25 meter breed.

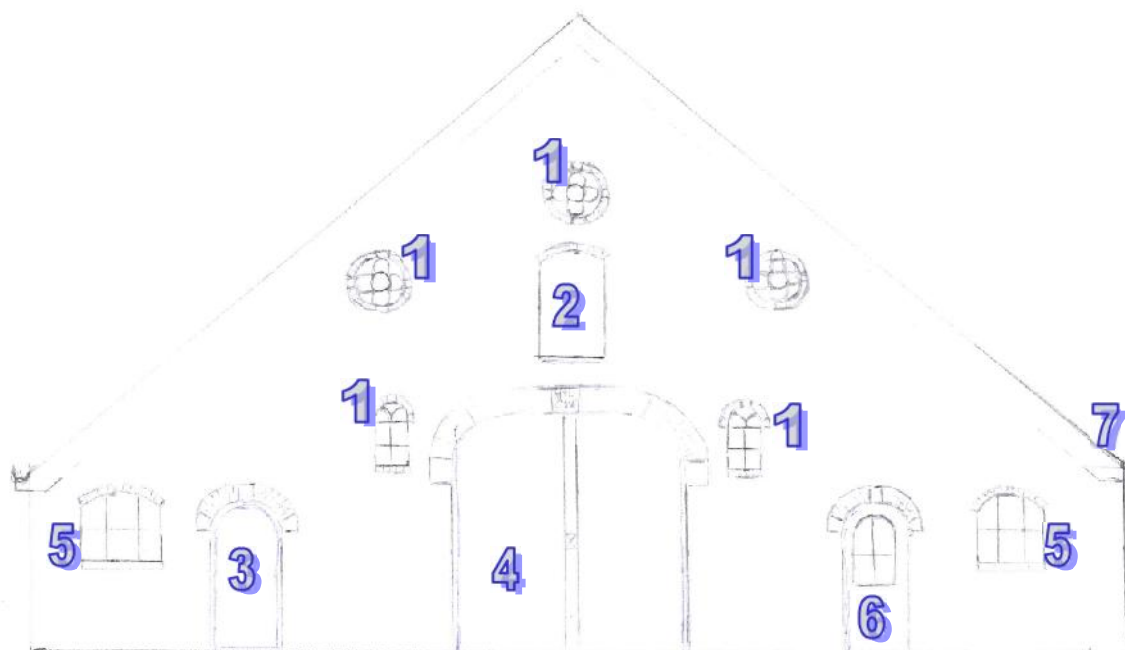
Het is dus de bedoeling dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd op de volgende onderdelen:

(1) Binnen het bouwvlak worden twee woningen toegestaan (eventueel met de aanduiding aeg (aaneengebouwd)).

(2) Omdat het een agrarisch bedrijf blijft met een nevenbestemming "Boomkwekerij" stellen we voor om binnen het bouwvlak de aanduiding "Boomkwekerij" op te nemen.

(3) Omdat een deel van de kwekerij ook buiten het bouwvlak is gelegen stellen we voor om het gele en groene deel op bovenstaande afbeelding de aanduiding te geven van "Boomkwekerij". In het nieuwe bestemmingsplan zijn bestaande boomkwekerijen toegestaan. Indien de gemeente alleen het groene deel de aanduiding "Boomkwekerij" geeft, is dit dus ook al voldoende. Dit deel is namelijk de toekomstige uitbreiding.

Wij willen de gemeente verzoeken deze wijziging zo spoedig mogelijk te regelen. Dit is noodzakelijk om dit plan vastgesteld te krijgen voordat het bestemmingsplan buitengebied wordt vastgesteld. Daarnaast is de noodzaak groot vanwege de persoonlijke situatie. Er zijn afspraken met de Bank over de financiering, maar deze afspraken zijn beperkt houdbaar. Voorwaarde voor een hypotheek is o.a. dat de bestemming wonen er op zit.

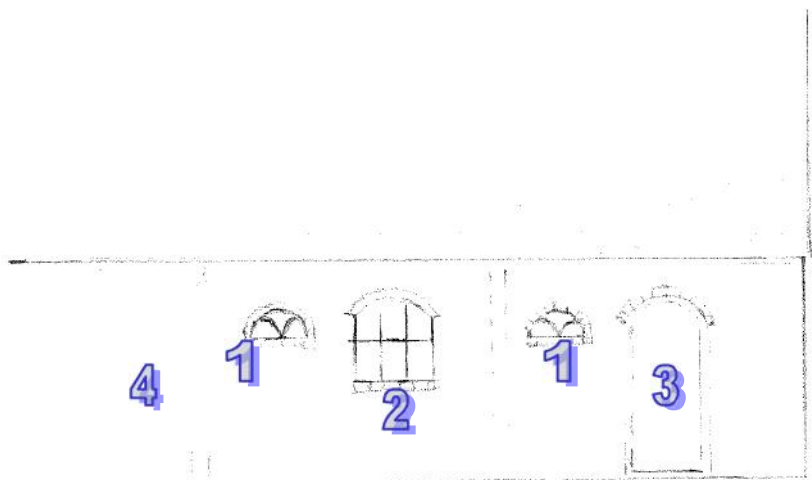


Achtergevel nieuwe situatie. Aan de stenen wordt niets gedaan, de stenen zullen wel opnieuw worden ingevoegd.

- 1 = De 5 kleine ramen waar niets aan wordt gedaan. Huidige situatie wordt gehandhaafd.
- 2 = De houten bovendeur wordt van glas en vervanging kozijn.
- 3 = De houten deur wordt van glas en vervanging kozijn.
- 4 = De houten deur met glas wordt een dubbele glazen ruit en vervanging kozijn (blijft terugliggend).
- 5 = Vervanging van de ramen in de oude stijl.
- 6 = Deur wordt weer zichtbaar. Houten deur wordt houten deur met glas. Dit wordt de hoofdingang.
- 7 = De knik in het dak wordt er uit gehaald.



Foto huidige situatie achtergevel.

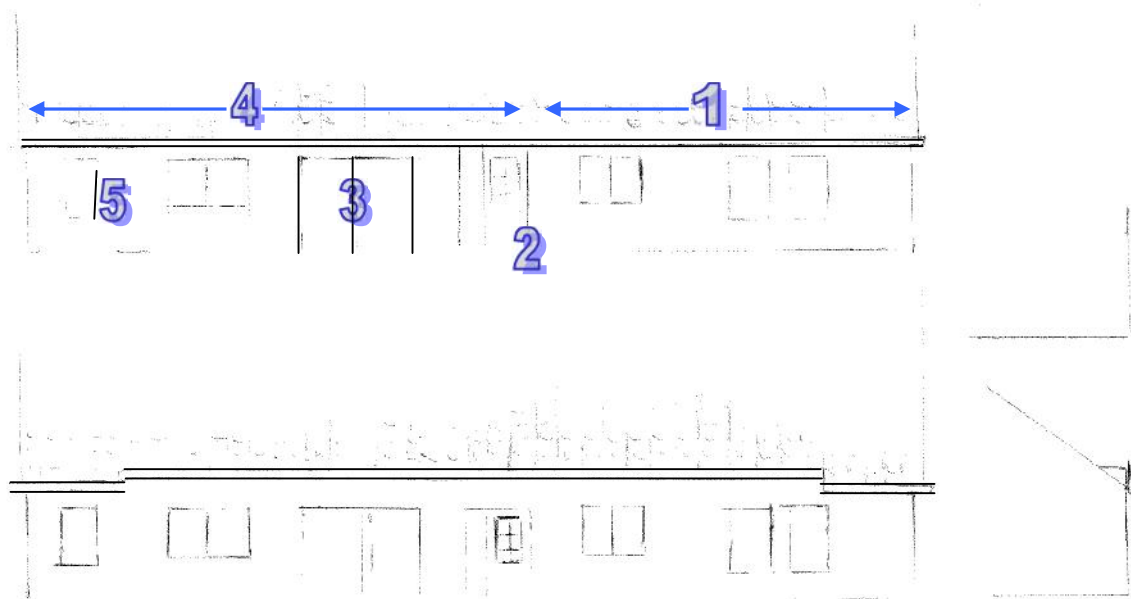


Noordgevel nieuwe situatie.

- 1 = De muur wordt volledig herbouwd in de oude staat. De bestaande stenen worden hergebruikt. De twee oude stalraampjes worden teruggeplaatst.
- 2 = vervanging van het raam in de oude stijl. Het tweede raam op onderstaande foto vervalt door een grotere bijkeuken.
- 3 = De houten deur wordt glas en schuift iets op vanwege plaatsing van een interne muur.
- 4 = Deze muur schuift iets op richting het westen omdat de bijkeuken iets groter wordt. Zie ook bijlage 4.
- 5 = Dit is niet te zien (en dus ook niet op de tekening aangegeven) maar de mestkelder die onder het achterhuis aanwezig is wordt verwijderd.



Foto huidige situatie noordgevel.

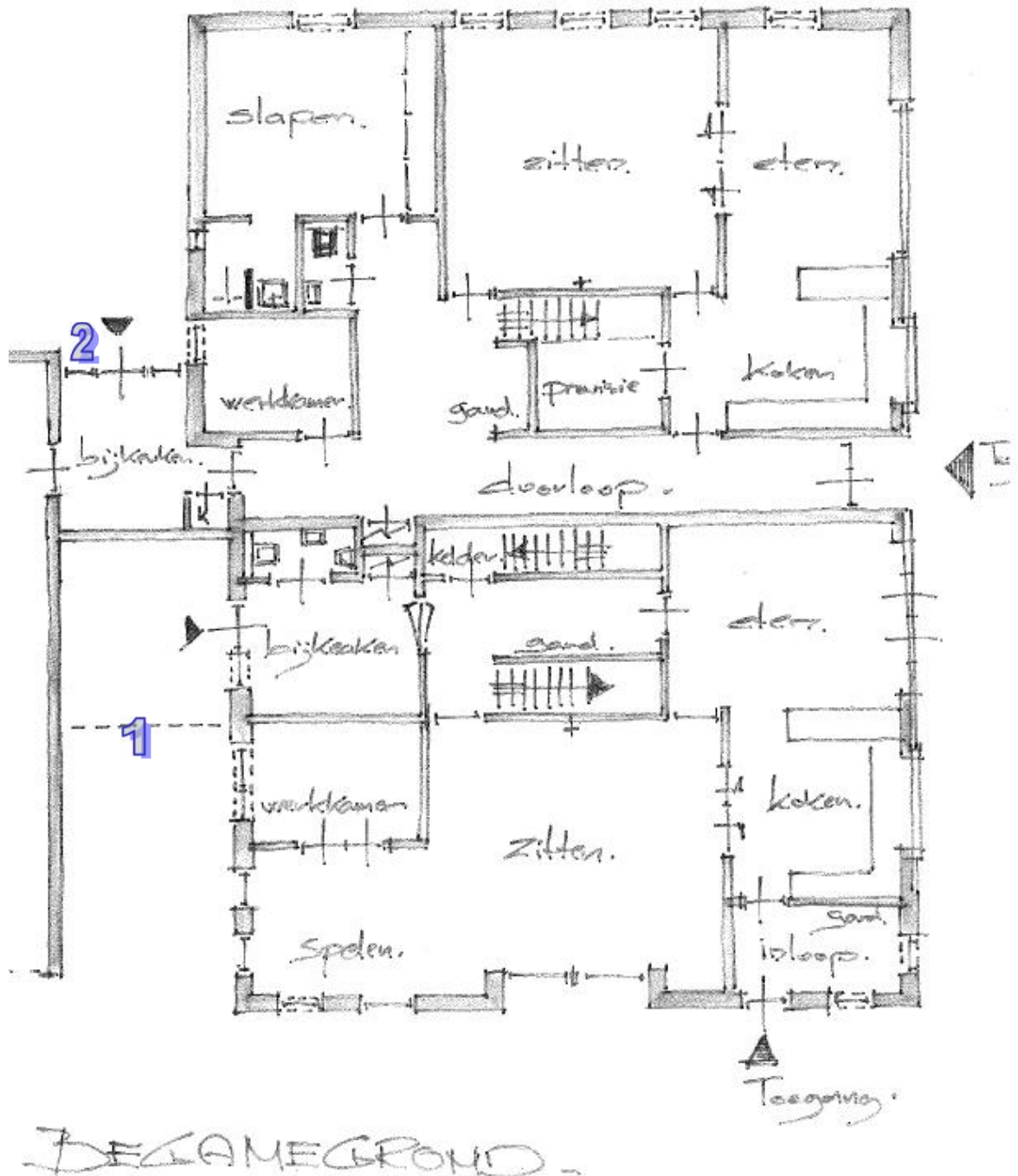


Twee opties voor de zuidgevel.
 Bij de tweede optie is de goot in het middedeel iets verhoogd. Nieuw in oud verweven (alternatief).

- 1 = Voorste deel blijft onveranderd.
- 2 = De deur schuift 40 cm op richting het westen. Dit blijft de hoofdingang van de huidige woning.
- 3 = Een dubbele serre deur.
- 4 = Dit deel van de zijmuur wordt herbouwd.
- 5 = Er komen twee nieuwe ramen ter vervanging van de twee bestaande ramen.

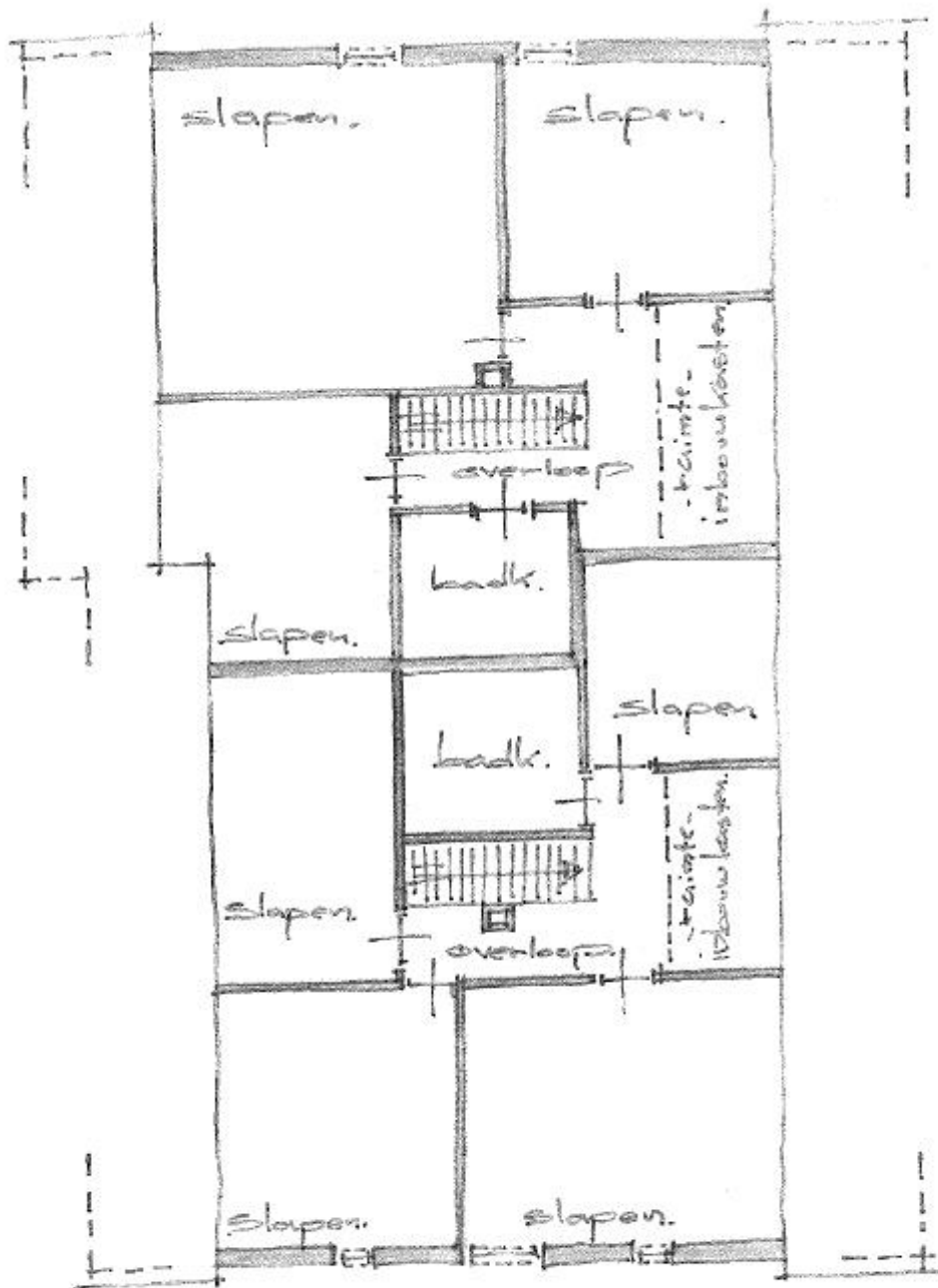


Bestaande situatie zuidgevel.



Schets van plattegrond van de nieuwe situatie.

1 = Een muur met een deur naar de bijkeuken. De muur bij 1 is dus vergelijkbaar met de muur bij 2.



VERDIEPING.

Schets van plattegrond van de nieuwe situatie.



Foto 1, de karakteristieke elementen worden in stand gehouden. Alleen de deuren worden van glas. De stenen en kleine ramen worden in stand gelaten. Dit geldt ook voor de muurankers met het jaartal 1887.



Foto 2, de hoge en lage beplanting in de tuin ten zuiden van de woning. Extra beplanting is hier niet wenselijk, omdat anders het uitzicht vanuit de woning te veel wordt belemmerd.



Foto 3, de woning wordt deels gecamoufleerd door bomen en lage struiken.



Foto 4, zicht vanaf de weg op de woning.



Foto 5, er wordt veel gedaan aan landschappelijk inpassing. Deze schuur wordt gecamoufleerd door een authentieke drinkbak voor het vee en een appel- en perenboom.



Foto 6, ook voor de schuur (autogarage) is veel beplanting aangebracht.



Foto 7, de oude landschapsontsierende kuilplaten zijn weggehaald en hiervoor in de plaats is een mooi grasveld aangelegd met hoogstam fruitbomen (2 appel-, 2 peren- en 2 pruimenbomen). Daarnaast is voor de gevel van de schuur ook beplanting aangebracht.



Foto 8, de groenstrook (singel) die in 2010 op vrijwillige basis is aangeplant. Deze is 70 meter lang en 5 meter breed.



Foto 9, de beplanting voor het huis. De kwekerij, een oase van groen.



Foto 10, de kwekerij van dichtbij. Opgaande beplanting tot ruim 2 meter.