

Erfontwikkeling Kinkelerweg 12

Principeverzoek



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Onze vestigingen

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 10053

Datum: december 2020

Projectleider: BP

Opgesteld: BP & JS

Gecontroleerd: KH

Status: Concept

Versie: 1

© 2020 Eelerwoude

Dit rapport is dubbelzijdig opgemaakt.



Afbeelding 1. Ligging plangebied ten opzichte van haar omgeving

1 Inleiding

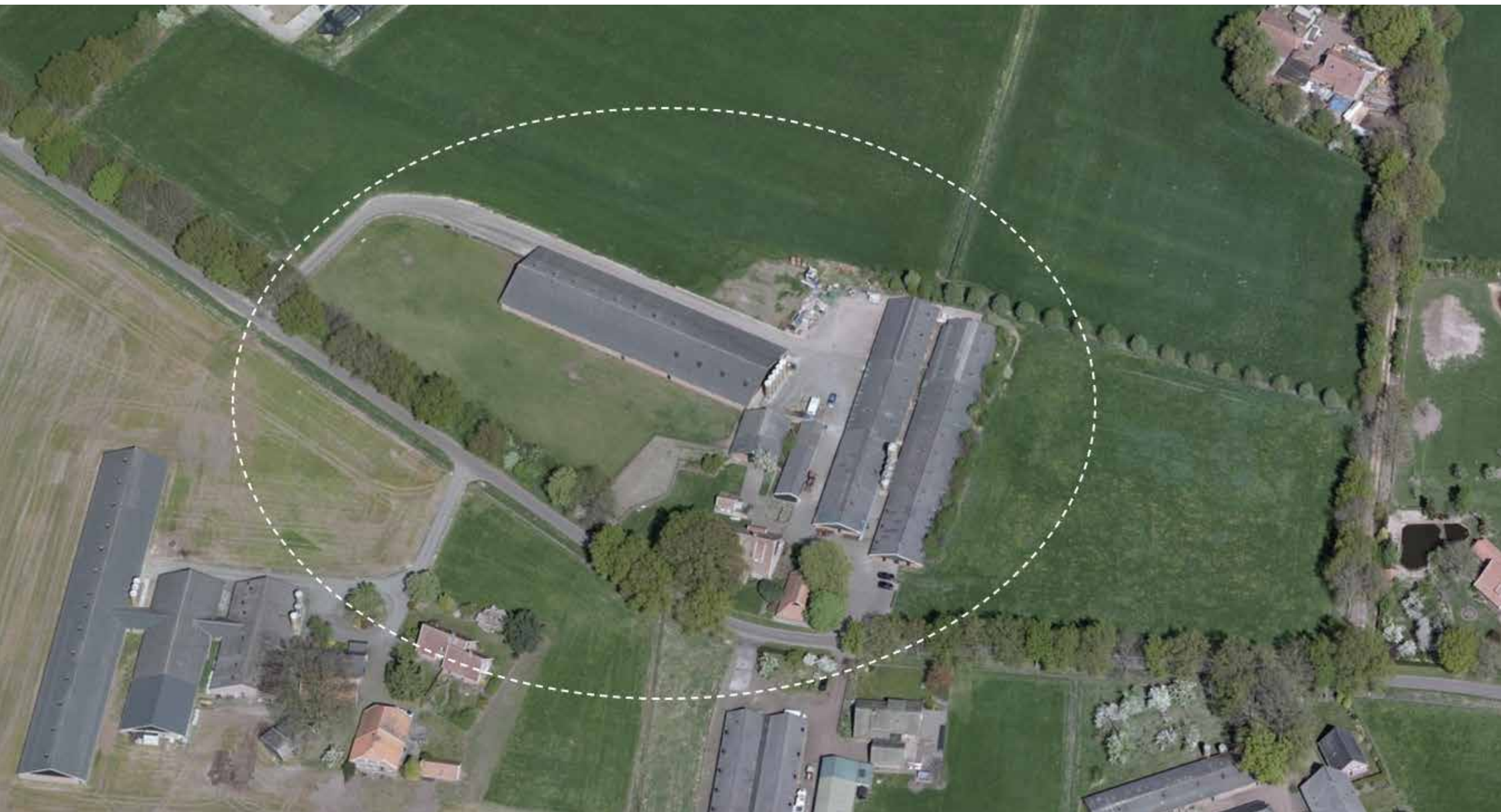
De initiatiefnemer is eigenaar van een grootschalig varkensbedrijf en voornemens om het erf te herontwikkelen. De varkenshouderij in het buitengebied van Haaksbergen wil graag in het kader van de Saneringsregeling Varkenshouderij de varkensschuren saneren. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door toepassing van de Rood voor Rood-regeling. Naast de sloop van de landschapsontsierende opstallen wordt de intensieve veehouderij definitief gestaakt, de erfverharding verwijderd én het asbest gesaneerd.

Het erf en de omgeving

Het erf ligt net ten noorden van de Gelderse grens, ten zuidoosten van Hengevelde, behorend bij Haaksbergen (zie afbeelding 1). Het ligt in de provincie Overijssel, gemeente Haaksbergen. Het erf aan de Kinkelerweg 12 wordt grotendeels omsloten door agrarische gronden. De omgeving van het erf bestaat uit voornamelijk agrarische bedrijven.

Het erf zelf bestaat uit een woning, een karakteristiek pand, en vier grote schuren waarvan drie grote varkensschuren. In totaal beslaan de drie varkensschuren een oppervlakte van 4461 m². Afbeelding 2 geeft een weergave van het erf weer. De huidige bedrijfswoning en het karakteristieke pand aan de Kinkelerweg blijven bestaan. Het erf aan de Kinkelerweg wordt landschappelijk ingepast waardoor, samen met de hiervoor genoemde aspecten, een forse ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. In de inrichtingsschets worden de ruimtelijke uitgangspunten voor het erf aan de Kinkelerweg nader toegelicht.

Het is vanuit zowel planologisch als milieutechnisch oogpunt niet mogelijk om een extra woning te realiseren aan de Kinkelerweg. Mede daarom worden de woningbouwrechten elders geland in de gemeente, hoofdstuk 2 zal dit verder uiteenzetten.



Afbeelding 2. Plangebied voorgenomen ontwikkeling

2 Gewenste ontwikkeling

Toekomstige erf

Het toekomstige erf zal landschappelijk worden ingepast. Met de sloop van de schuren komt er veel ruimte vrij op het erf. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het toekomstige erf wordt ingepast. In bijlage 1 is een landschappelijke inrichtingsschets van het erf opgenomen met analyse en verdere toelichting.

Veldschuur

De initiatiefnemer is voornemens om het akkerbouw gedeelte van zijn agrarische bedrijf voort te zetten. De omvang van deze activiteiten is met 7,5 hectare minimaal te noemen. Desondanks zijn er wel materieel en materiaal benodigd. Om deze te kunnen stallen is hij voornemens een nieuwe veldschuur in karakteristieke stijl, passend in het erfensemble op te richten van circa 450 m² ten noorden van de huidige woning. Denk hierbij aan bentheimerzandstenen als basis. De initiatiefnemer heeft nog een vigerende vergunning om een extra schuur te realiseren. In afbeelding 3, de erfinrichtingsschets, is de globale ligging van de te realiseren veldschuur weergegeven.

In het vigerende bestemmingsplan zijn bijgebouwen van maximaal 100 m² toegestaan. Echter blijft de initiatiefnemer agrariër en heeft hij opslag nodig voor machines en materieel. Hiervoor wil hij graag een veldschuur in karakteristieke stijl oprichten van maximaal 450 m². Deze zal op de plek komen van een van de huidige opstallen waardoor er geen grond wordt geroerd. Daarnaast wordt er een fors aantal meter gesloopt, een aanzienlijke verbetering in de ruimtelijke kwaliteit gedaan en het geheel landschappelijk ingepast waardoor de gevraagde schuur in balans is. Ter

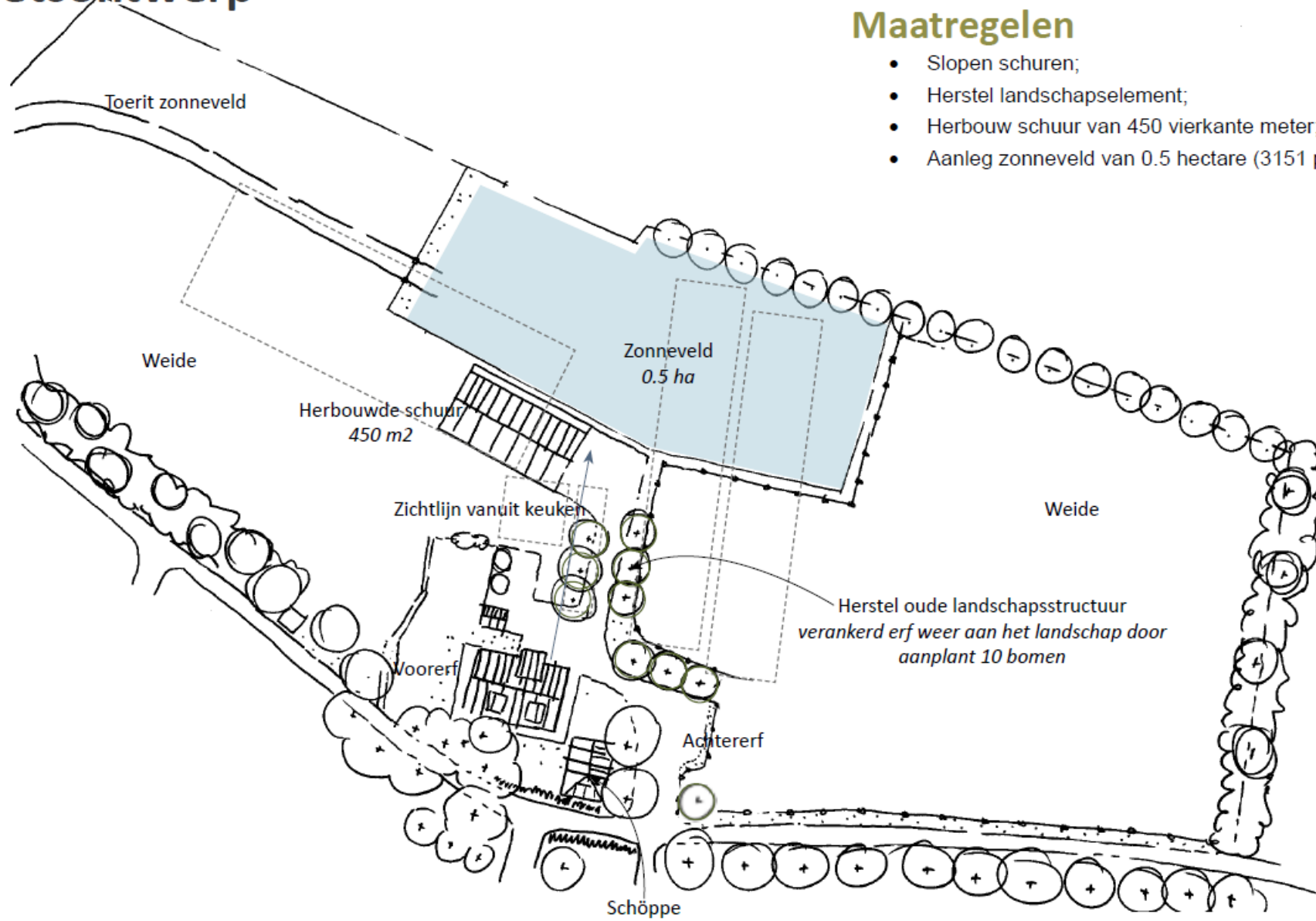
realisatie van de veldschuur worden sloopmeters ingezet met een verdeelsleutel van 1:2. Dit houdt in dat er 900 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt ingezet om de veldschuur te realiseren. Daarnaast zullen er extensief enkele vleeskoeien worden gehouden op het erf.

Zonneakker

Doordat er wordt gesloopt wordt er bijgedragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om ook bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen van Gemeente Haaksbergen. Daarom wil de initiatiefnemer graag een kleinschalige zonneakker realiseren achter de veldschuur. Door de realisatie van een zonneakker zal de initiatiefnemer bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Gemeente Haaksbergen. Gemeente Haaksbergen wil namelijk graag in 2050 een energie neutrale, klimaatbestendige en vitale gemeente zijn zoals in de Nota Duurzaamheid Haaksbergen 'Duurzaam ontwikkelen is investeren in opbrengsten' wordt aangegeven. In de beoogde ontwikkeling wordt een zonneakker van 0,5 hectare gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft reeds een SDE+ subsidie voor de plaatsing van 751 panelen, en een SDE+ aanvraag van 2400 panelen is in procedure. In afbeelding 3 is de globale ligging van de zonneakker weergegeven.

Gemeente Haaksbergen heeft nog geen specifiek beleid voor zon, het concept beleid voor zon wordt na de zomer verwacht.

Schetsontwerp



Maatregelen

- Slopen schuren;
- Herstel landschapselement;
- Herbouw schuur van 450 vierkante meter;
- Aanleg zonneveld van 0.5 hectare (3151 panelen).

Afbeelding 3. Schets Kinkelerweg

Varkensschuren

Door deelname aan de Saneringsregeling Varkenshouderij wil de initiatiefnemer zijn bedrijf wellicht beëindigen, in dit scenario heeft hij de varkensschuren niet langer nodig. Oude leegstaande varkensschuren zijn alles behalve een kwaliteit voor het landschap en daarom worden deze dan ook gesloopt. Daarmee wordt er 4.461 m² aan landschap ontsierende varkensschuren gesloopt. Het karakteristieke pand aan de Kinkelerweg blijft bestaan. In het Rood voor Rood beleid van Gemeente Haaksbergen kan men bij sloop van minimaal 3.000 m² maximaal twee woningen van 1.000 m² met een bijgebouw van 200 m² realiseren (zie afbeelding 4 voor het gemeentelijke beleid). In voorliggende ontwikkeling gaat men aanzienlijk meer dan 3.000 m² slopen, er wordt gebruik gemaakt van de onderste beleidsregeling in

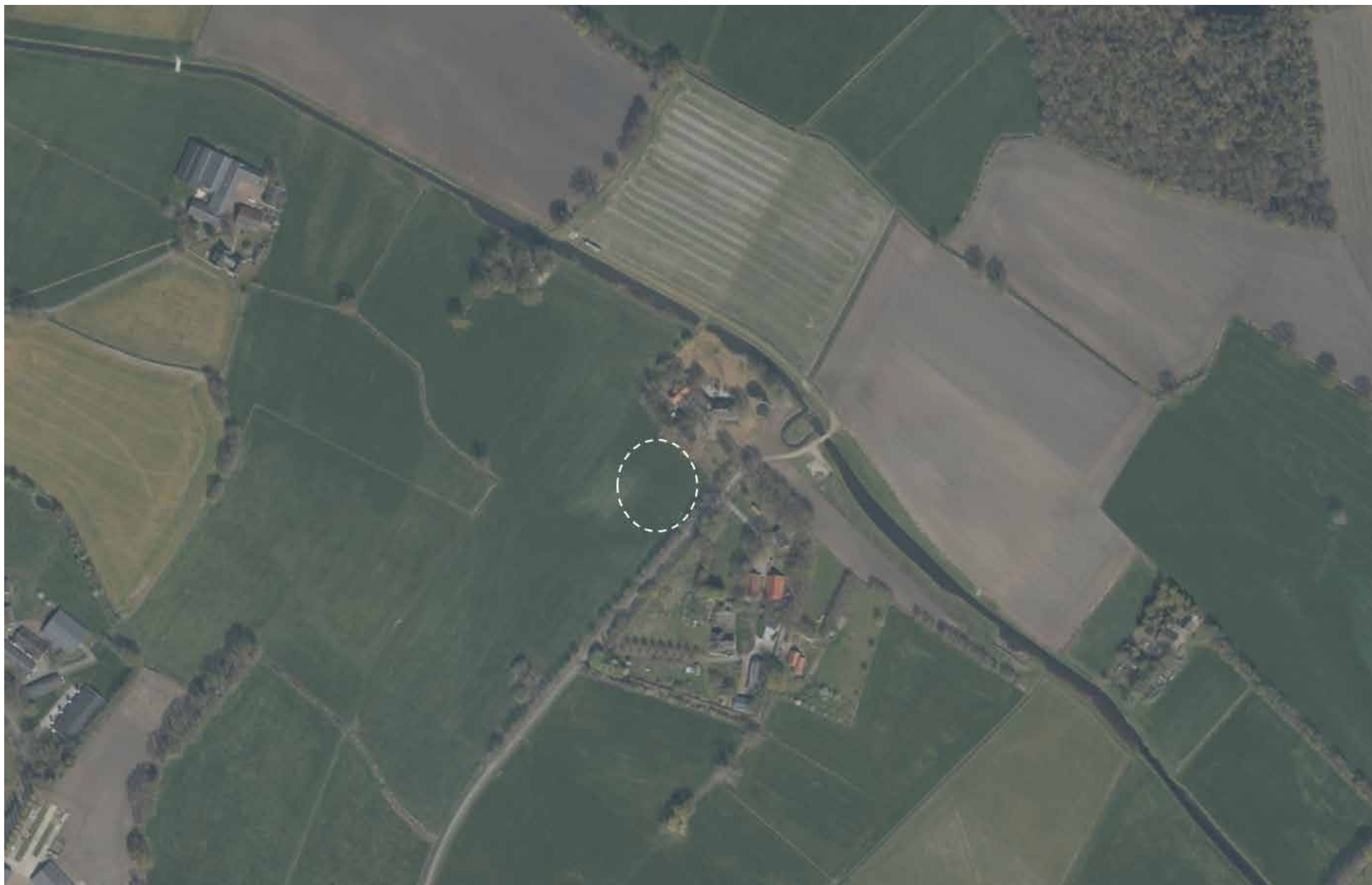
- Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Voor kassen geldt de sloop van minimaal 5.000 m²
- Bij de sloop van minimaal 1.500 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een woning van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.
- Bij de sloop van minimaal 2.500 m² landschapsontsierende bebouwing kan maximaal één extra woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden verkregen.
- Bij de sloop van minimaal 3.000 m² kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² worden gerealiseerd.

Afbeelding 4. Gemeentelijk Rood voor Rood-beleid

hiernavolgend kader.

Bij sloop van de varkensschuren wordt 4.461 m² gesloopt. In het kader van het Rood voor Rood beleid mogen dan woningen worden gerealiseerd op het erf aan de Kinkelerweg. Echter bevindt het plangebied zich in een voormalig landbouwontwikkelingsgebied en wordt hij omcirkeld door op zijn minst 4 (intensieve) agrarische bedrijven in een straal van 100 meter. Het is vanuit zowel planologisch, landschappelijk als milieutechnisch oogpunt niet wenselijk om extra

woningen te realiseren aan de Kinkelerweg. Het toevoegen van woonbestemmingen in deze agrarische kern is dan ook zeker niet gewenst. Mede daarom worden de woningbouwrechten elders geland in de gemeente. In de volgende paragraaf wordt uitgelicht waar de sloopmeters 'landen'. Waarbij rekening is gehouden met zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande bebouwing en de Rood voor Rood zoekgebieden die zijn aangewezen door de gemeente.



Afbeelding 5. Locatie Hanninkweg

Bouwlocaties sloopmeters

In totaal wordt er 4.461 m² landschapsontsierende stallen gesloopt, hiervan wordt 900 m² gebruikt om de veldschuur van 450 m² te realiseren op het erf aan de Kinkelerweg 12. Dit houdt in dat er nog 3.561 m² overblijft om te in te zetten voor bouwlocaties. Daarmee wordt ruimschoots aan de beleidsregel voldaan: 'Bij de sloop van minimaal 3.000 m² kunnen maximaal twee woningen van 1.000 m³ met een bijgebouw van 200 m² gerealiseerd'. De aanzienlijke portie van 561 m² aan sloopmeters die resteert wordt gebruikt voor de mogelijkheid om een groter bijgebouw te realiseren bij de woningen. Hier wordt met dezelfde verdeelsleutel gerekend 1:2, 560 m² sloopmeters staat tot 280 m² extra bijgebouw. Deze 280 m² extra bijgebouw wordt evenredig verdeeld over de twee bouwrechten, ieders 140 m². Dit resulteert erin dat de 4.461 m² sloopmeters worden gebruikt voor:

- Bijgebouw van 450 m² op slooplocatie aan de Kinkelerweg;
- 1 x Woning van 1.000 m³ met bijgebouw van 340 m² aan de Hanninkweg;
- 1 x Woning van 1.000 m³ met bijgebouw van 340 m² ten dienste aan Focus Architectuur.

Hiernavolgend worden de locaties voor de bouwrechten verder toegelicht.

Hanninkweg

Net ten westen van de Hanninkweg 35 ligt een perceel waar de familie van de bewoners van de Hanninkweg 35 graag een woning willen realiseren. Aan de Hanninkweg zijn meerdere (burger)woningen gecentreerd aan het einde van de doodlopende weg, vlakbij de Bolscherbeek. Afbeelding 5 geeft weer waar de voorgenomen woning gewenst is. Voor deze locatie hebben de initiatiefnemers

al vergaande gesprekken gevoerd met de gemeente Haaksbergen. Hiertoe is een principeverzoek ingediend waarop het Atelier Ruimtelijke Ontwikkeling positief heeft gereageerd met de kennis dat sloopmeters elders vandaan gehaald worden. Daarnaast zijn de plannen voor deze woning ook in de buurt kenbaar gemaakt, waarop door iedereen positief is gereageerd. De sloopmeters van de Kinkelerweg 12 kunnen uitkomst bieden waarin beide partijen verder kunnen.

Focus Architectuur

De laatste wooneenheid komt ook ten goede van een woningbouwkavel. Focus Architectuur wil graag deze sloopmeters gebruiken die ten goede komt van een van haar projecten dat nog in ontwikkeling is. De locatie waar deze meters worden geprojecteerd is, is reeds met Gemeente Haaksbergen besproken, echter kan deze locatie nog niet publiekelijk benoemd worden. Daarom gaat tot zover deze locatie niet mee in de bestemmingsplanherziening. De sloopmeters van de Kinkelerweg 12 kunnen uitkomst bieden waarin beide partijen verder kunnen.

3 Beleidsanalyse

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan kent het perceel aan de Kinkelerweg 12 de enkelbestemming: 'Agrarisch'. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduidingen: 'Luchtvaartverkeerzone', 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' en de specifieke bouwaanduiding: afwijkende maatvoering 2.

Tevens is het bestemmingsplan 'buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' vigerend, waarin de archeologische bestemmingen zijn geregeld. Hierin kent het plangebied de dubbelbestemming: 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'.

Rood voor Rood beleid 2015

Gemeente Haaksbergen heeft speciaal beleid opgesteld voor Rood voor Rood ontwikkelingen. De voorwaarden voor een slooplocatie zijn:

- De te slopen vierkante meters zijn afkomstig uit de gemeente Haaksbergen. *Het erf aan de Kinkelerweg is gelegen in Gemeente Haaksbergen.*
- Alle bebouwing op het erf met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische bebouwing maar inclusief alle verhardingen, sleufsilos en dergelijke dienen gesloopt te worden.

Alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Met uitzondering van het karakteristieke pand aan de zuidkant van het erf.

- De te slopen bebouwing dient met vergunning te zijn opgericht. *De te slopen bebouwing is met een vergunning opgericht.*

- Er kunnen meerdere locaties worden gecombineerd. De minimaal te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m². *Er wordt 4.461 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt waarmee ruimschoots aan deze ondergronds wordt voldaan.*

- Op de slooplocatie blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Uitzondering hierop is wanneer er karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische bebouwing aanwezig is.

Doordat de initiatiefnemer agrariër blijft (akkerbouw) heeft hij opslag voor machines en materieel nodig. Daarnaast is een transformatie naar een woonbestemming planologisch niet goed mogelijk doordat hij dichtbij andere agrarische bestemmingen ligt. Door dit gegeven kan er geen goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd én zal hij de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven op slot zetten. Daarom wil hij graag zijn agrarische bestemming behouden. Hiervoor wil hij graag een veldschuur in karakteristieke stijl oprichten van maximaal 450 m².

- De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan aangeleverd te worden dat door de gemeente wordt beoordeeld. Bij realisatie van het inrichtingsplan wordt een landschapsdeskundige ingeschakeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die zijn genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Het erf aan de Kinkelerweg 12 zal in een later stadium van een uitgebreid erfinrichtingsplan voorzien. Voor dit stadium is een erfinrichtingsschets opgesteld.

- Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

Er zijn geen eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting aan de orde.

Milieutechnische belemmeringen

Akoestisch onderzoek

In het plangebied aan de Kinkelerweg komt geen nieuwe woning. Indien een locatie van bestemming wijzigt van agrarisch naar wonen is het van belang om te onderbouwen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit geval behoudt de bedrijfswoning haar agrarische bestemming en wordt er dus geen geluidsgevoelige functie toegevoegd. Daarom is er waarschijnlijk geen akoestisch onderzoek benodigd.

Archeologisch onderzoek

Het erf aan de Kinkelerweg 12 kent in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek benodigd is bij werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m.

In de gewenste ontwikkeling wordt er geen nieuwe woning gerealiseerd. De veldschuur is kleiner dan 2.500 m² waardoor archeologisch onderzoek waarschijnlijk niet benodigd is.

Bodemonderzoek

Aan de Kinkelerweg gaat het om de ontmenging van een agrarisch bedrijf. De functie van de resterende bebouwing wijzigt niet na de sloop. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Flora en fauna onderzoek

Voor de uitvoering van het project is een Toetsing aan de Wet Natuurbescherming noodzakelijk. Op de locatie moet worden getoetst of voldaan wordt aan de soorten- en gebiedsbescherming, zoals opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

In het kader van de huidige stikstofproblematiek is er voor de realisatie van deze ontwikkeling waarschijnlijk dat de gemeente een AERIUS-berekening verlangt om de effect op het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000 – gebied na te gaan.

Milieuzonering

Het meest dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich direct aan de overkant van de weg, dit betreft een afstand van circa 15 meter. Hiertoe is het niet wenselijk om een woonbestemming aan de kinkelerweg toe te kennen omdat qua milieuzonering er geen goed woon- en leefklimaat te borgen is voor burgerwoningen. Bedrijfswoningen kennen een lagere eis hierin waardoor, zoals in de bestaande situatie, dit wel mogelijk is.

Externe veiligheid

In de nabije omgeving van het plangebied zijn er geen risicobronnen aanwezig. De meest dichtstbijzijnde gelegen ondergrondse buisleiding ligt bijvoorbeeld op een



Afbeelding 6. Huidige situatie erf.



Afbeelding 7. Huidige situatie erf.



Afbeelding 8. Huidige situatie erf.



Afbeelding 9. Huidige situatie erf.



Afbeelding 10. Huidige situatie erf.



Afbeelding 11. Huidige situatie erf.

Hoe gaan we dat doen?

Het voorstel is om aan de Kinkelerweg 12 te ontmengen. De intensieve tak van varkenshouderij wordt beeindigd, de varkensschuren worden gesloopt en erfverharding wordt verwijderd. Het erf transformeert van een intensieve veehouderij naar een kleinschalig agrarisch bedrijf. Waardoor de kleine akkerbouwwerkzaamheden kunnen blijven doorgaan. Aan de Kinkelerweg 15 is een soortgelijke ontwikkeling geweest waarin schuren zijn gesloopt, meters verplaatst én de agrarische bedrijfsbestemming is behouden. Op deze manier kan de initiatiefnemer haar agrarische werkzaamheden wat betreft akkerbouw voortzetten. Tevens zullen omliggende agrarische ondernemers hierdoor niet worden vastgezet in de bedrijfsvoering.

4 Verzoek om medewerking

Op basis van dit principeverzoek verzoeken wij de gemeente Haaksbergen in beginsel medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging van de Kinkelerweg 12. Een formele toezegging van gemeente Haaksbergen hierop is benodigd als documentatie bij de procedure van de Saneringsregeling Varkenshouderij bij de RVO.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt:

- Een bedrijf ontmengd waarvan de varkenstak eindigt via de Saneringsregeling Varkenshouderij aan de Kinkelerweg 12;
- 4.461 m² agrarische opstallen gesloopt;
- De agrarische enkelbestemming behouden ten dienste van de kleinschalige akkerbouw tak die wordt voortgezet;
- Er enkele vleeskoeien extensief gehouden;
- Ten dienste van de kleinschalige akkerbouw tak een bijgebouw van 450 m² gerealiseerd aan de Kinkelerweg 12;
- Een zonneakker van 0,5 hectare gerealiseerd;
- Twee bouwrechten gecreëerd voor woningen van 1.000 m³ met bijgebouwen van 340 m² in gemeente Haaksbergen.

Indien gemeente Haaksbergen met voorliggend verzoek positief instemt, zullen de plannen verder worden uitgewerkt voor de bestemmingsplanherziening.



Eelerwoude

www.eelerwoude.nl