

GEMEENTE WIERDEN

RAADSBESLUIT

Nr.: Raad2012416

Besluit van de gemeenteraad van Wierden over bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer".

De raad, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 maart 2012

Besluit

1. in te stemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Landgoed Haarboer", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2011000021-VA01 van maart 2012;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 17 april 2012.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. W.H.J. Wienk

ing. J.H.M. Robben

Aan de raad

Wierden, 20 maart 2012

Agendapunt:

Nummer: 416

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer" maakt de bouw van twee nieuwe woningen op het landgoed Haarboer aan de Ypeloweg mogelijk. De bouw van de woningen gebeurt via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden". Daarnaast worden gastenkamers gerealiseerd in een karakteristieke her te bouwen schuur.

Voorstel

1. instemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Landgoed Haarboer", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer" gewijzigd vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2011000021-VA01 van maart 2012;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Aanleiding

Landgoed Haarboer is circa 50 hectare groot en ligt ten zuiden van het dorp Wierden. Op het landgoed liggen twee erven (Ypeloweg 18 en 20) en een zomerhuis. Verder bestaat het landgoed uit landbouwgrond, bos en andere houtopstanden. Er liggen twee essen binnen het landgoed. Op de erven Ypeloweg 18 en Ypeloweg 20 waren tot voor kort agrarisch bedrijven aanwezig. De agrarische activiteiten op de erven zijn beëindigd en de voormalige agrarische opstallen hebben hun functie verloren. Om deze reden hebben de eigenaren van het landgoed gezocht naar een nieuwe invulling van de erven. Doel is een duurzame instandhouding van het landgoed. Via de Rood voor Rood-regeling wordt hier invulling aan gegeven. In ruil voor de sloop van 2.424,5 m² aan



bedrijfsbebouwing en sloop van het zomerhuis worden twee nieuwe woningen op het landgoed gebouwd.

Vanaf 8 december 2011 tot en met 18 januari 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer" zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Doelstelling

De bouw van twee extra woningen op landgoed Haarboer mogelijk maken via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden". Daarnaast worden gastenkamers gerealiseerd in een her te bouwen karakteristieke schuur op het erf Ypeloweg 18.

Informatie (meningsvorming)

Het plan

Het plan voor Landgoed Haarboer bestaat uit de volgende onderdelen:

Erf Ypeloweg 18

- Sloop van de 2 varkensstallen, de melkstal, de ligboxenstal en een deel van de wagenschuur;
- Bouw van 1 nieuw landhuis (oost);
- Realisatie van 2 gastenverblijven in de te herbouwen karakteristieke schuur;
- Verkleining van de wagenschuur en verbouw tot bijgebouw van de woningen;
- Splitsen van de bestaande (karakteristieke) boerderij (groter dan 1.000 m³), na opzegging van de huurovereenkomst;
- Landschappelijke inpassing van het erf door de aanleg van singels, boomgaarden, hagen en een walnoot.

Erf Ypeloweg 20

- Sloop van de varkensstal, de werkplaats, de fokzeugenstal en de kapschuur;
- Renovatie van het casco van de bestaande boerderij en het bakhuisje;
- Het splitsen van de bestaande (karakteristieke) boerderij (groter dan 1.000 m³), na opzegging van de huurovereenkomst;
- Landschappelijke inpassing van het erf door aanplant van een nieuwe haag rondom de tuinen en een solitaire beuk.

Locatie zomerhuis

- Sloop van het zomerhuis;
- Bouw van 1 nieuw landhuis (west) met bijgebouw;
- Aanleg van een nieuw ontsluitingspad vanaf de Beverdamsweg;
- Herstel van de esrand.

Beleid

Rood voor Rood-beleid

De bouw van de woningen vindt plaats via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden". In ruil voor de bouw van de woningen worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de erven Ypeloweg 18 en 20 gesloopt. Op het perceel Ypeloweg 18 wordt 1.516,5 m² gesloopt. Op het erf Ypeloweg 20 bedraagt de te slopen oppervlakte 908 m². Eén woning wordt binnen het voormalige agrarische bouwblok aan de Ypeloweg 18 gebouwd. Het erf aan de Ypeloweg 20 kent een traditionele erfinrichting. Om deze reden is het stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien niet wenselijk om hier een nieuwe rood voor rood- woning te bouwen. Deze rood voor rood-woning wordt daarom op de plek gebouwd, waar nu het zomerhuis staat.

VAB-beleid

De gastenkamers op het erf Ypeloweg 18 worden gerealiseerd via het gemeentelijk beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid). Een combinatie van Rood voor Rood met VAB is mogelijk. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de doelstelling van ontstening van het buitengebied geldt dat in totaal maximaal 300 m² bedrijfsbebouwing aanwezig mag blijven voor een nieuwe functie. Het gebouw met de gastenverblijven heeft een totale oppervlakte van circa 130 m². Het uitgangspunt van het VAB-beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. In sommige situaties is het echter denkbaar dat de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met het direct slopen en herbouwen overeenkomstig kwalitatieve criteria. Uit een bouwkundige opname blijkt dat er boktor in de gebinten van karakteristieke bijgebouw op het erf zit en dat de muren zijn aangetast (scheuren). Hierdoor is hergebruik van de bestaande schuur feitelijk onmogelijk. Om deze reden willen initiatiefnemers de karakteristieke schuur herbouwen. Herbouw vindt plaats in oude stijl, zodat de cultuurhistorische waarde van het erf behouden blijft.

Het VAB-beleid biedt daarnaast de mogelijkheid om een voormalige dienstwoning met een minimale inhoud van 1.000 m³ te splitsen in twee wooneenheden. Het is de bedoeling om de voormalige (karakteristieke) dienstwoningen aan de Ypeloweg 18 en 20 op termijn te splitsen in twee wooneenheden.

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

De bestaande erven Ypeloweg 18 en 20 zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" allebei bestemd als "Agrarisch- Agrarisch bedrijf". De bestaande recreatiewoning heeft de bestemming "Recreatie- Recreatiewoning". De bouw van de woningen en de realisatie van de gastenkamers past niet binnen deze bestemmingen. Om deze reden is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht (zie hieronder).

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is al wel de mogelijkheid opgenomen om via ontheffing bestaande (voormalige) dienstwoningen te splitsen in meerdere wooneenheden.

Ontwerpbestemmingsplan

Er is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt voor de bouw van de nieuwe woningen en realisatie van de gastenkamers. In dit bestemmingsplan hebben de drie erven in het plangebied de bestemming "Wonen" gekregen. Op het erf Ypeloweg 18 zijn twee woningen toegestaan (de bestaande woning en de nieuw te bouwen Rood voor Rood-woning). Dit staat op de verbeelding. Ook is een aanduiding opgenomen dat op dit erf gastenkamers komen. Op het erf Ypeloweg 20 en op de plek van de bestaande recreatiewoning is één woning toegestaan. Agrarische gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden- Landschap". Bosgebieden zijn als zodanig bestemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een inrichtingsplan. Hierop is aangegeven op welke wijze de landschappelijke inpassing plaatsvindt. Uitvoering van het inrichtingsplan is vastgelegd in de regels.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2011 tot en met 18 januari 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Dit is gebeurd door:

1. Mts Eertink, Ypeloweg 41, 7642 NT te Wierden;
2. De erven drs. J. ten Cate, p/a drs. A.J. ten Cate, Soestdijkseweg Zuid 184, 3721 AH te Bilthoven.

Wij hebben de zienswijzen samengevat en beantwoord in de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer". Deze notitie maakt deel uit van dit besluit. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Naar aanleiding van de zienswijze van maatschap Eertink zijn de regels van het plan aangevuld. In de regels staat dat de gebouwen moeten worden gebouwd in overeenstemming met het inrichtingsplan. Deze regeling voorkomt dat het bedrijf van de maatschap in de toekomst belemmerd wordt bij mogelijke uitbreidingsplannen.

Ook is de regeling voor de gastenkamers verduidelijkt. De gastenkamers worden niet het hele jaar door gebruikt. Doordat de gastenkamers niet-regelmatig of permanent worden gebruikt zijn ze volgens de Wet geurhinder en veehouderij niet geurigevoelig. Het bedrijf van de maatschap Eertink

wordt door de gastenverblijven dan ook niet belemmerd. In de planregels is een definitie voor de gastenverblijven opgenomen. Daarnaast staat een uitleg in de toelichting.

Naar aanleiding van de zienswijze van de erven drs. J. ten Cate is de verbeelding (plankaart) aangepast. Een bestaande weide is bestemd als "Agrarisch met waarden- Landschap".

Exploitatieplan

Voor het plangebied hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat de grondexploitatie verzekerd is via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Beoogd effect

De bouw van twee nieuwe woningen en de realisatie van gastenkamers op landgoed Haarboer mogelijk maken.

Voorstel

1. instemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Landgoed Haarboer", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer" gewijzigd vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2011000021-VA01 van maart 2012;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de secretaris, de burgemeester,

R.B. van den Brink ing. J.H.M. Robben

Bijlagen:

- Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Landgoed Haarboer
- Bestemmingsplan buitengebied 2009, herziening Landgoed Haarboer