

RAAD d.d.: 19 JUNI 2012
Aangenomen voor kennisgeving

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Vloodweg 1-3'

Datum: 29 mei 2012

Nummer: RAA-12-00496

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Vloodweg 1-3" vast te stellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2011000032-VA01;
2. in te stemmen met de "Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Vloodweg 1-3", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
3. het beeldkwaliteitsplan Vloodweg 1-3, Enter vast te stellen;
4. voor het plangebied Vloodweg 1-3 geen exploitatieplan vast te stellen, 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

Besluit

☒ Conform advies ☐ Geamendeerd

Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 19 juni 2012.

Gemeenteraad van Wierden,

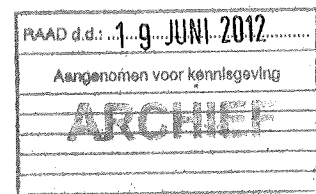
de griffier,

de voorzitter

drs. W.H.J. Wienk

ing. J.H.M. Robben





Adviesnota over bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Vloodweg 1-3

Aanleiding

Op het erf Vloodweg 1-3 was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd (intensieve veehouderij). De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn echter gestaakt en het erf is verkocht. De nieuwe eigenaar heeft de gemeente gevraagd om in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het erf drie nieuwe woningen te mogen bouwen via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden". De totale oppervlakte van de te slopen bebouwing bedraagt 3.479 m².

Bij uitvoering van het plan komen er vijf woningen op de voormalige agrarische bedrijfslocatie; twee bestaande dienstwoningen (herbouw) en drie nieuwe woningen via Rood voor Rood. Om te waarborgen dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit is een ontwikkelingsplan voor de inrichting van het erf en een beeldkwaliteitsplan voor de toekomstige bebouwing opgesteld.

Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Vloodweg 1-3" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april tot en met 23 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend; door de heer C.V.M. Wilmink, Vloodweg 5, 7468 RS in Enter.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De bouw van 3 extra woningen op het Vloodweg 1-3 in ruil voor de sloop van stallen via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden".

Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Vloodweg 1-3" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2011000032-VA01;
2. instemmen met de "Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Vloodweg 1-3", welke notitie deel uit maakt van dit besluit;
3. het beeldkwaliteitsplan Vloodweg 1-3 vaststellen;
4. voor het plangebied Vloodweg 1-3 geen exploitatieplan vaststellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Argumenten

1. *Het plan past binnen het Rood voor Rood-beleid*
Het beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden' is van toepassing op dit verzoek. Op het erf Vloodweg 1-3 wordt 3.479 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hierdoor wordt voldaan aan de minimaal te slopen oppervlakte aan gebouwen. In het Rood voor Rood-beleid staat dat het mogelijk is om meerdere compensatiewoningen te bouwen. Dit kan alleen wanneer dit noodzakelijk is voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij het verzoek is een berekening gevoegd, waaruit de noodzaak van drie compensatiekavels blijkt. Met de gemaakte taxaties, sloopkosten en berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde kunnen wij instemmen. Er wordt gebouwd op de slooplocatie. Voor het erf is een ontwikkelingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.
2. *De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt versterkt*
De ruimtelijke kwaliteit van het erf aan de Vloodweg 1-3 wordt aanzienlijk versterkt door de sloop van landschapsontsierende stallen. Door de sloop van de bestaande stallen en de bouw van 3





GEMEENTE WIERDEN

extra woningen verandert het erf totaal. Voor de nieuwe situatie met 5 woningen is een ontwikkelingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Uitvoering van deze plannen zorgt ervoor dat er ook daadwerkelijk sprake is van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het opstellen van de plannen is advies ingewonnen bij het Oversticht.

Het ontwikkelingsplan beschrijft de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen en de buitenruimte op het erf. In de nieuwe situatie komen er twee erven. Er komt een klein erf met 1 woning op de hoek van de Langevoortsweg en de Vloodweg. De overige 4 woningen vormen een samengesteld erf. Deze woningen vormen een eenheid, maar zijn niet gelijk. Ze verschillen qua omvang, oriëntatie, vormgeving en materiaalgebruik. Tussen beide erven komt een open ruimte. Daarnaast komt erfbeplanting op de erven heen.

In het beeldkwaliteitsplan worden randvoorwaarden in de vormgeving en materialisatie van bebouwing genoemd.

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat het terrein moet worden ingericht zoals is aangegeven op het ontwikkelingsplan (voorwaardelijke verplichting). Daarnaast is met de huidige eigenaar van het terrein een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling.

3. *De omgeving wordt niet gehinderd door de ontwikkeling*

Het erf aan de Vloodweg ligt in agrarisch gebied. In de buurt liggen burgerwoningen en agrarische bedrijven. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen agrarische bedrijven en woningen die gebouwd worden via de Rood voor Rood-regeling. Hieraan wordt voldaan. Het dichtstbijgelegen agrarisch bedrijf ligt op ruim 100 meter. Eventuele uitbreidingsplannen van dit bedrijf worden niet gehinderd door dit plan. Daarnaast zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan. De milieuvergunning van het voormalig agrarisch bedrijf is inmiddels ingetrokken.

4. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er is een zienswijze ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april tot en met 23 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de heer C.V.M. Wilmink, Vloodweg 5, 7468 RS in Enter. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de "Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Vloodweg 1-3", welke notitie deel uit maakt van dit besluit.

Risico's

nvt

Kosten en dekking

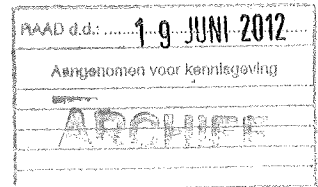
De grondexploitatie is geregeld via een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Vloodweg 1-3";
- Beeldkwaliteitsplan Vloodweg 1-3;
- Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Vloodweg 1-3



<< NOTA 2011-04449 >>

Notitie behandeling zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Vloodweg 1-3"

Bestemmingsplan

Met ingang van 12 april 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, Vloodweg 1-3" voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de heer C.V.M. Wilmink, Vloodweg 5, 7468 RS in Enter.

De zienswijze is op 21 mei 2012 ingediend. Dit betekent dat de zienswijze tijdig is ingediend. De zienswijze voldoet verder aan de wettelijke vereisten, en is dan ook ontvankelijk.

De zienswijze is in deze notitie samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Zienswijze

- a. De heer Wilmink vindt een uitbreiding met 3 woningen onacceptabel. In de plantoelichting staat dat vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand van 50 meter tot een agrarisch bedrijf voldoende is. Volgens de heer Wilmink is hier in dit geval geen sprake van, omdat er in totaal 5 woningen komen. De heer Wilmink geeft aan dat wanneer hij zijn agrarisch bedrijf wil uitbreiden er een MER gemaakt moet worden. Hierbij wordt ook de stank cumulatief beoordeeld. Hier vindt hij niets van terug in het bestemmingsplan. Daarnaast mist hij bij het ontwerpbestemmingsplan een gefundeerd geluidsrapport waarbij duidelijk kan worden aangetoond dat hij zonder problemen kan uitbreiden in zowel de melkveehouderij als intensieve veehouderij.

Reactie gemeente

In artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij staat dat de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter bedraagt indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

De nieuwe Rood voor Rood woningen voldoen aan de voorwaarden van deze bepaling.

Het erf Vloodweg 1-3 ligt in het buitengebied, buiten de bebouwde kom. Er moet dus een afstand van 50 meter worden aangehouden. Het bedrijf van de heer Wilmink ligt op ruim 100 meter van de nieuwe woningen.

Het bedrijf van de heer Wilmink is bestemd als "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" met de nadere aanduiding voor "intensieve veehouderij". Wanneer de heer Wilmink met zijn bedrijf wil uitbreiden dan zal ook getoetst worden aan bovenstaande bepaling uit de Wet geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat een afstand van 50 meter in acht moet worden genomen tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf en de Rood voor Rood-woningen. Wanneer het bedrijf gebruik maakt van de maximale uitbreidingsruimte, dan wordt nog voldaan aan de minimale afstand van 50 meter.

De nieuwe Rood voor Rood-woningen worden sinds 1 januari 2007 hetzelfde beoordeeld als de voormalige bedrijfswoningen op het erf Vloodweg 1-3. Geconcludeerd kan worden dat het bedrijf van Wilmink door de ontwikkeling niet onevenredig geschaad wordt in de bedrijfsvoering.

- b. De heer Wilmink is van mening dat de Rood voor Rood-regeling niet volgens de regels wordt toegepast. Asbestsanering wordt bij de sloopkosten opgeteld. Dit is volgens hem niet juist. Asbestsanering is een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Doordat de formule niet juist wordt toegepast, resulteert dit in een groter aantal woningen. Ditzelfde geldt volgens hem voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De stallen zijn volgens hem allemaal afgeschreven, terwijl een gecorrigeerde vervangingswaarde van € 549.010,- berekend wordt. Dit klopt volgens hem niet.

Reactie gemeente

In het Rood voor Rood-beleid staat dat het mogelijk is om meerdere compensatiewoningen te bouwen. Dit kan alleen wanneer een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt wordt en dit noodzakelijk is voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. In totaal wordt 3.479 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is meer dan het drievoudige van 850 m². In het Rood voor Rood-beleid staat dat wanneer er sprake is van asbest het bedrag van de sloopkosten vermeerderd kan worden met een bedrag ten behoeve van een milieuhygiënische verantwoorde sanering van asbesthoudende materialen. Dit is hier ook het geval. De te maken kosten rechtvaardigen de bouw van 3 woningen.

Voor de waardering van de bestaande opstallen heeft de gemeente Wierden aansluiting gezocht bij de methodiek zoals die door de provincie Overijssel is opgesteld. Dit is ook zo opgenomen in het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid. Het taxatierapport voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de aan de Vloodweg 1- 3 gelegen opstallen is overeenkomstig die uitgangspunten opgesteld. Er is geen aanleiding te twifelen aan het opgestelde rapport.

