

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'vaststellen bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Dennenweg 3 '

Datum: 27 augustus 2013

Nummer: RAA-13-00655

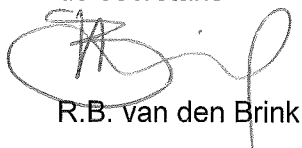
Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Dennenweg 3" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2012000004-VA01;
2. Het beeldkwaliteitsplan perceel Dennenweg 3, Zuna vaststellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen.

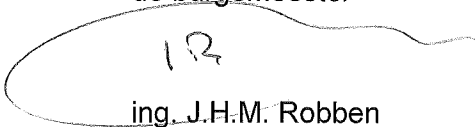
Burgemeester en wethouders van Wierden,

de secretaris

de burgemeester



R.B. van den Brink



ing. J.H.M. Robben

Besluit

☒ Conform advies ☐ Geamendeerd ☐ Niet aangenomen

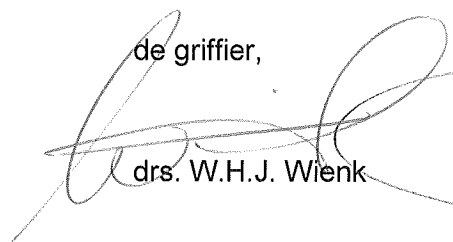
Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 15 oktober 2013

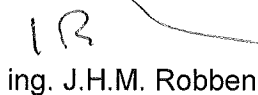
Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,

de voorzitter

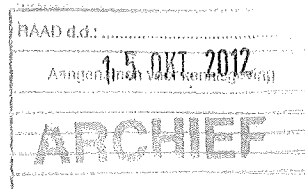


drs. W.H.J. Wienk



ing. J.H.M. Robben





Adviesnota over vaststellen bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Dennenweg 3

Aanleiding

Op het erf Dennenweg 3 staat de oudste nog gave boerderij van de gemeente Wierden. In de jaren zeventig is er een nieuwe woning op het erf gebouwd. De boerderij is sinds die tijd gebruikt als berging/schuur. De in de jaren zeventig gebouwde woning past wat betreft locatie en uitstraling/ bouwstijl niet bij de oude boerderij. Hierdoor is het oorspronkelijke karakter van het erf verloren gegaan.

De huidige eigenaar van het erf wil de oude boerderij een nieuwe functie (wonen) geven, zodat deze behouden kan worden. Daarnaast wil hij de woning die in de jaren zeventig is gebouwd slopen en een nieuwe woning bouwen op het erf die past bij de karakteristieke boerderij. Hierdoor worden er in de toekomst twee gebouwen op het erf gebruikt als woning. Dit plan past niet in het geldende bestemmingsplan omdat er nu maar één woning is toegestaan. Om het plan mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Dennenweg 3" opgesteld. Bij het bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 4 juli 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Beleid karakteristieke panden, bestemmingsplan Buitengebied 2009

Relatie samenwerking WT4

nvt

Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Dennenweg 3" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2012000004-VA01;
2. Het beeldkwaliteitsplan perceel Dennenweg 3, Zuna vaststellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten voor karakteristieke panden*

De gemeente Wierden kent een regeling voor karakteristieke panden (de k-panden). Hierin is onder meer geregeld dat karakteristieke bijgebouwen kunnen worden gebruikt voor bewoning. Door het Oversticht is een inventarisatie gemaakt van karakteristieke bebouwing in de gemeente. Hierbij is de voormalige boerderij aan de Dennenweg 3 niet als karakteristiek aangemerkt. Dit heeft te maken met de bestaande erfinrichting met een 'nieuwbouwwoning' uit de jaren zeventig vlakbij de boerderij. Deze woning doet door de ligging en bouw afbreuk aan de erfinrichting en de karakteristieke boerderij.

De nieuwe eigenaar van het erf heeft aangegeven de erfinrichting te willen aanpassen door sloop van de woning die in de jaren zeventig is gebouwd. In plaats hiervan wil hij een nieuwe woning op het erf bouwen, die vanuit ruimtelijk oogpunt aansluit bij de bestaande boerderij. De nieuwe erfsituatie, die hierdoor ontstaat, doet recht aan de karakteristieke boerderij. De boerderij krijgt nu een nieuwe functie (wonen), waardoor het gebouw behouden kan worden.

Voor het plan is advies gevraagd aan de ervenconsulent van het Oversticht. Haar conclusie is dat de boerderij onder voorwaarden in aanmerking komt voor transformatie tot woning. Voorwaarden





GEMEENTE WIERDEN

voor een goede ruimtelijke inrichting en behoud van de karakteristieke boerderij zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

1.2 *De ontwikkeling past in de omgeving*

Het erf ligt in agrarisch gebied, aan de rand van de es. Vanuit het oosten is er een mooi zicht over de es op de boerderij. Het zicht en de ruimtelijke kwaliteit worden nu versterkt door de sloop van de 'nieuwbouwwoning' uit de jaren zeventig, die ruimtelijk niet bij de boerderij past. Voor een goede landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld. Ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande infrastructuur. Parkeren vindt op het erf plaats.

In de directe omgeving liggen geen bedrijven. Het meest nabijgelegen bedrijf ligt op meer dan 250 meter. Dit bedrijf wordt niet beperkt door dit plan.

1.3 *Het ontwerpbestemmingsplan en –beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan en –beeldkwaliteitsplan hebben van 3 juli 2013 tot en met 14 augustus 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

2 *Het beeldkwaliteitsplan borgt de beoogde hoge beeldkwaliteit van de bebouwing.*

Voor het uiterlijk van de gebouwen en de toekomstige inrichting van het erf is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan worden randvoorwaarden in de vormgeving en materialisatie van bebouwing genoemd. Uitgangspunt is een renovatie van de oude, karakteristieke boerderij en schuur. De huidige kenmerken zijn vastgelegd, zodat de karakteristiek gewaarborgd blijft. De nieuw te bouwen woning moet hier bij aansluiten.

3. *Voor het plangebied hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.*

Omdat de ontwikkelingskosten etc. zijn geborgd via een exploitatieovereenkomst, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Risico's

-

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief, voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden.

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 Dennenweg 3;
- beeldkwaliteitsplan perceel Dennenweg 3, Zuna