



Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18 '

Datum: 3 juli 2012

Nummer: RAA-12-00516

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18" vast te stellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2012000007-VA01;
2. voor het plangebied Enterweg 18 geen exploitatieplan vast te stellen, omdat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de gemeente voor exploitatiekosten stelt.

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. 18 september 2012.

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,

de voorzitter

drs. W.H.J. Wienk

ing. J.H.M. Robben





Adviesnota over bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18

Aanleiding

Bij de gemeente is een verzoek ingediend voor de realisatie van een woonboerderij met een accountantskantoor aan de Enterweg 18. Het perceel is in het verleden als agrarisch bedrijf in gebruik geweest en heeft nu een woonbestemming. Op het perceel waren een woning en twee schuren aanwezig. Deze gebouwen zijn enige maanden geleden gesloopt. Realisatie van het accountantskantoor is mogelijk via het gemeentelijk beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (vab-beleid). De nieuwe eigenaar van het perceel wil graag een woning bouwen met een inhoud van meer dan de maximaal toegestane inhoud van 750 m³, in verband met de duurzame wijze van bouwen.

Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18" opgesteld. Het perceel houdt de bestemming "Wonen". Daarnaast is er een aanduiding opgenomen zodat op het erf een accountantskantoor kan komen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 mei tot en met 20 juni 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De bouw van een woonboerderij met accountantskantoor aan de Enterweg 18 via het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (vab-beleid).

Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP 2012000007-VA01;
2. voor het plangebied Enterweg 18 geen exploitatieplan vaststellen, omdat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de gemeente voor exploitatiekosten stelt.

Argumenten

1.1. *Het plan past binnen het gemeentelijk vab-beleid*

Hoofddoel van het gemeentelijk beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (vab-beleid) is het bieden van (verantwoorde) ruimte aan ontwikkelingen die de sociale en economische kwaliteit van het landelijk gebied vergroten zodat de resterende economische waarde van leeggekomen schuren kan worden benut voor nieuwe activiteiten, waarbij tevens de ruimtelijke (landschappelijke) kwaliteit wordt verbeterd. Voor nieuwe activiteiten in vrijkomende bedrijfsgebouwen zijn diverse voorwaarden opgesteld. Het betreft voorwaarden over buitenopslag, de verkeersaantrekkende werking, hinder voor de omgeving en landschappelijke inpassing. Het initiatief voldoet hieraan. Het uitgangspunt van het VAB-beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. De mogelijkheid bestaat echter om gebouwen te slopen en te herbouwen wanneer de ruimtelijke kwaliteit hiermee beter gediend is. Alle niet voor hergebruik bestemde schuren moeten dan worden gesloopt.

1.2. *De omgeving ondervindt geen hinder van het initiatief*

Het perceel ligt in agrarisch gebied. In de directe omgeving liggen burgerwoningen, een agrarisch bedrijf en een autobergingsbedrijf (Wolves). Voor de bedrijven zijn andere, bestaande burgerwoningen beperkend.





GEMEENTE WIERDEN

De afstand van een accountantskantoor tot woningen van derden moet op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" minimaal 10 meter bedragen. Hieraan wordt voldaan. De vestiging van een accountantskantoor aan de Enterweg 18 is vanuit milieutechnisch oogpunt mogelijk.

Voor het initiatief is een inrichtingsplan opgesteld. Uitvoering van het inrichtingsplan is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is advies ingewonnen bij de ervenconsulent van het Oversticht. De conclusie van de ervenconsulent is dat sloop en nieuwbouw op het erf een positieve verandering betekenen ten opzichte van de vroegere situatie. De erfdeling en – inrichting wordt eenvoudiger en het ensemble zal meer samenhang vertonen.

1.3. *De nieuwe woning past binnen de beleidsintenties voor duurzaamheid*

In het programma "Prettig wonen in Wierden" krijgt duurzaam bouwen bijzonder aandacht. Dit komt onder andere ook terug in de gemeentelijke Woonvisie. De beoogde woning wordt op een duurzame wijze gebouwd. Door deze wijze van bouwen en de verplichte gewijzigde wijze van meten krijgt de woning een grotere inhoud dan 750 m³. In het bestemmingsplan is daarom een afwijking opgenomen die een grotere inhoud van de woning mogelijk maakt (tot maximaal 900 m³) wanneer de GPR-score gelijk of hoger is dan 8. GPR-gebouw is een instrument om de duurzaamheid van een gebouw te meten. Hierbij wordt onder meer gekeken naar energie (zonder gericht ontwerpen, EPC), milieu (materiaalgebruik en materiaalkeuze), gezondheid (luchtkwaliteit, geluid), gebruikskwaliteit (Politiekeurmerk Veilig Wonen en bezoek- en aanpasbaarheid) en toekomstwaarde (de omgeving en flexibiliteit van het ontwerp).

1.4. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 mei tot en met 20 juni 2012 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 betreft een particulier initiatief*

Het betreft een particulier initiatief. Kosten voor uitvoering van het plan zijn voor rekening van de eigenaar. Voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen (zoals de bestaande inrit). De landschappelijke inpassing is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hierom wordt geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's

nvt

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.

Bijlage

Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18