



**GEMEENTE WIERDEN**

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'vaststellen bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Ypeloweg 23 '

Datum: 20 augustus 2013

Nummer: RAA-13-00653

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Ypeloweg 23” vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2012000023-VA01;
2. Het beeldkwaliteitsplan erf Wassink voor Ypeloweg 23 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 Ypeloweg 23

### Aanleiding

Op het erf Ypeloweg 23 was jarenlang de varkenshouderij Wassink gevestigd. Dit bedrijf is in opdracht van de provincie Overijssel door de Dienst Landelijk Gebied aangekocht. De percelen cultuurgrond die door de koop van het bedrijf beschikbaar zijn gekomen, zijn ingebracht voor de realisatie van de Doorbraak en voor de landinrichting Enter (ruilgrond). Om een deel van de gedane investeringen terug te verdienen wordt het erf Ypeloweg 23 herontwikkeld. Alle bestaande schuren worden gesloopt. Het is de bedoeling om op de voormalige bedrijfslocatie woningen te bouwen. Dienst Landelijk Gebied heeft in nauw overleg met Plaatselijk Belang Rectum- Ypelo en de gemeente Wierden een plan voor de herontwikkeling van de locatie gemaakt. Randvoorwaarden hierbij zijn dat:

- Er niet meer m<sup>3</sup> bebouwing gerealiseerd wordt dan dat er met de Rood voor Rood-regeling mogelijk is. Dit betekent dat op het erf in totaal 6450 m<sup>3</sup> aan nieuwe woonbebouwing gebouwd kan worden. Op het erf komen maximaal 4 gebouwen waarin woningen komen (incl de bestaande bedrijfswoning). Het maximaal aantal woningen is niet vastgelegd;
- Er op het erf mogelijkheden ontstaan voor starters en senioren;
- De uitstraling van het nieuwe erf passend is in de streek.

Herontwikkeling gebeurt met toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs, en aanvullend de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De bouw van woningen op het erf past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009. Om de bouw mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Ypeloweg 23" opgesteld. Om daarnaast te waarborgen dat de ontwikkeling/ bouw daadwerkelijk bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan voor de toekomstige bebouwing en de inrichting van het erf opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 27 juni 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

### Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Realisatie de Doorbraak, bestemmingsplan Buitengebied 2009, Rood voor rood met gesloten beurs, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

### Relatie samenwerking WT4

nvt

### Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Ypeloweg 23" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2012000023-VA01;
2. Het beeldkwaliteitsplan erf Wassink voor Ypeloweg 23 vaststellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen.

### Argumenten

- 1.1 *Er vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats door realisatie van de Doorbraak, herverdeling van landbouwgronden en sloop van voormalige bedrijfsgebouwen.*

Gronden die bij het voormalig agrarisch bedrijf hoorden zijn ingezet voor realisatie van de Doorbraak. Dit is een beek van 13 kilometer lengte die een ecologische verbinding vormt tussen Noordoost Twente en de Sallandse Heuvelrug. De aanleg van de beek was daarnaast nodig om





## GEMEENTE WIERDEN

water in Twente meer ruimte te geven en wateroverlast en verdroging te voorkomen. Daarnaast is landbouwgrond beschikbaar gekomen.

Op het erf staan veel landschapsontsierende schuren. Deze worden allemaal gesloopt. Dienst Landelijk Gebied heeft aangegeven te starten met de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Nieuwe woningen/ woongebouwen passen binnen de omgeving. Voor de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie onder 2.1).

### 1.2 *Het plan zorgt niet voor hinder voor de omgeving. Vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang Rectum- Ypelo zijn betrokken bij de planontwikkeling.*

Het erf Ypeloweg 23 ligt in agrarisch gebied, aansluitend aan de natuurgronden van de Doorbraak en het Mokkalengoor. In de buurt liggen enkele woningen en agrarische bedrijven. Het meest nabijgelegen bedrijf ligt op bijna 200 meter van het plangebied. Hiermee wordt dus voldaan aan de wettelijk verplichte afstand van 50 meter.

Plaatselijk Belang Rectum- Ypelo is op meerdere momenten geïnformeerd over de plannen. Het plan sluit aan bij hun wens om voor doelgroepen, starters/ senioren, te bouwen.

### 1.3 *Het plan is opgesteld via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), op basis van het Rood voor Rood-beleid.*

Bij de nieuwe invulling van het erf hebben wij het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid als uitgangspunt genomen. Op het erf is ruim 5.500 m<sup>2</sup> te slopen agrarische bebouwing aanwezig. De bestaande bedrijfswoning blijft op het erf staan en wordt opgeknapt. Bij toepassing van het Rood voor Rood-beleid kunnen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing 6 nieuwe woningen worden gebouwd. Eén woning is reeds elders gerealiseerd (aan de Witmoesdijk).

Dit betekent dat naast de bestaande woning, maximaal 5 woningen van 750 m<sup>3</sup> gebouwd kunnen worden met een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>. Wij vinden het landschappelijk, maar ook vanuit oogpunt van de gewenste doelgroepen, niet wenselijk 5 nieuwe, vrijstaande woningen op het erf te bouwen. Om deze reden willen wij bij dit plan afwijken van het aantal wooneenheden dat het Rood voor Rood-beleid toelaat. Dit doen wij onder de voorwaarde dat de maximale toegestane inhoud voor woningen op het erf volgens het Rood voor Rood-beleid (5 x 750 m<sup>3</sup> en 5 x 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen) niet wordt overschreden.

Om de maximale inhoud van de bebouwing te bepalen is voor een bijgebouw gerekend met een gemiddelde hoogte van 5,4 meter (5,5 m is maximaal) met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per bijgebouw betekent dit 540 m<sup>3</sup> per bijgebouw. Hierdoor komt de totale inhoud voor de bijgebouwen op 2700 m<sup>3</sup> (5 x 540 m<sup>3</sup>). Concreet betekent dit dat er in totaal 6.450 m<sup>3</sup> aan nieuwe woonbebouwing op het erf gebouwd kan worden. Dit is exclusief de inhoud van de bestaande bedrijfswoning.

Het aantal woningen is nu nog niet bekend. Wel is in de regels vastgelegd dat er maximaal 4 gebouwen met één of meer woningen kunnen komen. Er kunnen vrijstaande woningen, geschakelde woningen of meerdere woningen onder één dak worden gebouwd, zolang de maximale inhoudsmaat aan woonbebouwing niet wordt overschreden.

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

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 27 juni tot en met 7 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.

### 2.1. *Het beeldkwaliteitsplan borgt de beoogde hoge beeldkwaliteit van de bebouwing.*

Voor 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 dat het nieuwe erf qua sfeer en ruimtelijke impact verwant blijft aan het



## GEMEENTE WIERDEN

boerenerf. Het zijn geen losse villa's of rijtjes woningen, er is sprake van een duidelijk onderling verband. Dit heeft invloed op de manier waarop gebouwd kan worden en op de inrichting van het gehele erf en de private ruimte. Het inrichtingsplan is onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. Hierop staat op welke wijze het erf landschappelijk wordt ingericht. In de regels op het bestemmingsplan staat dat het inrichtingsplan bij daadwerkelijke ontwikkeling verder moet worden uitgewerkt.

### 3 *Het betreft een particulier initiatief*

Het erf is eigendom van Dienst Landelijk Gebied. Kosten voor uitvoering van het plan zijn voor rekening van de eigenaar. Voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden. Hierom wordt geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

### Risico's

-

### Kosten en dekking

Dienst Landelijk Gebied is eigenaar van het erf, zij dragen zorg voor de planontwikkeling. Voor de gemeente Wierden zijn er geen kosten verbonden aan de uitvoering van het plan.

### Vervolg

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

### Evaluatie

nvt

### Bijlagen

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Ypeloweg 23;
- beeldkwaliteitsplan erf Wassink Ypeloweg 23