

www.eelerwoude.nl

Oost
Mossendamsdwarsweg 3
Postbus 53, 7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E info@eelerwoude.nl

Noord
Venekoterweg 54
8431 HH Oosterwolde
T (0516) 52 30 62
F (0516) 52 33 16
E noord@eelerwoude.nl

Zuid
Meester Loeffenplein 2
5476 KX Vorstenbosch
T (0413) 38 70 00
F (0413) 38 70 01
E zuid@eelerwoude.nl

West
Rembrandtlaan 22A-1
3723 BJ Bilthoven
T (030) 229 72 60
F (030) 229 72 69
E west@eelerwoude.nl

Gemeente Wierden
College van burgemeester en wethouders
T.a.v. de heer G. Sluiskes
Postbus 43
7640 AA WIERDEN

Cl. Nr.		-1. 731. 21									
Ingekomen Gemeente Wierden											
Nummer:		in 2010. 134000									
Ambtenaar											
Datum:		13 OKT 2010									
Q	M	F	A	P	S	B	G				
Q	M	I	Z	O	B	R	H				
Ontb.											
Tijds											

Betreft : Principeverzoek toepassing rood voor rood Hexelseweg 67 te Wierden
Datum : 12 oktober 2010
Ref.nr. : 4417/me
Cont.pers. : Mark Elshof

Geacht college,

Namens Nijhof Wassink B.V. (p/a: Huurnerweg 17, 7642 NS te Wierden) werken we het plan uit voor de herontwikkeling van het erf aan de Hexelseweg 67 te Wierden. Nijhof Wassink B.V heeft op deze locatie landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt en wil een woningbouwkwavel realiseren en het erf landschappelijke inpassen. Hiertoe zijn ook elders, in de gemeente Raalte, landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt.

Wij willen u nu vragen duidelijkheid te geven over de haalbaarheid van dit plan. Middels dit principeverzoek maken wij voor u duidelijk wat de huidige situatie is en wat het voorgenomen plan inhoudt.

Schuren slopen in ruil voor woningbouwkwavel

Op de projectlocatie aan de Hexelseweg 67 te Wierden stonden tot voor kort een bedrijfswoning met een drietal voormalige, agrarische bedrijfsgebouwen. De drie bedrijfsgebouwen hadden samen een oppervlakte van 660 m². Twee landschapontsierende bedrijfsgebouwen verkeerden in slechte staat. Aangezien deze schuren niet meer ten behoeve van agrarische bedrijfsdoeleinden werden gebruikt, zijn deze twee schuren recentelijk gesloopt (zie bijlage voor een overzichtskaart).

Voorafgaande aan de sloop heeft u, per brief van 10 augustus 2010, reeds aangegeven dat de totale oppervlakte (456 m²) van deze twee schuren aan de Hexelseweg 67 kan worden ingezet voor een aanvraag in het kader van de regeling 'Rood voor Rood', wanneer het verzoek op korte termijn wordt ingediend.

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Daarom heeft Nijhof Wassink B.V. een tweede slooplocatie gevonden, aan de Zuthemerweg 23 te Laag Zuthem (gemeente Raalte). Op deze locatie is

ABN AMRO nr. 52.53.02.255
BTW nr. NL 8014.33.678.B.01
K.v.K. te Enschede: 06052035
Leveringsvoorwaarden:
conform RVOI 2001
of conform Regeling van
Rentmeesters 2005

NEN-EN-ISO 9001:2000
gecertificeerd



inmiddels 467 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt (zie bijlage voor een overzichtskaart). Per brief van 16 februari 2010 heeft u reeds aangegeven dat dit erf voldoet als tweede slooplocatie in het kader van Rood voor Rood.

Met de in totaal 923 m² aan inmiddels gesloopte landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt ruim voldaan aan de minimum sloopeis in het kader van de Rood voor Rood-regeling.

Nieuwe situatie Hexelseweg

Op het erf aan de Hexelseweg 67 zijn twee landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. De huidige bedrijfswoning blijft behouden evenals een bijgebouw van circa 200 m². Met het behoud van dit bijgebouw wordt ingespeeld op de vraag uit de markt en de situatie ter plekke, waarbij er relatief veel grond om de woning ligt die onderhouden dient te worden. De locatie is daarnaast ook uitermate geschikt voor het houden van hobbyvee. Het bijgebouw is daarbij in een goede staat en wordt, indien gewenst, verfraaid (hiertoe kunnen bijvoorbeeld de damwanden vervangen worden door houten planken). Het bijgebouw gaat daarbij een eenheid gaan vormen met de woning en aansluiten op de omliggende bebouwing.

Ter compensatie van de sloop mag één woningbouwkavel met een bijgebouw worden gerealiseerd, waardoor de ontwikkelingen financieel haalbaar worden. Deze woningbouwkavel wordt op de huiskavel aan de Hexelseweg gerealiseerd, in de lintbebouwing aansluitend aan de kern Wierden (zie bijlage voor de globale situering van de woningbouwkavel). De nieuwe bebouwing (evenals de bestaande) wordt daarbij landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in de bestaande lintbebouwing, waarbij "doorkijkjes" blijven gehandhaafd. De nieuwe woning kan overigens niet direct naast de huidige woning aan de Hexelseweg 67 worden gerealiseerd, gezien de beperkte ruimte. Het realiseren van de nieuwe woning achterop het erf is ruimtelijk niet gewenst.

Tweede slooplocatie

Aan de Zuthemerweg 23 te Laag Zuthem zijn reeds vijf landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een totale oppervlakte van 467 m². Het terugbouwen van een woning is hier niet gewenst gezien de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur. Op de locatie wordt in afstemming met de gemeente Raalte één bijgebouw teruggebouwd en daarbij wordt de bebouwing landschappelijk ingepast.

Realiseren ontwikkelingen door middel van toepassen RvR-beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het "Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs" van de gemeente Wierden. Doelstelling van dit beleid is "het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit doel te bereiken kan, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op een planologisch verantwoorde locatie, een bouwkavel voor een woning worden toegekend. Deze kavel kan zowel ter plekke als elders worden gesitueerd". Om



te garanderen dat de sloop een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit, moet per slooplocatie minimaal 300 m² bebouwing gesloopt worden.

Ontwikkeling past in Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie, vastgesteld in 2009, is het ruimtelijke beleidskader van de provincie Overijssel. Belangrijkste doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Elk nieuwe plan dient bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het plangebied aan de Hexelseweg te Wierden in de Omgevingsvisie aangeduid als "stadsrandgebied". Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van zowel de groene als stedelijke omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel van de provincie. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgestelde ontwikkeling leidt tot een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeenten Wierden en Raalte. Dit vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing op twee locaties;
- Het verbeteren en versterken van de landschappelijke waarden, door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingstoets

Eelerwoude heeft een eerste globale omgevingstoets uitgevoerd waarin de voorgestelde ontwikkeling aan de Hexelseweg 67 te Wierden is getoetst aan de volgende richtlijnen:

- *Bodemkwaliteit:* Een bodemonderzoek op een perceel is noodzakelijk als er een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk waarin meer dan 2 uur per dag mensen verblijven en waarover nog geen gegevens van de bodemgesteldheid beschikbaar zijn. Voor de nieuwbouw van de woning achten wij daarom een bodemonderzoek noodzakelijk.
- *Geurhinder:* De voorziene ontwikkelingen mogen omliggende agrarische bedrijven niet beperken in hun bedrijfsvoering. Daarnaast mogen burgerwoningen geen geurhinder ondervinden van bedrijven. Gezien de ligging van de compensatiewoning verwachten wij hier op voorhand geen beperkingen. Graag vernemen wij of de voorziene ontwikkelingen passen binnen de Wet geurhinder en veehouderij.
- *Archeologie:* Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (bron: concept archeologische verwachtingskaart gemeente Wierden). Gezien de beperkte omvang van de nieuwbouw en gezien het concept beleid van de gemeente Wierden gaan wij er vanuit dat hier geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
- *Natuur:* Het plangebied ligt niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden. Wij vernemen graag of 'quicksan flora en fauna' hier noodzakelijk is.
- *Geluidshinder:* Graag vernemen wij of een akoestisch onderzoek i.v.m. wegverkeerslawaaï voor het realiseren van de woning noodzakelijk is.
- *Externe veiligheid:* Op de kaart 'externe veiligheid' van de Omgevingsvisie zijn geen risicovolle objecten of omstandigheden aangegeven in de nabijheid van het plangebied. Wij beschikken echter niet over alle recente gegevens om de ontwikkeling hierop te toetsen. Wij willen dan ook graag



weten of de ontwikkeling belemmeringen oplevert in het kader van externe veiligheid.

- *Luchtkwaliteit:* De ontwikkeling van één woning heeft niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling hoeft daarom niet verder getoetst te worden aan de normen.

Verzoek tot medewerking

Alvorens de plannen verder worden uitgewerkt verzoeken wij u:

1. In principe in te stemmen met de realisatie van een woningbouwkavel op de huiskavel aan de Hexelseweg 67, conform bijgevoegde kaart;
2. In principe in te stemmen met het verbinden van de locatie Zuthemerweg 23 te Laag Zuthem aan deze Rood voor Rood-ontwikkeling als tweede slooplocatie;
3. In principe in te stemmen met het behoud van het bijgebouw van circa 200 m² aan de Hexelseweg 67;
4. Aspecten uit de omgevingstoets te bevestigen, te corrigeren of aan te vullen.

We hopen op een spoedige reactie.

Eelerwoude BV

Mark Elshof
Adviseur

Bijlagen:

- Overzichtskaart gesloopte bebouwing Hexelseweg 67 te Wierden
- Overzichtkaart gesloopte bebouwing Zuthemerweg 23 te Laag Zuthem
- Kaart met situering nieuwe bouwkavel aan de Hexelseweg te Wierden



Legenda

-  Te behouden
-  Gesloopt

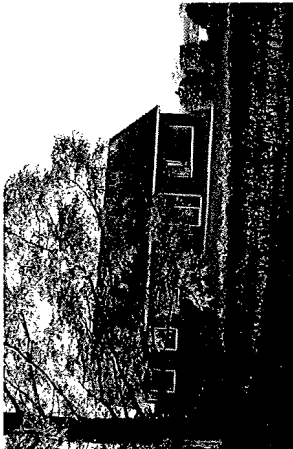
Te behouden

- 1. Woning: Hexelseweg 67
 - 2. Bijgebouw: 200 m²
- Gesloopt, totaal oppervlak: 456 m²
- 3. Schuur
 - 4. Schuur

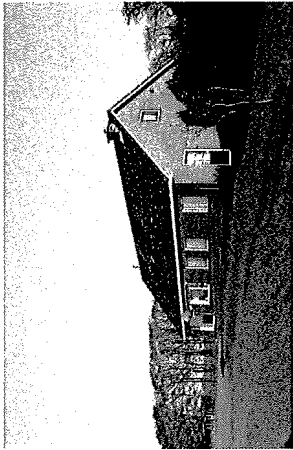
 Rood voor Rood Hexelseweg 67 Overzichtskaart huidige bebouwing Wierden	
Opdrachtgever: Nijhof Wassink BV.	
 Eelerwoude Natuurlijk ruimte voor groen	
Projectnr: Datum:	4417 12-10-2010
Gekend:	SJR

Foto-overzicht van Esveld & Schoemaker

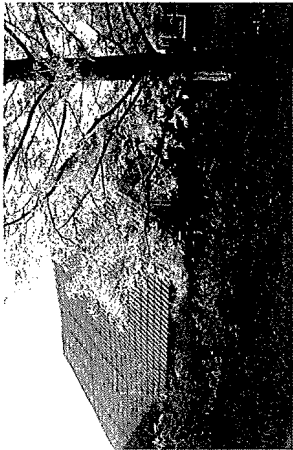
Nummering van de foto's komen overeen met de overzichtkaart



1) Woning



1) Achterzijde woning



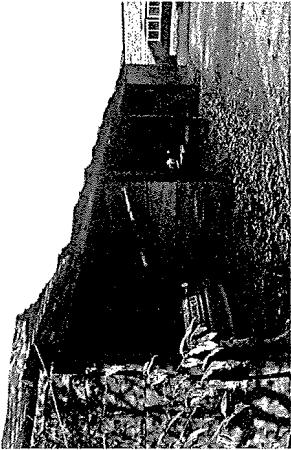
2) Te slopen voormalige boerderij



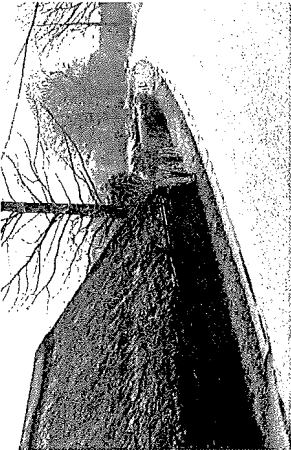
3) Te slopen schuur



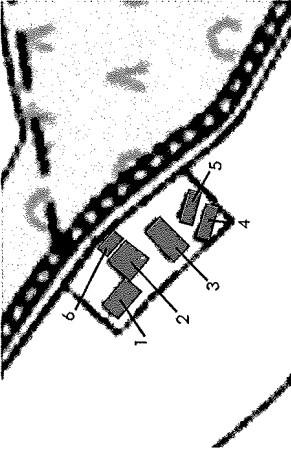
4) Te slopen schuur



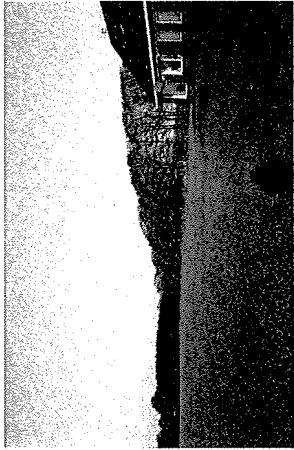
5) Te slopen schuur



6) Te slopen schuur



Aanzicht erf (zuidzijde)

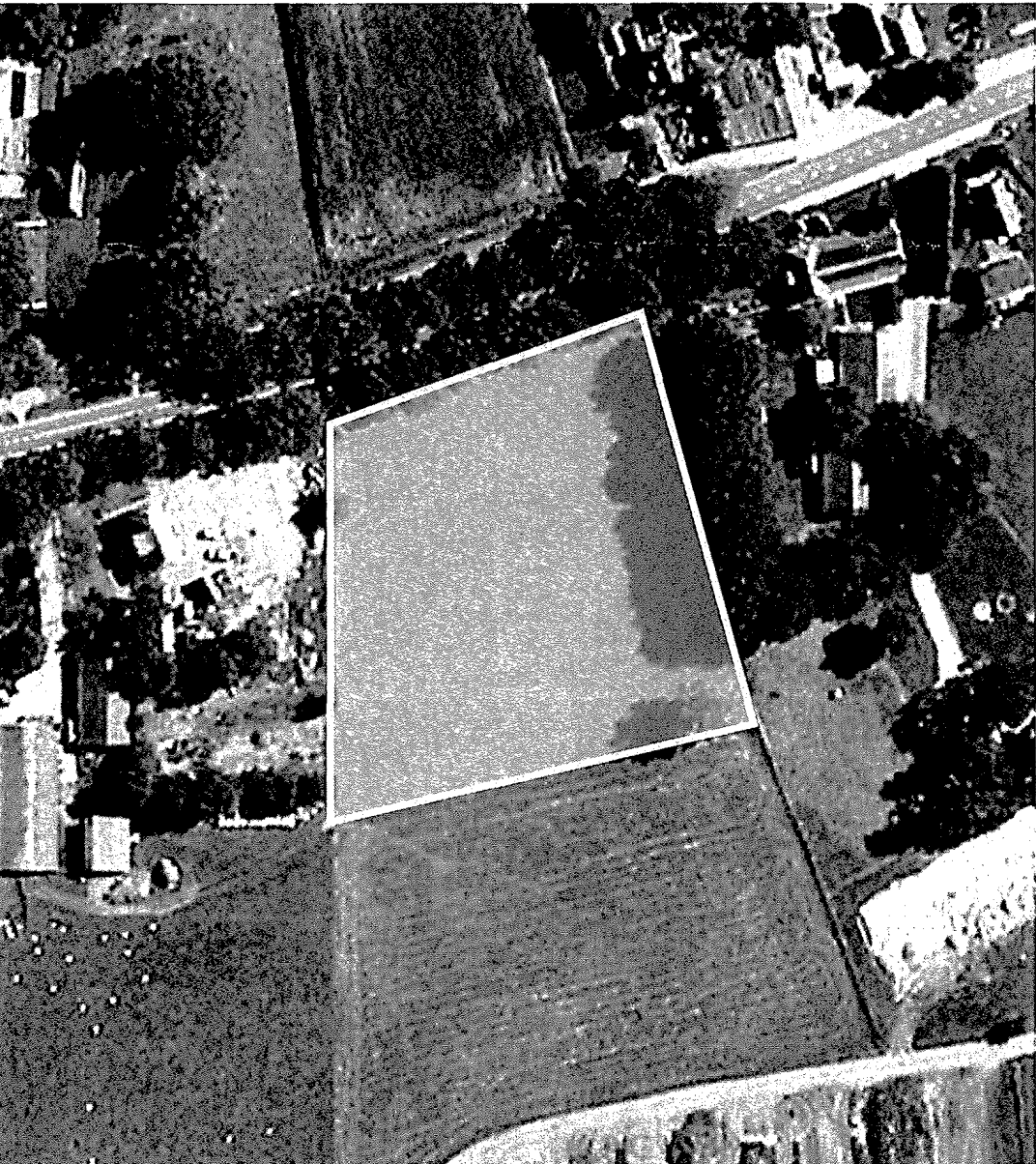


Aanzicht omgeving (achter woning)



Aanzicht omgeving (noordzijde richting Laag Zutthem)

Rood voor Rood van Esveld	
Foto-overzicht	
Opdrachtgever: Dhr. van Esveld & Mvr. Schoemaker	Koning Schiedt 1 n.v.t.
 Eelerwoude Natuurlijk ruimte voor groen	
Opnammedatum: n.v.t. Datum: 27-11-2006 Foto: n.v.t. Formaat: A3 Bereik: P2311, verkleid Gekleurd: n.v.t. Voor afkomst: A3 Rt	



Legenda

Zoekgebied bebouwing

 Rood voor Rood Hexelseweg 67 Zoeklocatie nieuwe bebouwing Wierden		Projectnr: 4417 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 07-10-2010	
Opdrachtgever: dhr. Nijhof		Getekend: S.R.	
 Eelerwoude Natuurlijk ruimte voor groen			

Aan: Weghorst Architectuur
t.a.v. de heer O.L. Weghorst

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Wierden, 10 augustus 2010

Ons nummer: UIT2010-7744 GG /Slui

Verzonden: 12 AUG. 2010

Onderwerp: sloop voormalige bedrijfsgebouwen Hexelseweg 67

Geachte heer Weghorst,

Voor de sloop van twee schuren op het erf aan de Hexelseweg 67 is door de gemeente Wierden een sloopvergunning verleend. In uw brief van 15 juli 2010 heeft u verzocht om de oppervlakte van de te slopen schuren aan de Hexelseweg 67 te reserveren voor een toekomstige Rood voor Rood aanvraag. In deze brief vindt u ons antwoord op uw verzoek.

Besluit

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan uw verzoek. Uit de aanvraag voor de sloopvergunning blijkt dat 456 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Hexelseweg 67 wordt gesloopt. Deze oppervlakte kan in de toekomst worden ingezet voor een aanvraag in het kader van de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden", wanneer het Rood voor Rood-verzoek op korte termijn wordt ingediend.

Hoe verder?

Het is nog niet zeker of de Rood voor Rood-aanvraag daadwerkelijk doorgaat. De toetsing aan het Rood voor Rood-beleid gebeurt nadat een principeverzoek daarvoor is ingediend. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden staan in het beleidskader "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden".

Het principeverzoek ontvangen wij graag op korte termijn, maar uiterlijk binnen een jaar na sloop van de bebouwing. Wanneer het principeverzoek niet voor die tijd is ingediend, vervalt de toezegging dat de oppervlakte aan gesloopte schuren kan worden ingebracht bij een Rood voor Rood-aanvraag.

Om de schuren op het perceel Hexelseweg 67 in de toekomst te kunnen gebruiken voor een Rood voor Rood-aanvraag moet de volgende informatie bekend zijn:

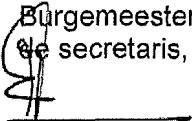
- De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren;
- De sloopkosten.

Wij verzoeken u deze gegevens aan te leveren bij een toekomstige Rood voor Rood-aanvraag.

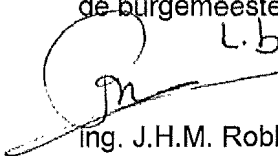
Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met het loket Bouwen en wonen (telefoon: 0546-580838, e-mail: Bouwenenwonen@Wierden.nl).

Met vriendelijke groeten,

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



drs. J.C. Koldeweid



Ing. J.H.M. Robben

Afschriften verzonden aan: de heer H. Nijhof, Huurnerweg 17, 7642 NS te Wierden