



Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Reintsweg 1a, 1b en 1c in Enter' '

Datum: 28 mei 2013

Nummer: RAA-13-00634

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Reintsweg 1a, 1b en 1c in Enter" vast te stellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2013000003-VA01;
2. Voor het plangebied 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 ☐ Niet aangenomen

Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 18 juni 2013

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,

de voorzitter

drs. W.H.J. Wienk

ing. J.H.M. Robben



Adviesnota over vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Reintsweg 1a, 1b en 1c in Enter'

Aanleiding

Voor de percelen Reintsweg 1a, 1b en 1c in Enter is midden 2012 een principeverzoek ingediend. In het principeverzoek werd gevraagd om de bestaande twee-onder-eenkap woning te wijzigen in twee vrijstaande woningen op het perceel Reintsweg 1a en 1b in Enter. Het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw op het perceel Reintsweg 1c wordt omgezet naar een bedrijf aan huis. Op 31 juli 2012 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Naar aanleiding van het principebesluit, is het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Reintsweg 1a, 1b en 1c in Enter" ingediend. In dit bestemmingsplan wordt het planologisch en juridisch mogelijk gemaakt dat de bestaande twee-onder-een-kap woning wordt gewijzigd in twee vrijstaande woningen (Reintsweg 1a en 1b) en dat het voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt aangemerkt aan een bedrijf aan huis. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 april 2013 tot en met 15 mei 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon er door een ieder een zienswijze worden ingediend. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Bestemmingsplan "Buitengebied 2009"

Relatie samenwerking WT4

n.v.t.

Advies

De raad voorstellen om:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Reintsweg 1a, 1b en 1c in Enter" vaststellen overeenkomstig tekening met ID-nummer NL.IMRO.0189.BP2013000003-VA01;
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Argumenten

- 1.1. *Op het perceel Reintsweg 1b is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd*
Het perceel Reintsweg 1b heeft de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en er is dan ook geen sprake meer van een reële agrarische bedrijfsvoering. Daarom is er geen bezwaar om de bestemming te wijzigen in 'Wonen' (artikel 4.7 onder c 'Buitengebied 2009'). Daarmee wordt de feitelijke situatie op de juiste manier bestemd.
- 1.2. *Er bestaat geen bezwaar tegen het bouwen van een vrijstaande woning (nummer 1a) ter vervanging van een deel van de bestaande twee-onder-een kap woning*
In de huidige situatie is er sprake van twee woningen (twee-onder-een kap). In de nieuwe situatie is er nog steeds sprake van twee woningen, maar dan beiden vrijstaand. Er worden geen extra woningen toegevoegd. Voor de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) wordt uitgegaan van de bestaande oppervlakte met een maximum van 250 m² aan bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) per woning.
- 1.3. *Vanuit milieuoogpunt bestaan er vooralsnog geen bezwaren tegen de wijziging.*





GEMEENTE WIERDEN

Vooralsnog zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Het verbouwen van de bestaande twee-onder-een kap woning naar een enkele woning is geen belemmering vanuit milieuoogpunt. Wel moet rekening gehouden worden met het eventuele asbest dat zich in de woning bevindt.

Het bouwen van de nieuwe woning levert geen problemen op voor omliggende (agrarische) bedrijven. Wel zullen in de vervolgprocedure een bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Omdat ook gebouwd gaat worden op de gronden met een agrarische bestemming, zal er in de vervolgprocedure een quickscan moeten worden uitgevoerd.

- 1.4 *Het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw voldoet aan de regels om in aanmerking te komen voor een wijziging in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'beroep aan huis'*
Op het perceel Reintsweg 1b is een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' te wijzigen in 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf aan huis' (artikel 4.7 onder f van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'). Hiervoor moet het verzoek getoetst worden aan een aantal punten:
- a. *De activiteiten moeten plaatsvinden binnen bestaande bebouwing;*
De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing.
 - b. *Er mag geen sprake zijn van buitenopslag;*
Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt niet dat er sprake is van buitenopslag of dat deze gerealiseerd wordt.
 - c. *De nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat blijkt uit een in te dienen landschapsplan;*
Door de ervenconsulent van het Oversticht is een advies uitgebracht over de gewenste ontwikkelingen op het perceel Reintsweg 1a en 1b in Enter. De conclusie van het advies van de ervenconsulent is dat de vervanging van de oude boerderij door een nieuwe woning verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied kan opleveren als uitgaat van het informele karakter van erf, beplanting en bebouwing. Hiervoor is een opzet gemaakt. Naar aanleiding van dit advies kan er een landschapsplan opgesteld worden, welke getoetst zal worden en bij goedkeuring verder deel uit zal gaan maken van het bestemmingsplan dat moet worden opgesteld voor deze ontwikkeling.
 - d. *Er mag geen sprake zijn van verstedelijking en landschappelijke/natuurlijke kenmerken mogen niet worden aangetast;*
Zie ook hetgeen hiervoor onder punt 3 is gezegd.
 - e. *Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;*
De activiteiten (de opslag van elektrotechnische materialen en het houden van maximaal vijf paarden) zijn geen belemmering voor de functies in de omgeving.
 - f. *Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;*
De activiteiten vinden al geruime tijd plaats op deze locatie. De Reintsweg is een erftoegangsweg die ligt binnen de 60 km/u zone van het buitengebied. Deze weg kan de verkeersbewegingen aan en daarom is er geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.



GEMEENTE WIERDEN

- g. *De aan te leggen parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast;*
Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Parkeren van auto's gebeurt al op eigen terrein. Dit punt is dan ook verder niet van toepassing.
- h. *De agrarische uitstraling van de bebouwing blijft gehandhaafd en wordt indien mogelijk versterkt;*
Aan het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw verandert niets. Daarmee wordt ook aan dit punt voldaan.
- i. *Detailhandel mag alleen plaatsvinden als dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en moet een directe relatie hebben met de hoofdactiviteit;*
Volgens het ingediende principeverzoek vinden er geen detailhandelsactiviteiten plaats op het perceel.
- j. *Op de gronden welke op de plankaart zijn aangeduid met 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' kan alleen medewerking worden verleend aan de functiewijziging indien onderbouwd kan worden dat de functieverandering geen afbreuk doet aan de mogelijkheden van uitbreiding, her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen.*
Dit punt is niet van toepassing op het perceel Reintsweg 1b.

Geconcludeerd kan worden dat het verzoek op dit punt past binnen de voorwaarden die worden gesteld aan de wijziging van een vrijkomende agrarische bebouwing in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'beroep aan huis'.

1.5. *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 5 april 2013 tot en met 15 mei 2013 ter inzage. Tijdens deze periode was er voor een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt.

2. *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

n.v.t.

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. De mensen die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend kunnen tijdens deze periode in beroep gaan tegen het plan bij de Raad van State.



GEMEENTE WIERDEN

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Reintsweg 1a, 1b en 1c in Enter", bestaande uit: