

Eelerwoude
t.a.v. de heer M. Elshof
Postbus 53
7470 AB GOOR

Wierden, 25 juli 2017

Verzonden: 26 juli 2017

Ons nummer: Z-17-23673 / UIT-17-31030

Onderwerp: antwoord op uw principeverzoek Jagersweg 18

Geachte heer Elshof,

Namens G.B.B. Homan Holding (initiatiefnemer) heeft u gevraagd om medewerking te verlenen aan de bouw van 3 nieuwe woningen aan de Jagersweg in ruil voor de sloop van stallen op het erf Jagersweg 18. Initiatiefnemer wil één woning ten zuiden van de slooplocatie bouwen. Daarnaast wil hij twee woningen bouwen aan de overzijde van de weg (ten zuiden van Jagersweg 9b). In deze brief leest u ons antwoord op uw verzoek.

Besluit

Wij hebben besloten om mee te willen werken aan de bouw van 3 nieuwe woningen in ruil voor de sloop van stallen aan de Jagersweg 18 onder de voorwaarde dat de nieuwe woningen aansluitend aan de slooplocatie of in Berghorst fase 2 worden gebouwd.

Hieronder zullen wij ons besluit toelichten.

Toelichting op het besluit

Wij hebben uw verzoek getoetst op de volgende punten:

Beleid

Rood voor Rood met gesloten beurs en Ruimte voor Maatwerk

Het doel van het Rood voor rood-beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit doel te kunnen bereiken kunnen één of meer bouwkavels voor een woning worden toegekend. Initiatiefnemer wil meer dan 3.300 m² aan voormalige agrarische bebouwing slopen. Deze sloopoppervlakte rechtvaardigt de bouw van 3 nieuwe woningen.

Pagina 1 van 3

WAAR KIJK JE ALS JE MEER INFORMATIE WILT? WWW.WIERDEN.NL

Uitgangspunt bij het Rood voor Rood-beleid is dat de woningen worden teruggebouwd op de slooplocatie. Wanneer dit niet mogelijk/ wenselijk is vanuit landschappelijk oogpunt, dan kunnen woningen ook op het naastgelegen perceel worden gebouwd. Initiatiefnemer wil één woning bouwen naast de bestaande (dienst)woning binnen het bestaande bestemmingsvlak voor het agrarisch bedrijf. Dit past binnen het bestaande beleid. De andere twee woningen wil hij tegenover de slooplocatie bouwen, aan de andere zijde van de Jagersweg. Deze gronden kunnen niet als de naastgelegen percelen worden beschouwd, gezien de ligging aan de overzijde van de weg. Om deze reden past deze bouwlocatie niet binnen het rood voor rood-beleid of de recent vastgestelde beleidsnotitie 'Ruimte voor maatwerk'. Bij de behandeling van deze beleidsnotitie heeft de gemeenteraad van Wierden het uitgangspunt dat woningen op of aansluitend aan de slooplocatie moeten worden gebouwd nogmaals bekrachtigd. De bouw van een woning ten noorden van de slooplocatie is wel mogelijk.

Wanneer het niet mogelijk is om 3 woningen op of aansluitend aan de slooplocatie te bouwen, dan bestaat wellicht de mogelijkheid compensatiewoningen te bouwen in Berghorst fase 2. Wij zijn de mogelijkheden hiervoor momenteel aan het onderzoeken. De heer Homan is hierbij betrokken. Dit najaar hopen wij hier duidelijkheid over te hebben.

Landschapsontwikkelingsplan

De bouw van 3 nieuwe woningen op de plek waar nu de stallen staan (slooplocatie), past niet binnen de bestaande bebouwingsstructuur langs de Jagersweg en is vanuit landschappelijk/ stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De bouw van woningen langs de Jagersweg ten zuiden en noorden van de bestaande dienstwoning is wel mogelijk.

De plek aan de overzijde van de weg, waar initiatiefnemer twee nieuwe woningen wil bouwen is momenteel onbebouwd. Dit terrein is in gebruik als weiland. Het betreft een laag gelegen, open gebied. In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Wierden staat dat de gemeente het open karakter van het gebied willen behouden. De bouw van nieuwe woningen past hier niet binnen.

Milieu

Uw verzoek is getoetst op de volgende onderdelen:

Geur

De locatie Jagersweg 18 ligt in het buitengebied, te midden van enkele burgerwoningen. Er worden geen bedrijven gehinderd door de bouw van nieuwe woningen op of aansluitend aan de slooplocatie.

Geluid

Wanneer de woningen op of aansluitend aan de slooplocatie worden gebouwd, dan is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Bodem

Voor de bouw van de nieuwe woningen moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Verkeer

De woningen worden ontsloten via de Jagersweg. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Natuur en landschap

De ruimtelijke kwaliteit verbetert door de sloop van stallen. Wel zullen nieuwe woningen landschappelijk zorgvuldig moeten worden ingepast. Hiervoor moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld.

Voor de sloop van de schuren moet een flora- en faunaonderzoek worden uitgevoerd.

Hoe verder?

Als eerste moeten wij duidelijkheid hebben over de bouwlocatie van de nieuwe compensatiewoningen. Hierover gaan wij graag met u in gesprek. Wanneer wij hierover overeenstemming hebben bereikt zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Voordat gestart kan worden met een herziening van het bestemmingsplan hebben wij gegevens van u nodig. Het betreft in ieder geval de volgende gegevens:

- Een inrichtingsplan waarin staat op welke wijze de bouwlocatie en slooplocatie landschappelijk worden ingepast;
- Sloopkosten van de te slopen gebouwen. Hiervoor moet u minimaal twee offertes aanvragen. Hierbij moet ook een asbestinventarisatierapport worden gevoegd;
- Taxatie van de bouw kavels;
- De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen, objectief vastgelegd door een beëdigd taxateur;
- Een bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek.

Wij wijzen er nadrukkelijk op dat dit principebesluit genomen is op basis van de nu geldende wet- en regelgeving en ons huidige beleid. Wanneer u te veel tijd (bijvoorbeeld 5 jaar) tussen dit principebesluit en de uitwerking van uw plannen laat zitten, bestaat de mogelijkheid dat het beleid is gewijzigd en wij geen medewerking meer willen en kunnen verlenen.

Wij vinden het belangrijk dat u mensen in de omgeving en andere belanghebbenden informeert over uw plannen. Dit vergroot het draagvlak voor uw plannen.

Overeenkomst

De kosten voor het volgen van de procedure bedragen € 3.294,30 (Deze kosten worden jaarlijks geïndexeerd en kunnen dus hoger uitvallen). Deze kosten komen bovenop de leges die normaal moeten worden betaald voor het in behandeling nemen van het principeverzoek en een aanvraag om bouwvergunning. Voor het initiatief willen wij een overeenkomst met initiatiefnemer sluiten. Hierin worden de door de hem te betalen kosten voor de te voeren procedure (zie hierboven) en werkzaamheden in de openbare ruimte en een regeling ten aanzien van planschade opgenomen.

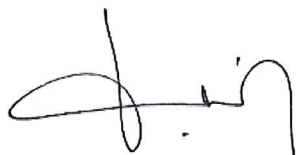
Het zou kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Zij kunnen dan bij ons om een verzoek om schadevergoeding indienen. Aangezien het plan in het belang van initiatiefnemer is komt deze schadevergoeding voor zijn rekening.

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het loket Bouwen en wonen (telefoon: 0546-580838, e-mail: bouwenenwonen@wierden.nl).

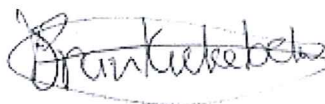
Met vriendelijke groeten,

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de loco-secretaris



H.F. Hesselink

de loco-burgemeester



D.F. Span-Kiekebeld

