



Omvormingsplan

Woesterbergweg 5

Aanpassing agrarische bestemming

Uitvoering

Ruimte voor Advies - R. Harleman
Deventerstraat 179, 8171 NS Vaassen

Locatie

Woesterbergweg 5, Emst

Datum

07 oktober 2015

PLANBESCHRIJVING

Deze notitie beschrijft de omvorming van ‘*agrarische bedrijfsvoering*’ naar ‘*wonen*’ op de locatie Woesterbergweg 5 te Emst. De omvorming omvat de sloop van een ligboxenstal inclusief de bijbehorende mestkelders en kuilplaten. Het voornemen betekent een einde aan de agrarische bedrijfsvoering op deze locatie en een kwaliteitsimpuls voor het gebied. De kosten en inkomstenderving die het gevolg zijn van dit voornemen kan de gemeente compenseren door vergroting van het maximale bouwvolume van de woning toe te staan. Deze notitie brengt het voornemen gedetailleerd in beeld.

Beschrijving locatie

Het locatie Woesterbergweg 5 bestaat uit agrarische gronden met een bedrijfsmatig erf met bijbehorende bedrijfsgebouwen en -voorzieningen. De agrarische functie dateert van vóór 1960 en de inrichting van de percelen is in de loop der tijd nagenoeg ongewijzigd gebleven. Wel is het erf in die tijd sterk uitgebreid, waarvan de meest in het oog springende verandering optraden in de jaren ‘80 van de vorige eeuw met de bouw van een ligboxenstal, mestkelders en meerdere voerkuilen. Deze veranderingen zorgden voor een modernisering en uitbreiding van de melkveeproductie tot 60 stuks melkvee.

De locatie ligt op de overgang tussen het bosgebied van het Veluwemassief en het beekdal van de Verloren beek. In groter verband is de locatie onderdeel van het oost-Veluwse dekzandlandschap dat zich uitstrekt in noord-zuidrichting door de gehele gemeente Epe. Het grondgebruik van de omgeving bestaat uit een mix van particulier en agrarisch grondgebruik, (recreatie-)woningen, boerderijen en villa’s, bos- en natuurpercelen.

De locatie en de omgeving zijn te zien op kaart **1** (huidige situatie) en **2** (vorige eeuw).

Beschrijving agrarische onderdelen

Het agrarische erf bestaat uit een ligboxenstal van 20 x 30 m (zestig boxen en 350 m³ mestkelder), een vrijliggende mestkelder van 350 m³, een veeschuur (jongveestal) van 200 m², een hooiberg van 6x6 m en een kapschuur van 200 m². Daarnaast zijn er diverse agrarische machines en een verhard erf aanwezig. Rondom het erf liggen de weidepercelen en het maïsland. Het gebruik is intensief agrarisch met grasproductie voor jongvee en melkvee. De bestemming gaat uit van dit grondgebruik en het erf en de percelen zijn door de gemeente op de bestemmingsplankaart aangeduid als ‘*Agrarisch*’. Het agrarische bouwvlak heeft een grootte van 1 hectare.

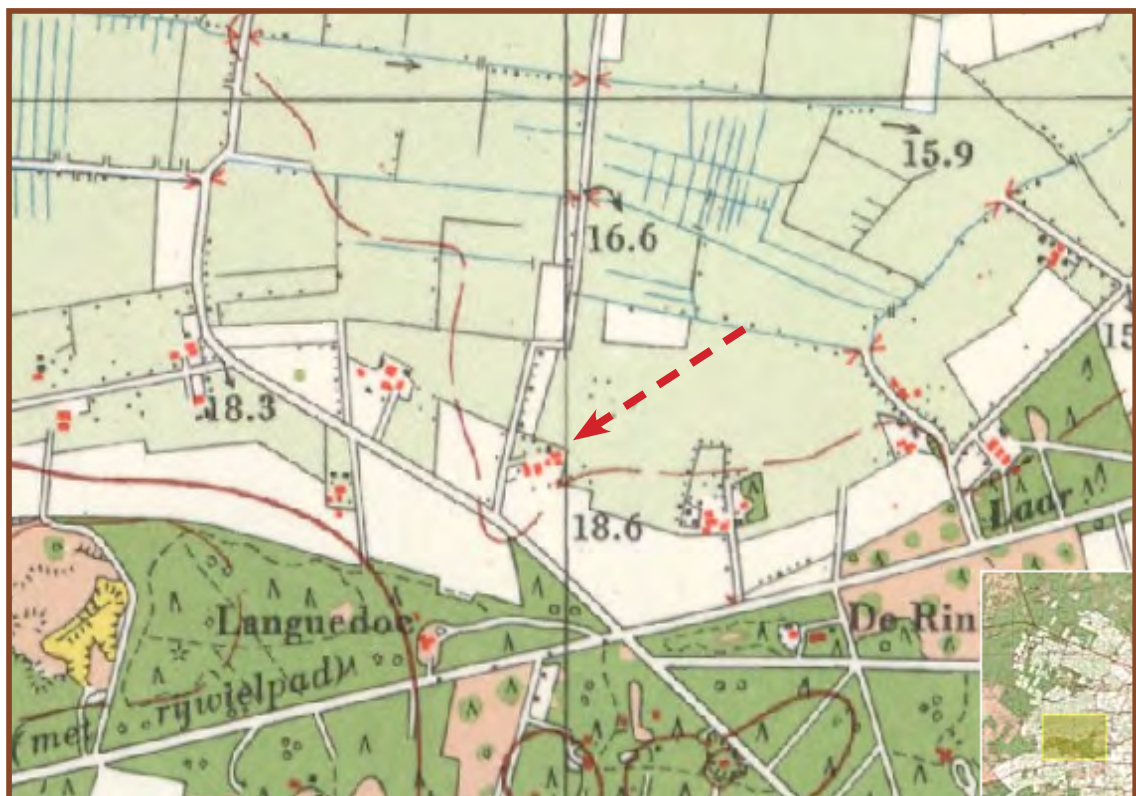
De bestemmingsplankaart is te zien op kaart **3**; de indeling van het erf op kaart **4**.

Het erf en de bijbehorende gronden zijn eigendom van de familie Huis in ‘t Veld. Bedrijfsgebouwen en woonhuis zijn in eigendom van J.M. Huis in ‘t Veld en de omringende grond in eigendom van W.M.E. Huis in ‘t Veld-Bouwmeester. De situatie is ingetekend op kaart **5**.



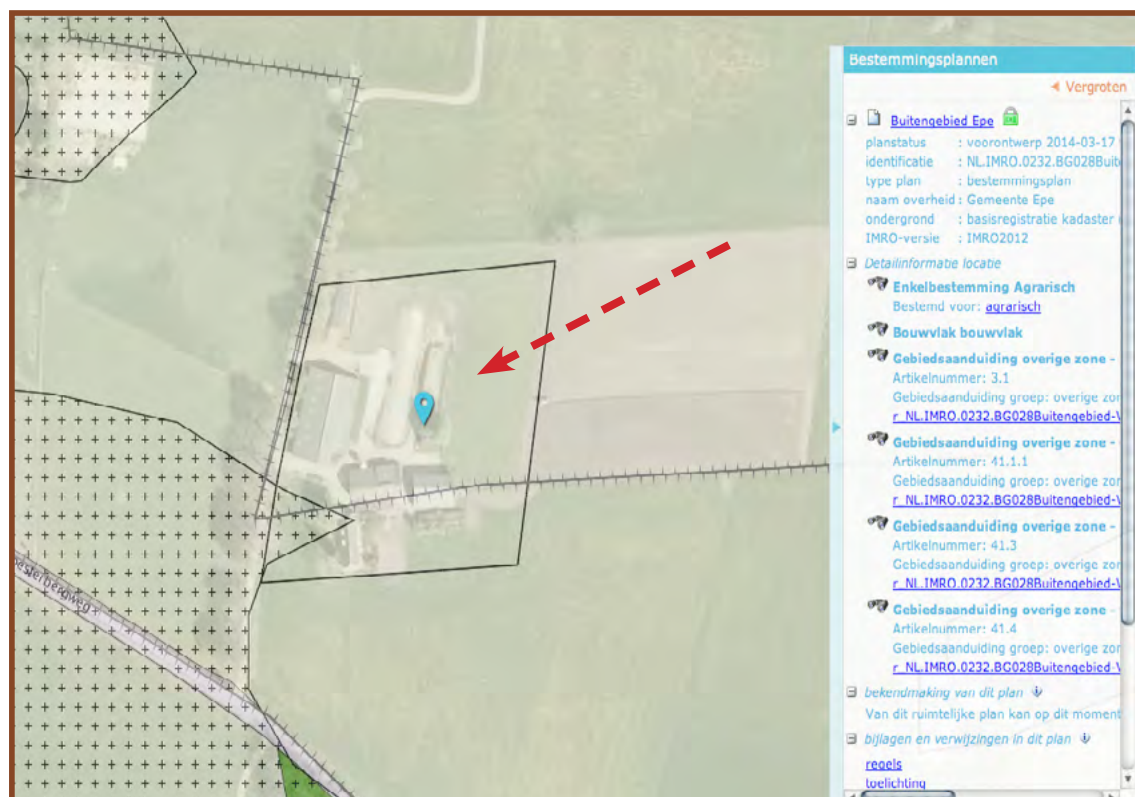
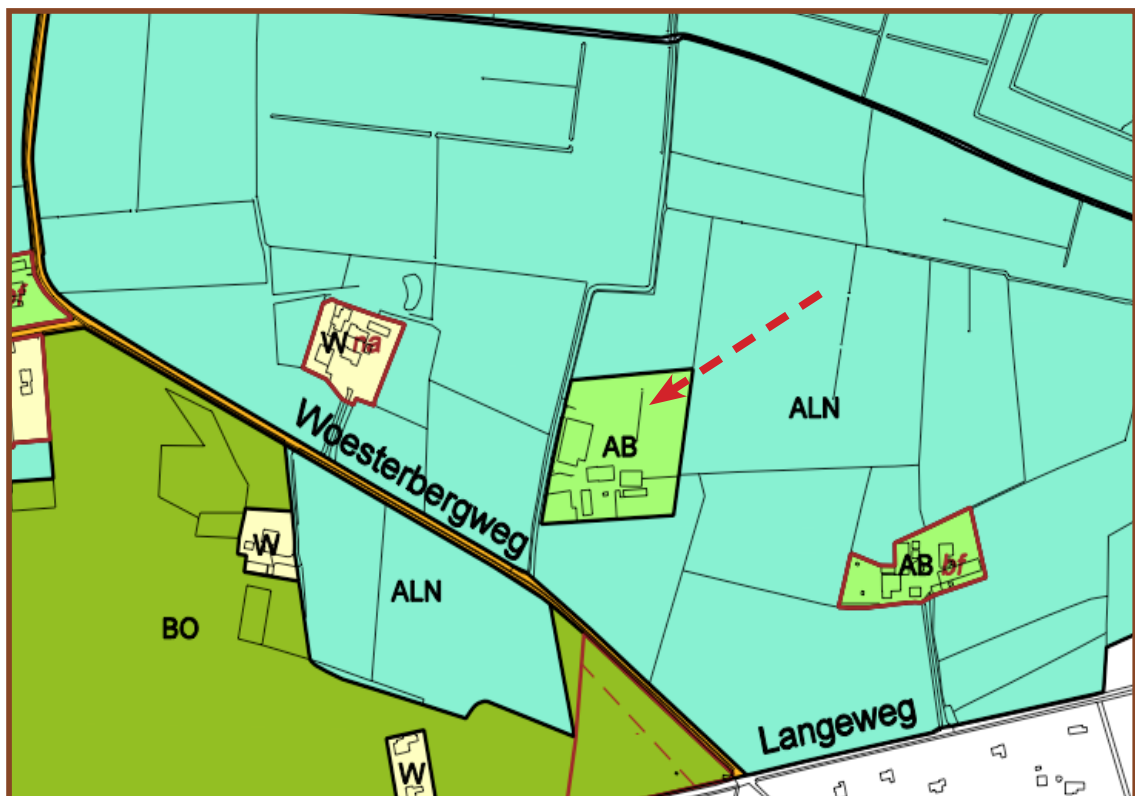
Kaart 1: Satalietopname van de locatie, situatie 2007

Bron: Aerodata International Surveys, 2015



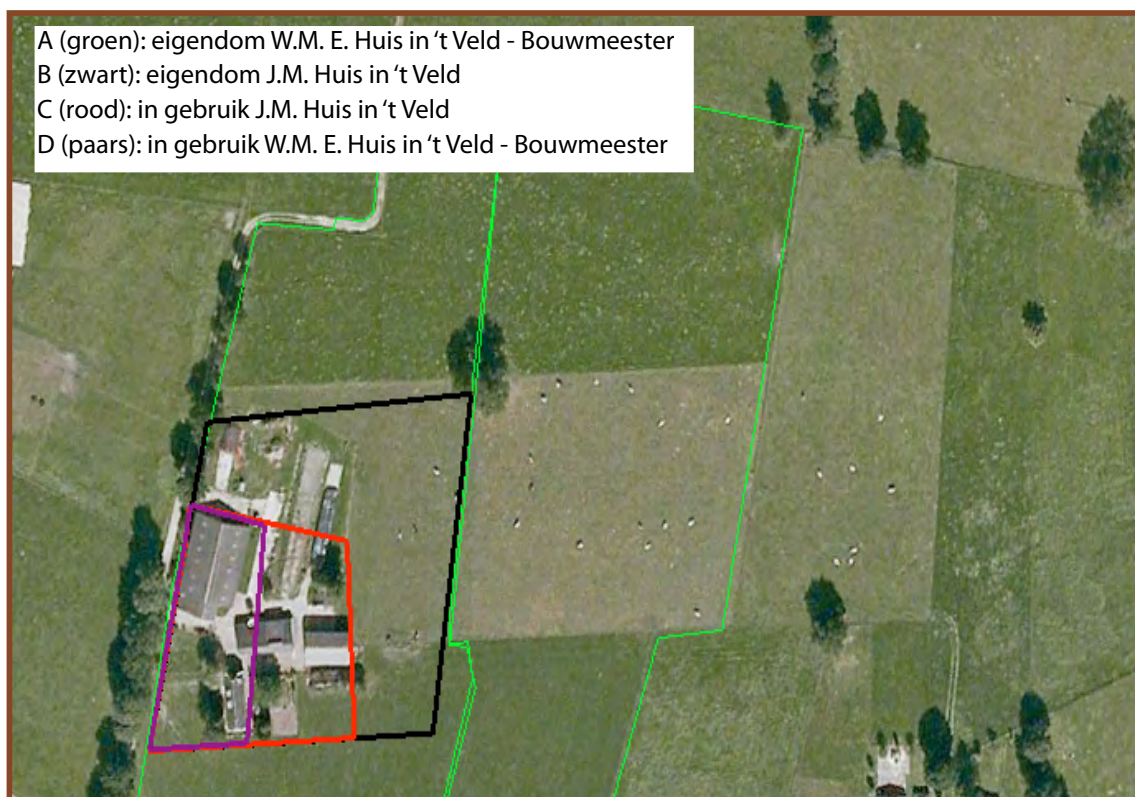
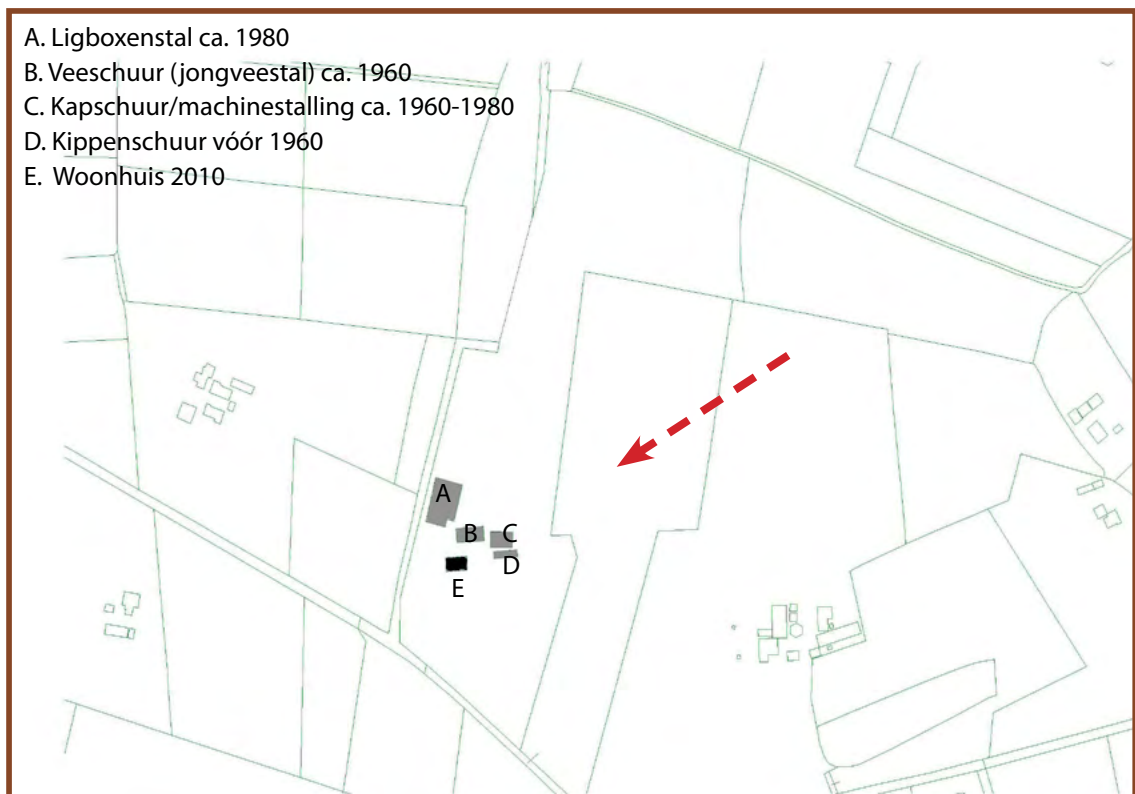
Kaart 2: Grondgebruik in de vorige eeuw, topografische kaart 1957 en 1975

Bron: www.watwaswaar.nl



Kaart 2: Bestemmingsplan Epe, huidig (2005) en voorontwerp (2014)

Bron: Ruimtelijke plannen.nl. Voorontwerp 2014 en Gemeente Epe.



Kaart 4 en 5: Agrarische opstallen van het erf en huidige gebruiks- en eigendomssituatie

In het nieuwe bestemmingsplan is de agrarische functie voor de komende tien jaar overgenomen. Inmiddels is echter een ontwikkeling in gang gezet gericht op afbouw van de agrarische functie en ontwikkeling naar landelijk wonen c.q. landgoed. Daarin past het voornemen om de ligboxenstal met bijbehorende mestkelders af te breken. Dit betekent een einde aan de agrarische functie, maar voor het landschap een vermindering van de 'verstening' en de 'milieudruk'.

Compensatie

Zonder ligboxenstal en mestkelder is voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering onmogelijk. Het verlies van agrarische inkomsten (weidegrond, stal- en mestruimte en maïsteelt) ligt in de orde van grootte van €10.000 (tot €15.000) per jaar. De sloop van de ligboxenstal en mestkelders bedraagt ruwweg € 25.000,-- inclusief het verwijderen van de asbestdakbedekking (op basis van offerte Lagermaat sloopwerken). Dit is een eenmalige kostenpost. Kosten voor herinrichting van het erf (grondwerk, verharding, raster) is geraamd op € 10.000,--. Ook dit is een eenmalige kostenpost. De ligboxenstal in de huidige situatie is te zien op afbeelding 1 en 2.

Bij functieverandering van voormalige agrarische bedrijven biedt de uitgangspunten van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een grotere woning (tot 1.200 m³) te realiseren. Dit om de kosten van sloop en het verlies van de agrarische functie te compenseren. Het gaat *aangepaste 'rood-voor-rood'-regeling*, zonder nieuwbouw, maar waarbij de huidige woonhuis kan worden vergroot tot een villa of landhuis. De vergroting heeft alleen zin als het een substantiële vergroting betreft, waarbij aan de agrarische woning minimaal 400 m³ kan worden toegevoegd. Dergelijke uitbreiding is te gebruiken voor verhuur of zelfstandige kantoorruimte.

Beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering geeft tevens de mogelijkheid om het erf landschappelijk aan te kleden en landschapselementen aan te leggen. Vanuit de doelstellingen uit het LOP kunnen houtwallen en singels wenselijk gerealiseerd worden aansluitend aan het erf.

Nog een stap verder is de ontwikkeling tot landgoed, waarbij minstens 30% van de grond ten goede komt aan natuur en landschap. Bij een dergelijke ontwikkeling ligt verdere vergroting van de huidige woning voor de hand. Daar past een bouwvolume van 1400 m³ bij, zodat een 'woonhuis van allure' kan ontstaan. Dit voornemen beperkt zich tot de sloop van de ligboxenstal en bijbehorende mestkelders en is een eerste stap in de toekomstige ontwikkeling richting landgoed.

Beleid

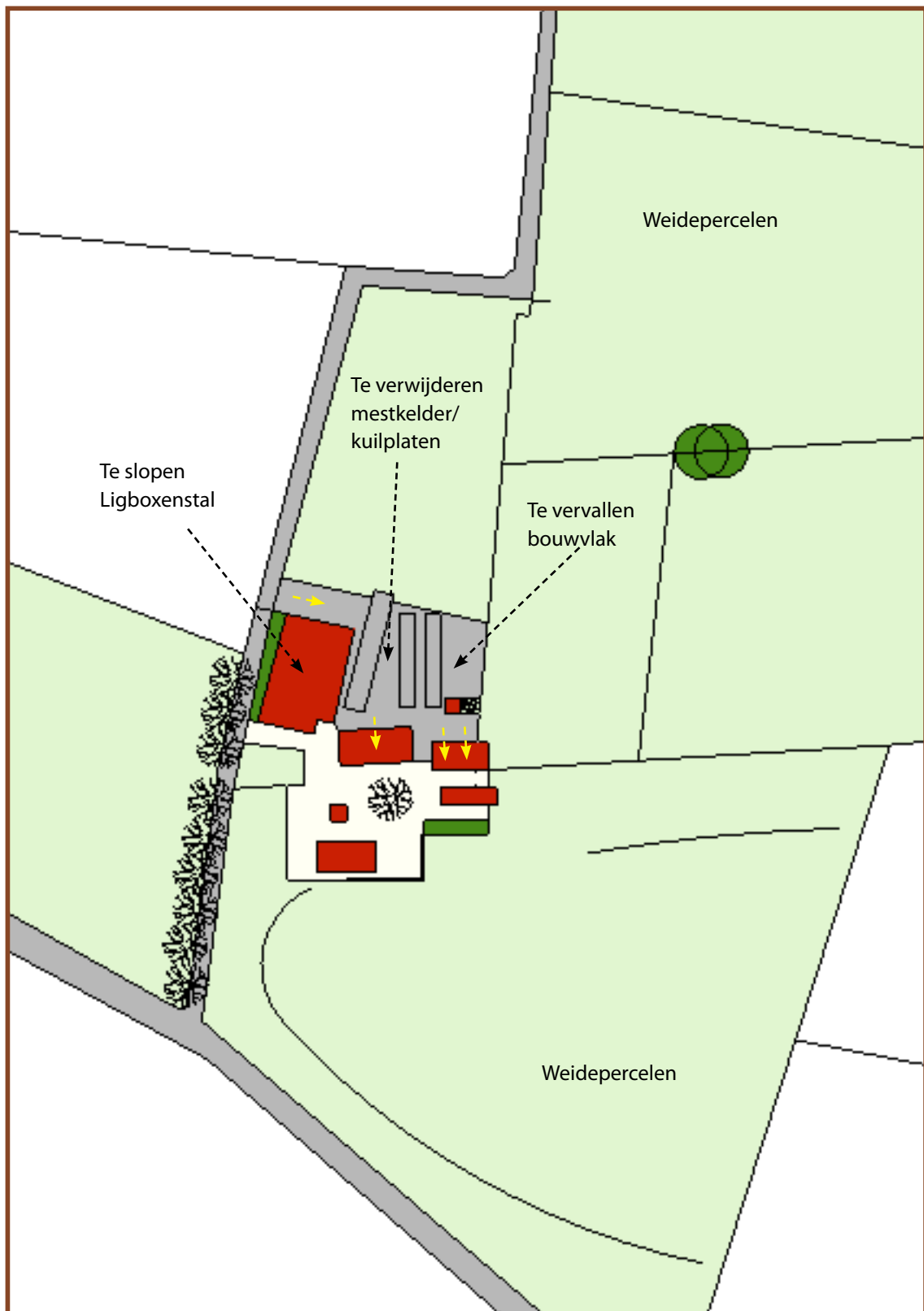
Een dergelijke ontwikkeling sluit aan bij de huidige wensen van rijk en provincie om de milieubelasting op de Veluwe te verminderen (zie Natura 2000-beleid, Streekplan). Het voornemen om landschapselementen aan te brengen is onderdeel van het beleid van de gemeente Epe zoals is verwoord in het landgoederenbeleid en het LOP.

Realisatie

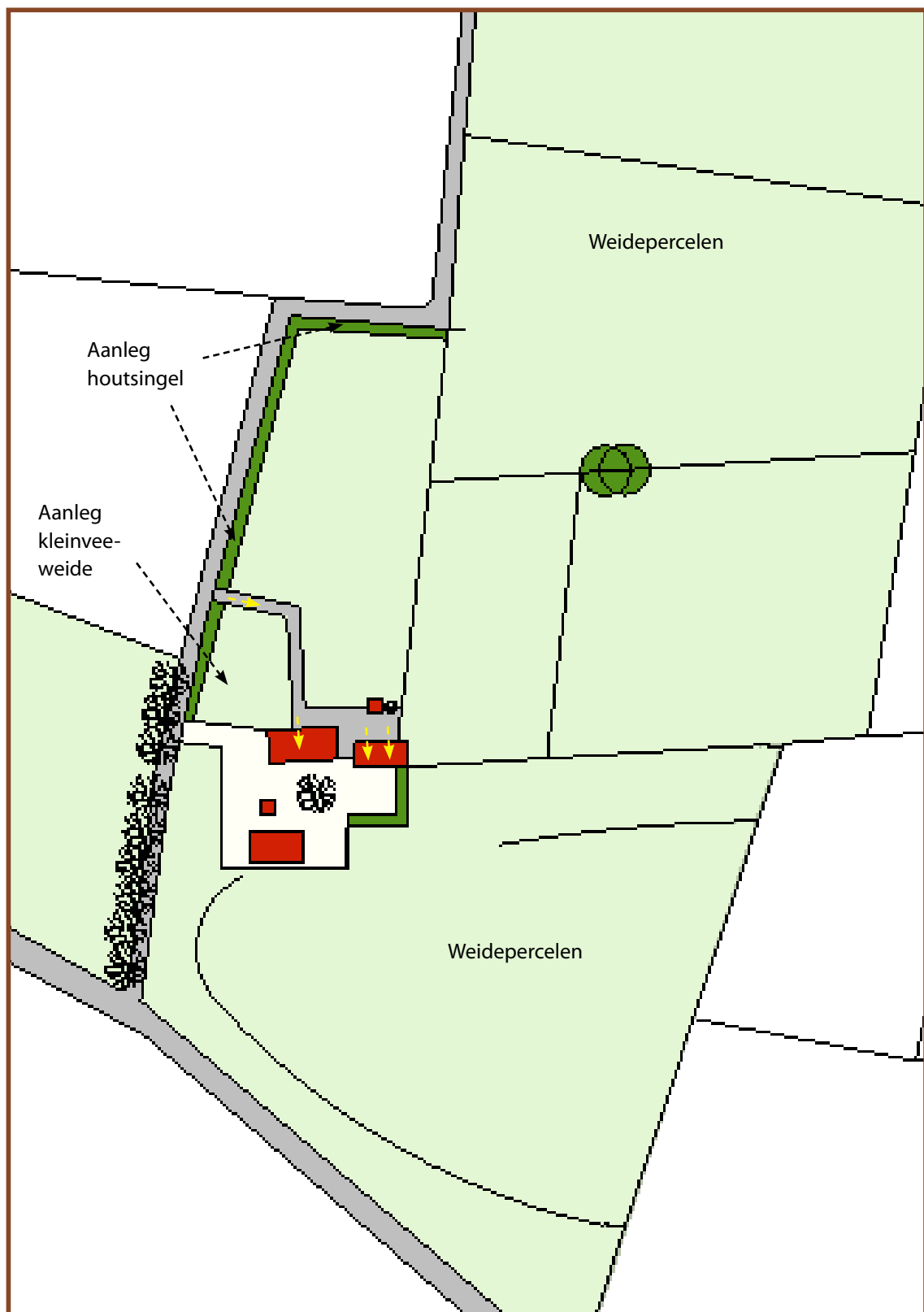
Sloop kan op korte termijn plaatsvinden, waarna de herinrichting van het erf wordt uitgevoerd conform het opgestelde schetsplan (zie afbeelding 3). Na de herinrichting resteert van de agrarische inrichting alleen die onderdelen die nodig zijn voor het beheer van de weidegronden. Dit omvat de veeschuur (voormalige jongvee-stal) die ingericht is op het houden van enkele graaskoeien (tot 8 stuks), de kapschuur t.b.v. de tractor en bijbehorende machines, de hooiberg en de tractortoeegang vanaf de noordzijde. Dit is te zien op kaart 6 (huidige inrichting) en 7 (inrichting ná de sloopwerkzaamheden). Een sfeerbeeld van de inrichting is te zien op afbeelding 3.



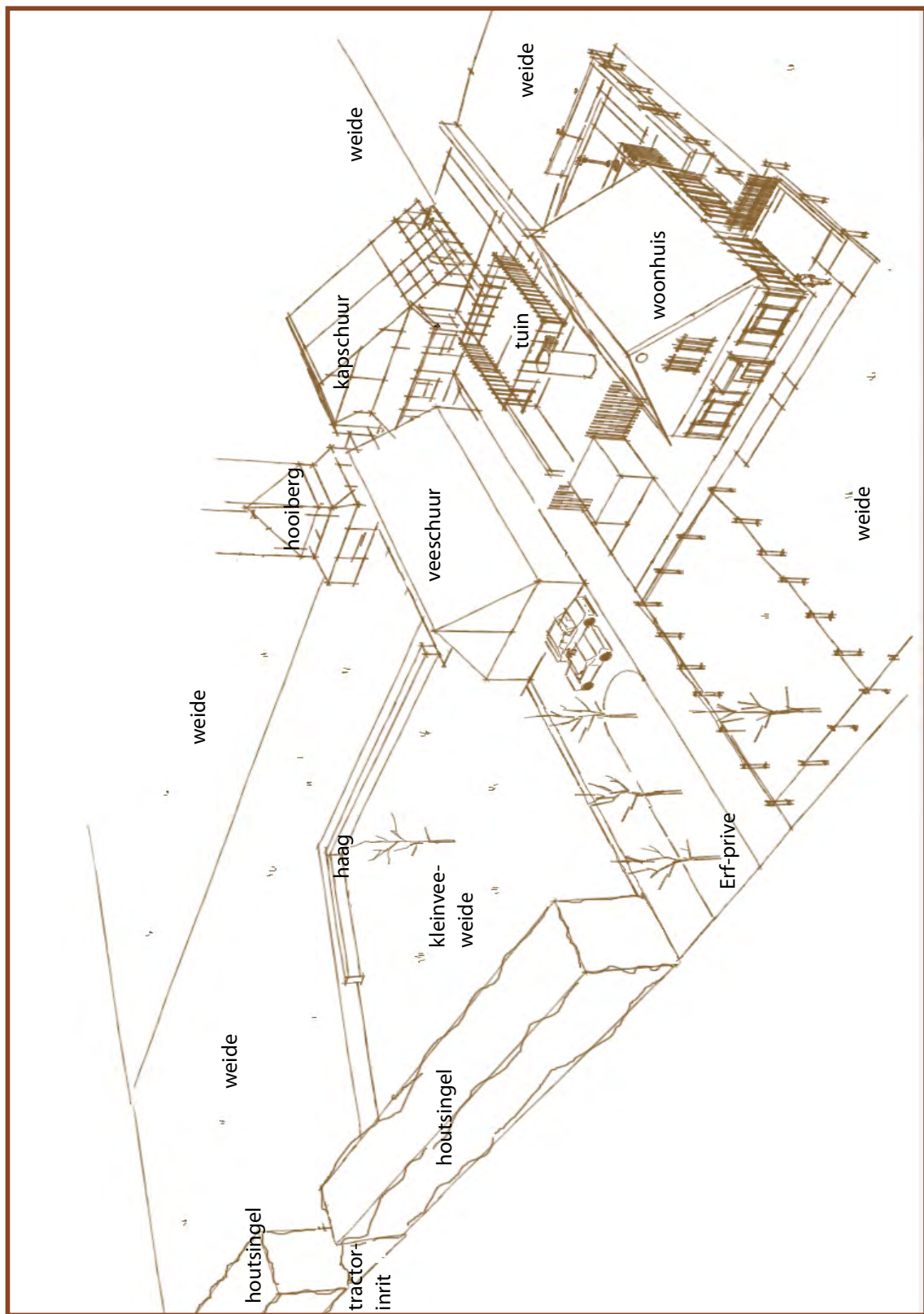
Afbeelding 1 en 2: Foto van de ligboxenstal, situatie winter 2014



Kaart 6: Huidige inrichting (situatie jan 2015) met de aanduiding van de voorgenomen ingreep. Legenda: groen = weidegrond; rood = bebouwing; groen = beplanting; wit = prive gedeelte erf; grijs = wegen en bedrijfsmatig gedeelte erf; gele pijl = tractor-inritten.



Kaart 7: Toekomstige inrichting (na sloop- en herinrichtingswerkzaamheden). Legenda: groen = weidegrond; rood = bebouwing; groen = beplanting; wit = prive gedeelte van het erf; grijs = wegen en bedrijfsmatig gedeelte van het erf; gele pijl = tractor-inritten.



Afbeelding 3: Sfeerbeeld van de situatie ná uitvoer van de sloop en herinrichtingswerkzaamheden