



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 14INT05442



Datum vergadering: 09 DEC. 2014

Nota openbaar: Ja

► **Onderwerp: Principeverzoek Rood voor Rood Grote Veenweg 2 te Daarlerveen**

Advies:

1. In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek tot realisatie compensatiewoning op de locatie Grote Veenweg 2 te Daarlerveen.
2. Vanwege de nu al aanwezige opslagfunctie krijgt de nieuwe woning met bestaande schuur de bestemming "Bedrijf".
3. Nadat alle gegevens zijn uitgewerkt en aangeleverd wordt de overeenkomst ondertekend door partijen en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.
4. Het besluit wordt ter kennisname voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

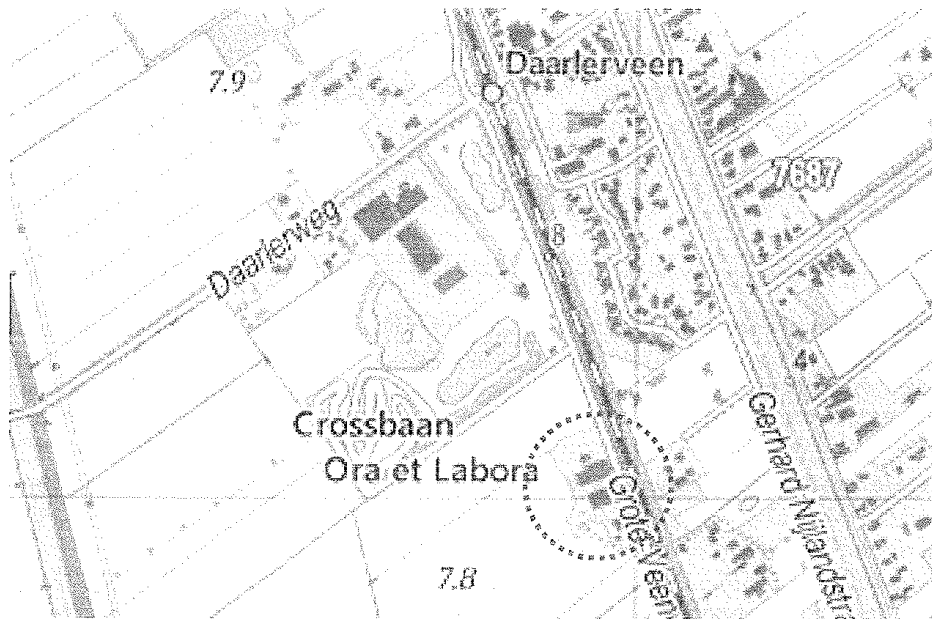
Adviesbureau BJZ.nu vraagt om de toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs voor het perceel Grote Veenweg 2 te Daarlerveen. Op het perceel staat de ontginningsboerderij "Ora et Labora". Intentie is om deze en een ander gebouw te slopen en op de plek van de voormalige boerderij een compensatiewoning te realiseren. De eigenaren willen zelf gaan wonen in de compensatiewoning en zij gaan de bestaande burgerwoning aan de zuidzijde van het perceel verkopen. Ten behoeve van de compensatiewoning wordt ongeveer 875 m² gesloopt. Een bestaand bijgebouw van ongeveer 500 m² is in gebruik voor opslag van tuinmeubelen ten behoeve van verkoop op een andere locatie.

De situatie van het als karakteristiek aangemerkte gebouw is in beeld gebracht. Constatering is, dat het gebouw in een zeer slechte bouwkundige staat verkeert. Er is geen zicht op een vervolgfunctie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de gebouwen, maar ook door de verplichting tot herinrichting van de sloop-/bouwlocatie. Hiertoe dient een inrichtingsplan te worden opgesteld met daarin uitgewerkt hoe de nieuwe situatie er uit gaat zien en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Dit besluit is tevens aanleiding om in te stemmen met de op te stellen overeenkomst, nadat alle aspecten zijn uitgewerkt, ambtelijk goedgekeurd en op een juiste manier opgenomen in de overeenkomst aansluitend bij de gemeentelijke regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Er wordt een procedure tot herziening bestemmingsplan gevolgd.

Aanleiding:

Adviesbureau BJZ.nu vraagt om de toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs voor het perceel Grote Veenweg 2 te Daarlerveen. Op het perceel staat de ontginningsboerderij "Ora et Labora". Intentie is om deze en een ander gebouw te slopen en op de plek van de voormalige boerderij een compensatiewoning te realiseren. Intentie van de eigenaren is om zelf te gaan wonen in de compensatiewoning en de bestaande burgerwoning aan de zuidzijde van het perceel te gaan verkopen.

De boerderij is al gestopt en de bestemming van het bebouwde perceel is "Wonen", waarbij de boerderij is aangemerkt als karakteristiek gebouw. Ten behoeve van de compensatiewoning wordt ongeveer 875 m² gesloopt. Een bestaand bijgebouw van ongeveer 500 m² is in gebruik voor opslag van tuinmeubelen ten behoeve van verkoop door Gerritsen tuinmeubelen te Vroomshoop.



Locatie aan de zuidzijde van Daarlerveen, nabij de spoorlijn Almelo-Mariënberg

Relevante eerdere besluiten:

Nvt

Doelstelling:

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit.

Oplossing:

De voormalige boerderij is al meerdere jaren niet meer in gebruik. Er wordt ook al langer niet meer gewoond. Eerder is een vervangende bedrijfswoning aan de zuidzijde van de projectlocatie gebouwd. Na de bouw van die woning is de voormalige boerderij ongeschikt gemaakt als woning.

De voormalige ontginningsboerderij is echter wel aangemerkt als 'karakteristiek' pand, waarmee instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm (maatvoering, dakvorm en situering) wordt gewaarborgd. De boerderij is al langer niet meer in gebruik en mede daardoor sterk in verval geraakt.

Vanuit de wens om het als karakteristiek aangemerkte gebouw te slopen is een bezoek gebracht aan de locatie. De situatie is in beeld gebracht, als weergegeven in de bijlage 1. Constatering is, dat het gebouw in een zeer slechte bouwkundige staat verkeert. Er is geen zicht op een vervolgfunctie vanwege de constructie van het gebouw en vanwege de grootte van het gebouw. Dit alles staat het herstel en het behoud van het karakteristieke pand in de weg. Daardoor wordt het aanvaardbaar geacht om de voormalige boerderij te slopen. Het pand wordt niet in de huidige vorm herbouwd en daarmee staat het bestemmingsplan de sloop in de weg. Op dit onderdeel dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Met de sloop van de boerderij en de schuur aan de noordzijde van het perceel wordt er 875 m² gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal benodigde oppervlakte van 850 m² om een compensatiewoning te kunnen bouwen na de sloop.

Naast de boerderij en de schuur staat er nog een schuur van ruim 500 m² welke in gebruik is voor de opslag van tuinmeubelen voor het bedrijf Gerrits tuinmeubelen uit Vroomshoop. Deze nog goede schuur kan in gebruik blijven voor deze opslagfunctie. Voor dit gebruik is geen specifieke melding benodigd in het kader van het Activiteitenbesluit.

Gevolg is wel, dat de nieuwe woning met de bestaande schuur (bedrijfsmatig gebruik) de bestemming "Bedrijf" krijgt met een daarbij behorende oppervlakte bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. De oppervlakte tot 300 m² kan in dezelfde oppervlakte herbouwd worden. Het

oppervlak aan gebouwen boven de 300 m² kan na eventuele sloop slechts voor de helft teruggebouwd worden.

Er is een ontwerp gemaakt voor de compensatiewoning. In de woning zijn de horizontale speksteenlijnen opgenomen, er is gebruik gemaakt van hoge ramen. Boven de ramen is voorzien in gebogen metselwerk. Deze uitvoering geeft een blijk van aandacht naar het verleden van de vroegere veenkoloniale boerderij. De kap is uitgevoerd in een schilddak. Het ontwerp is voorgelegd aan welstand. Geconstateerd is, dat het schilddak niet voldoet aan de gemeentelijke welstandsnota. De voormalige boerderij had een kap met wolfseinden. In het advies geeft de welstandscommissie aan, dat een zadeldak al dan niet gecombineerd met wolfseinden beter passend is. Voorstel is om het advies van de welstandscommissie te volgen.

De kosten van sloop en vergoeding voor de gebouwen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden betaald dan wel vergoed uit de waardevermeerdering, die ontstaat met de realisatie van de bouwlocatie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de gebouwen, maar ook door de verplichting tot herinrichting van de sloop-/bouwlocatie. Hiertoe dient een inrichtingsplan te worden opgesteld met daarin uitgewerkt hoe de nieuwe situatie er uit gaat zien en welke kosten hiermee gemoeid zijn. De hoogte van de benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan de hand van taxaties en de sloopofferte.

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd na de positieve principe-uitspraak van uw college. De verdere uitwerking leidt tot een overeenkomst tussen gemeente en de eigenaar. Vanuit deze overeenkomst wordt een bestemmingsplan opgesteld om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken. De huidige bestemming is "Wonen". Daarmee is het niet mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Er dient gekozen te worden voor de herziening van het bestemmingsplan, waarmee de raad het bevoegde orgaan is om het bestemmingsplan vast te stellen.

In de bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de benodigde onderzoeken, dit betreffen onderzoek naar gevolgen voor de flora en fauna, onderzoeken ten behoeve van de sloop en afvoer sloopmateriaal, uitvoeren watertoets, en akoestisch onderzoek vanwege spoorweglawaaai.

Effecten:

Na uitvoering is een vervallen gebouw gesloopt en het erf Grote Veenweg 2 te Daarlerveen opnieuw ingericht.

Planning:

Na besluit van uw college wordt de aanvrager geïnformeerd over uw besluit. Zij kunnen het plan dan verder uitwerken. Dit advies met uw besluit wordt ter kennisname voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied. De nadere uitwerking leidt als genoemd tot een overeenkomst tussen gemeente en aanvrager. Dit besluit is tevens aanleiding om in te stemmen met de op te stellen overeenkomst, nadat alle aspecten zijn uitgewerkt, ambtelijk goedgekeurd en op een juiste manier opgenomen in de overeenkomst aansluitend bij de gemeentelijke regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.

Financiële consequenties:

Er wordt een procedure tot herziening bestemmingsplan gevolgd. Dit heeft het risico in zich van het ontstaan van planschade. Er is geen aanleiding om vooraf een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren. In een aparte planschadeverhaalovereenkomst zal het risico van planschade worden overgedragen van de gemeente naar initiatiefnemer.

Personele consequenties:

Nvt

Juridische consequenties:

Een procedure tot herziening bestemmingsplan is een zorgvuldige procedure, waarbij een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd door het college. Zienswijzen kunnen worden ingediend bij de raad. De vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt door de raad. Na

vaststelling is er eventueel beroep mogelijk rechtstreeks bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Informatisering / Automatisering:

Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:

Nvt

Communicatie:

Aanvrager wordt na uw besluit geïnformeerd middels toezending van een kopie van deze adviesnota met daarbij aangegeven, dat het op te stellen bestemmingsplan dient te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden.

Overige consequenties:

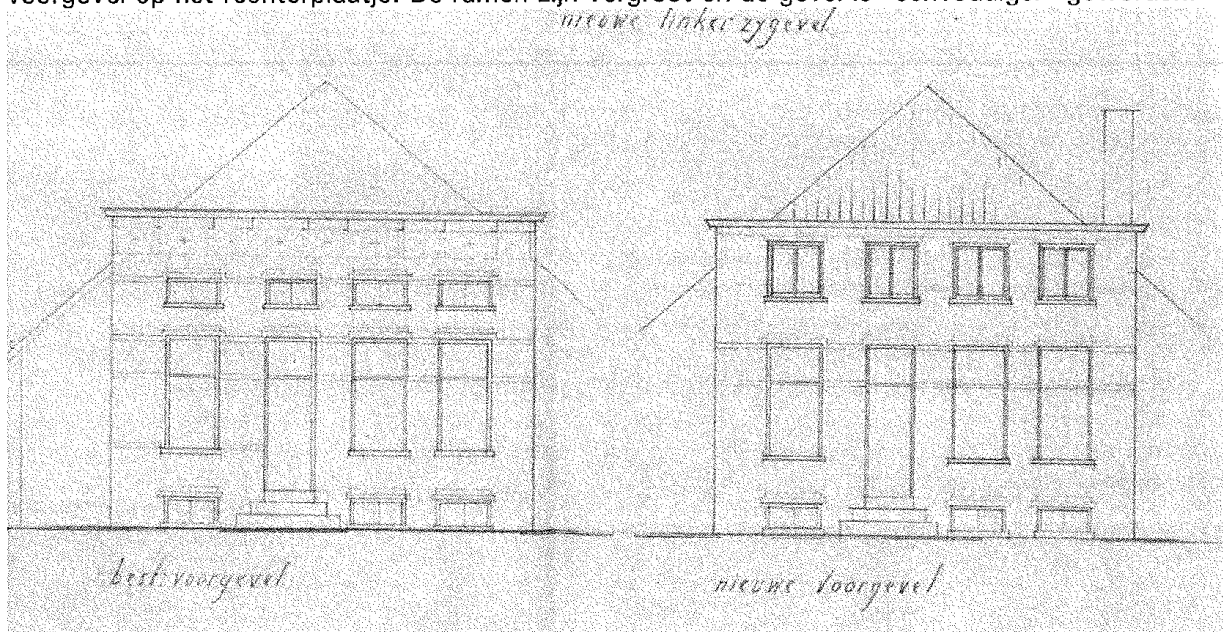
Nvt

Veenkoloniale boerderij op de locatie Grote Veenweg 2 te Daarlerveen

De locatie Grote Veenweg 2 te Daarlerveen is bezichtigd en beoordeeld op de karakteristieke eigenschappen. De eigenaren hebben via een gesprek door hun aannemer verzocht om de boerderij te slopen en deel te nemen aan de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.

De boerderij gebouwd aan het begin van de vorige eeuw. Het exacte jaartal is niet bekend, er is geen bouwvergunning beschikbaar in het archief.

In 1958 is de boerderij verbouwd door het dak te vernieuwen en het "voorhuis" te wijzigen. Daarbij is de voorgevel gewijzigd als in onderstaand plaatje weergegeven. Het bijzondere aan het pand is, dat het is gebouwd met een souterain, een hogere begane grondvloer en een opvallende voorgevel. Daarbij is de voorgevel op het linkerplaatje meer authentiek dan de "nieuwe" voorgevel op het rechterplaatje. De ramen zijn vergroot en de gevel is "eenvoudiger" geworden.



Eigenlijk is de voorgevel het enige element, wat doet denken aan een authentieke veenkoloniale boerderij. Een ander element is de grootte van de boerderij, maar dat is pas in de loop van de tijd ontstaan. De authentieke boerderij met voorhuis was ongeveer 2.000 m³ groot, wel groot, maar had toen niet de maat van een veenkoloniale boerderij.

In 1965 is de boerderij aan de zijkant uitgebouwd met een veegedeelte, extra inhoud ruim 300 m³ en in 1973 naar achteren uitgebouwd in dezelfde vorm als het hoofdgebouw, extra inhoud 1.350 m³. De boerderij is vooral gebouwd in binnen ruimte te krijgen. Het heeft geen bouwstijl met klassieke zware gebinten. Daarmee heeft het achterhuis geen karakteristieke waarde. Het enige wat karakteristiek zou kunnen zijn is de grootte, maar vanwege het ontstaan op verschillende tijdstippen is ook daar geen sprake van.

De boerderij is totaal ongeveer 3.650 m³ groot, erg groot om voor deze inhoud een passende functie te vinden, waarbij de karakteristiek in stand blijft. Eerder is al eens gezocht om iets te doen met jongerenhuisvesting en het bieden van zorg. Dit heeft niet geleid tot haalbare plannen. Omdat hergebruik niet mogelijk is en het gebouw maar zeer beperkt karakteristieke eigenschappen heeft draagt de aanduiding "karakteristiek" niet bij tot bewaring van het gebouw. Voorstel is om de aanduiding niet meer op te nemen.

Verzoek is nu om de boerderij te slopen en in ruil hiervoor een compensatiewoning te bouwen.

Het verzoek is passend binnen de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Voorwaarde is dan wel, dat alle bestaande bebouwing op het erf gesloopt wordt, tenzij een ander bedrijfsmatig gebruik van toepassing is voor een deel van de gebouwen. Voor het realiseren van een compensatiewoning dient minimaal 850 m² gesloopt te worden.



Omdat de voorgevel het meest karakteristiek is, wordt voorgesteld, dat het beeld van de voorgevel terug komt in de compensatiewoning (speksteenlagen en hoge smalle ramen begane grond). Tevens dient de compensatiewoning gesitueerd wordt op ongeveer de plek van de boerderij. De woning dient uitgevoerd te worden in een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm. Deze voorwaarden vast te leggen in het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan.

Onderstaand ter vergelijking een foto van een goed onderhouden veenkoloniale boerderij in de gemeente Twenterand.



Overzicht benodigde onderzoeken:

- **GEVOLGEN FLORA EN FAUNA**
Ten behoeve van de sloop en de bouw is een onderzoek nodig naar de gevolgen voor de flora en fauna. In beginsel kan volstaan worden met een quick-scan flora en fauna. Mocht blijken, dat er gevolgen zijn, dan dient nader onderzoek plaats te vinden.
- **ASBEST ONDERZOEK EN SANERING:**
Voor de sloop moet een asbestinventarisatie uitgevoerd worden. Met name een bijgebouw en het aan de noordzijde aangebouwde is uitgevoerd met een asbesthoudende dakbedekking. Asbest komt ook vrij door afspoeling van hellende daken. Het verdient aanbeveling om de bodem ter plaatse van de waterafloop/druppelzone van alle asbestdaken te onderzoeken en te saneren op stukjes/delen en vrije vezels van asbest. In de regel 1 meter breed en 10 centimeter diep de bovenlaag afgraven en afvoeren door een erkend onderzoeksburo en asbestsaneerder.
- **VERDACHTE PLEKKEN ONDERZOEK EN SANERING:**
In de historie zal hier binnen en buiten ongetwijfeld met bestrijdingsmiddelen en voertuigen met een tankplek vanuit een brandstoftank zijn gewerkt en in opslag. Daarom parallel of direct aansluitend aan de sloop een bodemonderzoek en eventuele sanering van de verdachte c.q. vieze plekken.
- **TEERHOUDEND ASFALT ONDERZOEK EN SANERING**
De erfverhardingen bestaan gedeeltelijk uit asfalt. Vanwege de ouderdom is er na verwachting sprake is van teerhoudend asfalt. De bepaling van het gehalte teer kan door middel van een PAK-meter in combinatie met analyse van een of meer monsters. Voor teerhoudend asfalt is een sanerings- en verwijderingsregiem door de sloper of grondwerker als gecertificeerd bedrijf uit te voeren.
- **NEN5740-ONDERZOEK VOOR NIEUWE WONING**
Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning moet vooraf een bodemonderzoek NEN5740 plaatsvinden. Omdat een bouwput zal worden gegraven zal ook uitkomende grond worden verplaatst. Hergebruik van deze grond kan binnen hetzelfde kadastrale perceel plaatsvinden. Indien toch grond wordt afgevoerd maar ook als tekortkomende grond wordt aangevoerd moet daarvan een melding Besluit bodemkwaliteit worden gedaan met daarbij een partijkeuring volgens APO4 protocol.
- **PUINBREKER EN HERGEBRUIK**
Indien het puin tijdens en na de sloop op het terrein wordt opgeslagen en daarna via een mobiele puinbreker wordt verkleind, dan moet tijdig een melding puinbreken worden ingediend door een erkende puinbreker gemachtigd namens de eigenaar.
- **WATERHUISHOUDING**
Voor wat betreft de gevolgen voor de waterhuishouding dient een digitale watertoets uitgevoerd te worden.
- **SPOORWEGLAWAAI EN WEGVERKEERSLAWAAI**
De nieuwe woning ligt dicht bij de spoorlijn Almelo-Mariënberg. Gelet op deze ligging moet er een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Als input van het onderzoek dient men de brongegevens van het geluidregister te gebruiken. Deze geven een hogere belasting als de heersende waarden waar BJZ (waarschijnlijk) naar verwijst. Op basis van dit register blijkt dat de nieuw te bouwen woning komt te liggen nabij een GPP punt met de waarde van 52 dB en de spoorbaan. De voorkeurswaarde bedraagt 55 dB en de ambitiewaarde op basis van gemeentelijk geluidbeleid bedraagt 50 dB.

Uit het onderzoek dient te blijken of er aan de voorkeurswaarde voldaan kan worden. Bij voorkeur zou er ook voldaan moeten worden aan de ambitiewaarde. Het toepassen van de regeling Rood voor Rood kan dienen als afwijkingsmogelijkheid.

Hetzelfde geldt voor het aspect wegverkeerslawaai.

Naar verwachting kan men wel voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB maar o.g.v. het geluidbeleid is een waarde van 43 dB onze ambitie.

Derhalve is het nodig om de contouren van de ambitiewaarden te laten bepalen in de beide onderzoeken.