

Heelwegs Belang

2 april 2024



Van Westreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Agrarisch

Food &
Industries

Er kan in Heelweg meer dan u denkt!

Voorstellen

- Vrijkomende agrarische bebouwing
- Andere functies op erf en in gebouwen
- Wooningsplitsing
- Rood voor Rood – regelingen : sloopm2
- Asbestdaken – asbestdrup – binnenasbest
- Energiebesparing – zonnepanelen- kleine windmolen



Anton Legeland
adviseur Buitengebied
0620452208

Integraal advies Milieu-Ruimtelijke ordening-
Bouw stal/woningen



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Voorstellen

Advies voor elke erfeigenaar in buitengebied

- Actieve agrarische ondernemer
- Afbouwende agrarische ondernemer
- Gestopte agrarische ondernemer
- Particulieren
- Andere ondernemers



Anton Legeland

adviseur Buitengebied

Integraal advies Milieu-Ruimtelijke ordening-
Bouw stal/woningen



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37

Heelweg in beeld

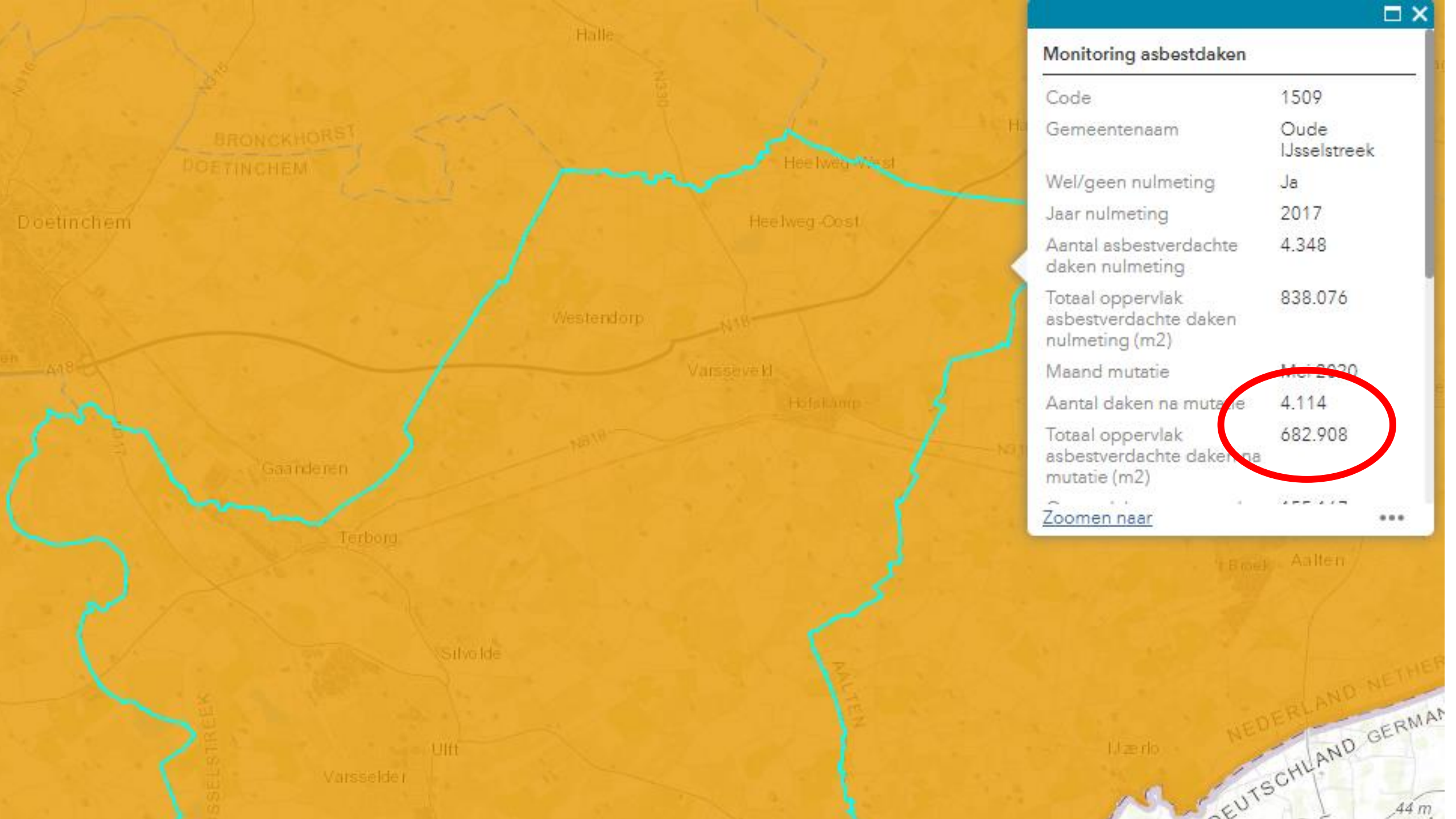


Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Monitoring asbestdaken

Code	1509
Gemeentenaam	Oude IJsselstreek
Wel/geen nulmeting	Ja
Jaar nulmeting	2017
Aantal asbestverdachte daken nulmeting	4.348
Totaal oppervlak asbestverdachte daken nulmeting (m2)	838.076
Maand mutatie	Mei 2020
Aantal daken na mutatie	4.114
Totaal oppervlak asbestverdachte daken na mutatie (m2)	682.908

[Zoomen naar](#) ...



Hoe zit het buitengebied in elkaar?

Verdeling van de erven / adressen in het buitengebied:

15% = actief agrarisch erf

85% = gestopte agrariër / particulier



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Verdeling van de m2 asbestdaken

15% actief agrarisch erf

50 % van de m2 asbestdaken

50 % van de m2 asbestdaken

85% = gestopte agrariër / particulier



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Oude IJsselstreek 620.000 m2 asbestdaken

- 50% ligt op daken bij niet- boeren
- 310.000 daken waarover nagedacht wordt
- 310.000 m2 stal/schuur waarover beslissingen genomen gaan / moeten worden

+ verwachte toename van stoppende boeren



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Bestemmingen Heelweg: Toen



Bestemmingen Heelweg nu!

Schets van de erven in het buitengebied



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX ▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE ▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA ▼ T 0544 37 97 37

Andere (neven) functies



Schuur te huur, opslagruimte, loods

6120 69 sinds 29 dec. '22, 12:31



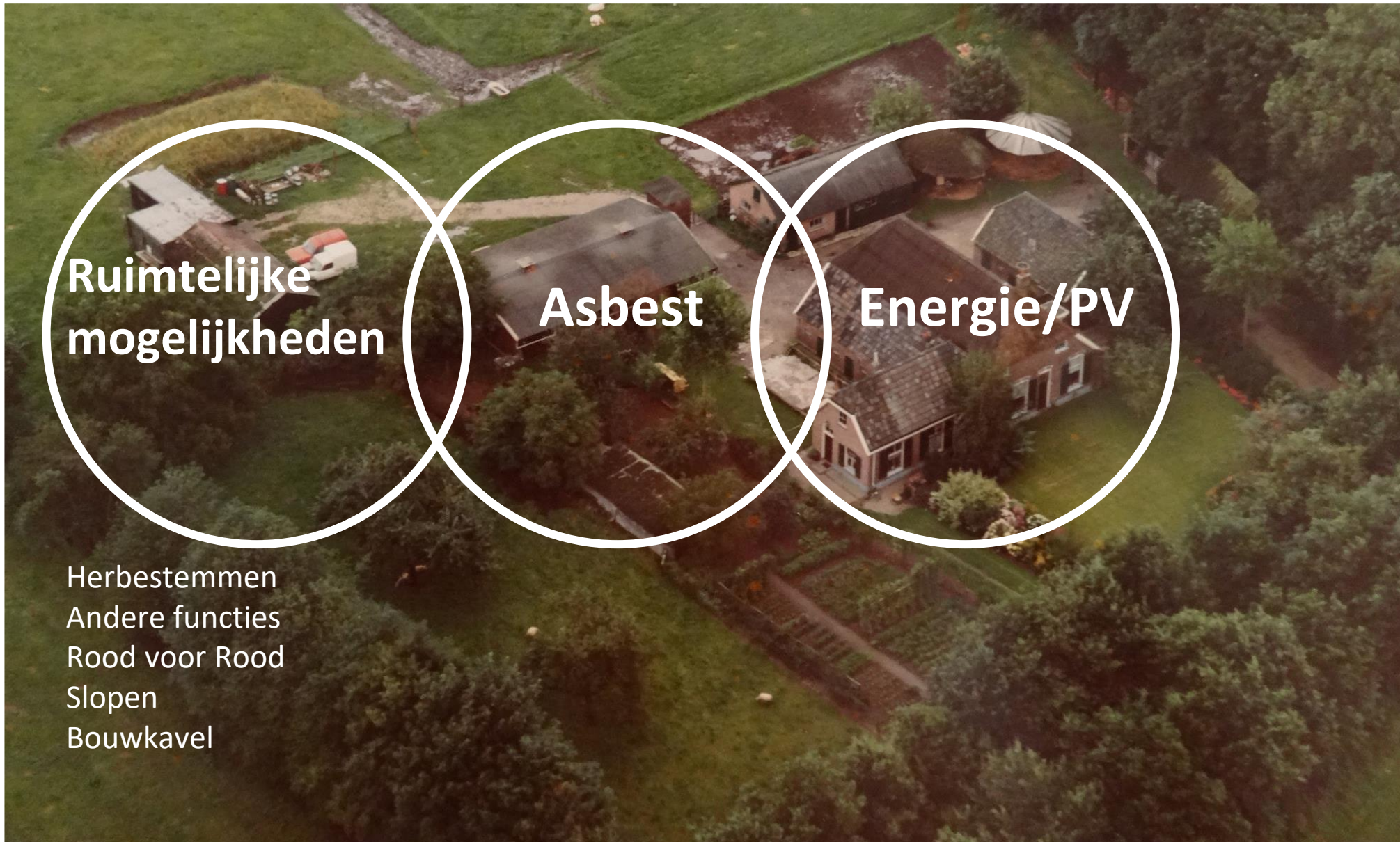
Risico's buitengebied



Wettelijk dakverbod op zonnepanelen blijft ook in 2024 van kracht!



Opvallend en veelal onlosmakelijk



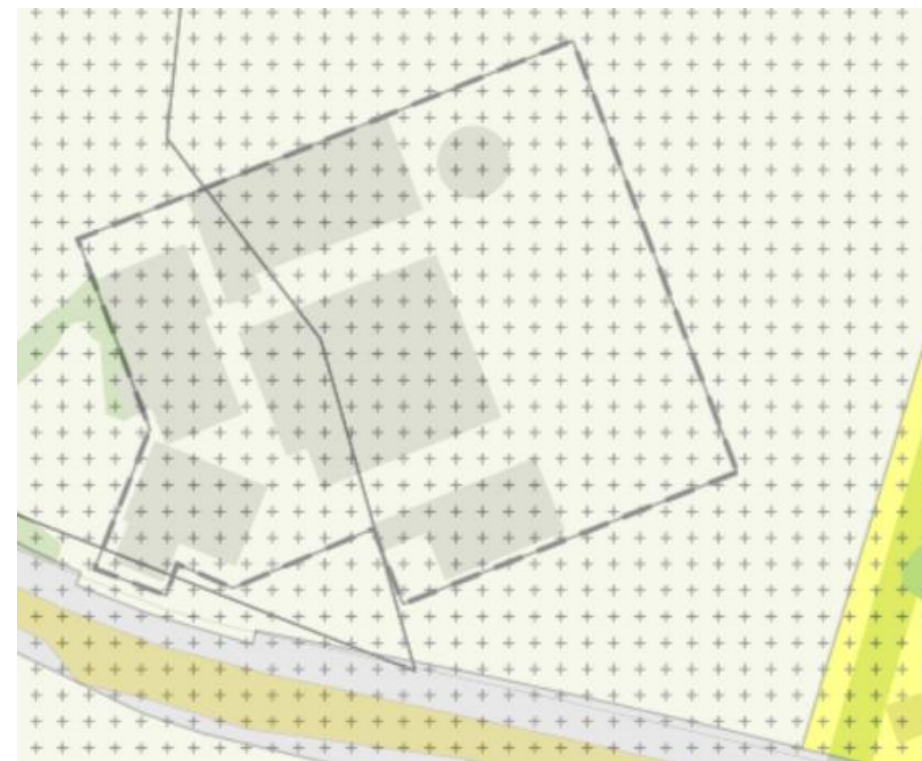
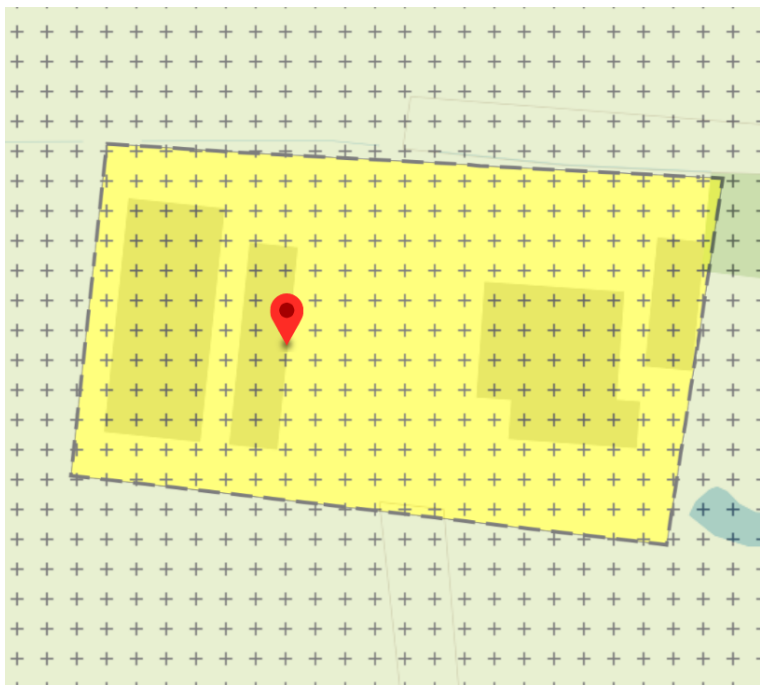
Ruimtelijke
mogelijkheden

Asbest

Energie/PV

Herbestemmen
Andere functies
Rood voor Rood
Slopen
Bouwkavel

Is nu **Woonbestemming**
en daardoor veel te veel bijgebouwen!!
Volgens tekst bestemmingsplan max 150 m2



Is nu **Agrarische bestemming**



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

ONTWIKKELRUIMTE

- Sloop m2 zijn nu Ontwikkelpunten
- Op welke wijze “te verzamelen”
- Op welke wijze in te zetten = “te verzilveren”



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

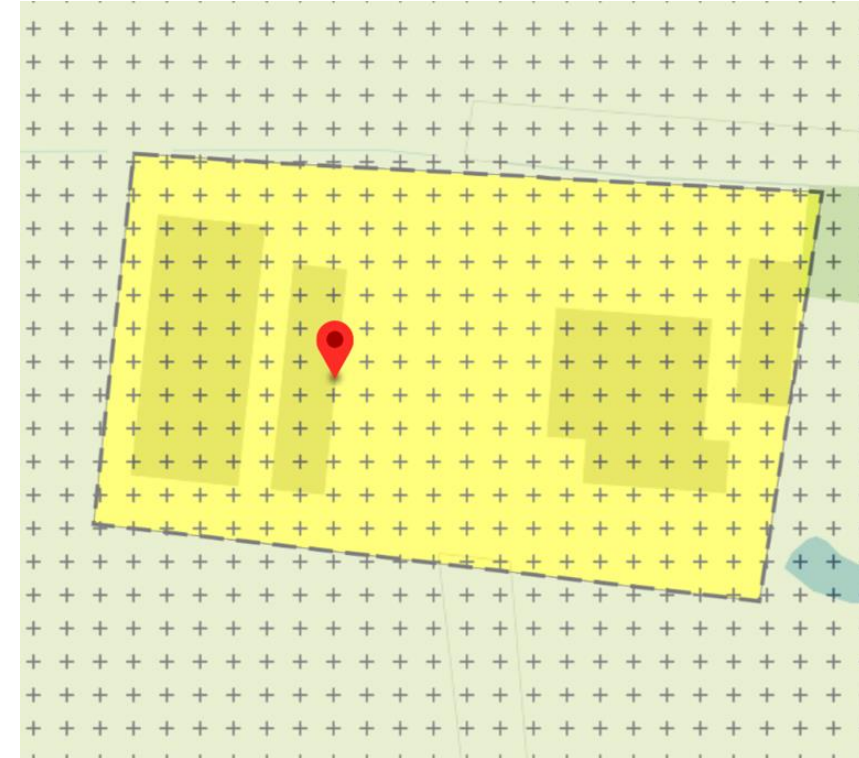
▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Voorwaarden creëren ontwikkelruimte ‘verzamelen van punten’

- Locatie in “buitengebied”
- Slopen opstallen / aanleg landschapselementen
- Ontwikkeling nieuw landgoed
- Bestemming is / wordt Wonen
- Erfinrichtingsplan



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

“Inzetten van punten”



Bouwen van woning(en)
op eigen erf

In bestaand gebouw
Monumentaal-karakteristiek
gebouw
Nieuwbouwwoning



(deels) verkopen aan derden



Creëren nieuw erf buiten eigen bouwperceel



Vergroten aantal m2 bijgebouw > 150 m2
Vergroten woning naar 1.000 m3



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

“Inzetten van punten”

‘Spaarpot’

Punten worden vastgelegd in
sloopvouchers =
waardebonden die 10 jaar geldig is

Eigenaar kan dus wel gaan
slopen, maar verliest geen
slooprechten



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Te bouwen woning	Maximale inhoud woning	Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken	In te zetten punten ontwikkelruimte
Vrijstaande woning	1.000 m ³	150 m ²	160 punten per woning
Vrijstaande woning*	750 m ³	150 m ²	120 punten per woning
Vrijstaande of tweeonder- één-kap woning	500 m ³	100 m ²	80 punten per woning
Twee-onder-één-kap woning of geschakelde woning	300 m ³	60 m ²	48 punten per woning
Geschakelde betaalbare woning**	300 m ³	40 m ²	36 punten per woning
Tiny house, inclusief in pandig bijbehorend bouwwerk	175 m ³	0 m ²	20 punten per woning



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
 Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
 Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
 ▼ T 0546 70 65 86
 ▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
 ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Pauze

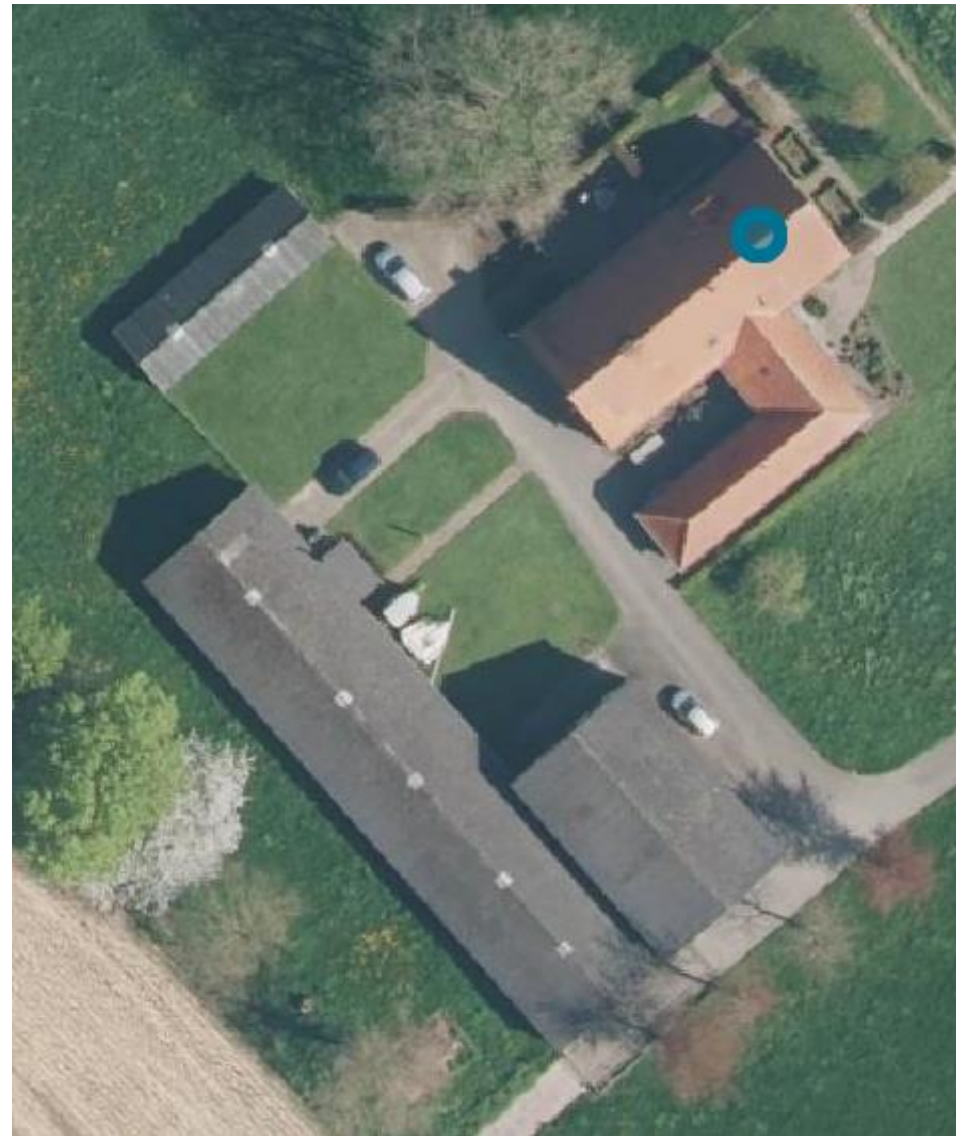


Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
 Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
 Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
 ▼ T 0546 70 65 86
 ▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
 ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Wat telt mee voor de punten

Object	
m2 stal / schuur	100 % (-/- eerste 150 m2 bijgebouw)
Asbestdak	+ 15%
Mestput in stal	25 %
Mestsilo	100 %
Kuilvoerplaten/sleufsilos/ silovoeten	25 %
Spoel- en spuitplaatsen/ mestvaalt	25 %
Mestbassin / foliebassin	25 %
Erfverharding voor ontsluiting erf	0 %



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Object		m2		
m2 stal	100 %	750	750	
Asbestdak	+ 15%	750 x 15% =	112	
Mestput in stal	25 %	240	60	
Totaal			922 m2	148 punten
Landschapselementen		5000		50 punten extra



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
 Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
 Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
 ▼ T 0546 70 65 86
 ▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
 ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Object		m2	
m2 stal	100 %	1800	1800
Asbestdak	+ 15%	1200	180
Mestput in stal	25 %	800	200
Mestsilo	100 %	300	300
Kuilvoerplaten/sleu fsilo's/ silovoeten	25 %	1600	400
Spoel- en sputplaatsen/ mestvaalt	25 %	160	40
Erfverharding niet voor ontsluiting erf	25 %	1600	400 ???
Totaal			3370 m2 539 punten



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
 Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
 Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
 ▼ T 0546 70 65 86
 ▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
 ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Besteding van de punten

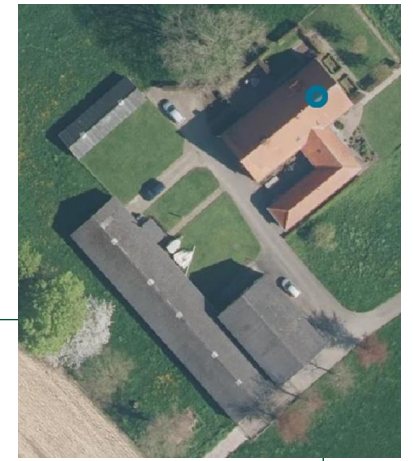
Te bouwen woning	Maximale inhoud woning	Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken	In te zetten punten ontwikkelruimte
Vrijstaande woning	1.000 m ³	150 m ²	160 punten per woning
Vrijstaande woning*	750 m ³	150 m ²	120 punten per woning
Vrijstaande of tweeonder- één-kap woning	500 m ³	100 m ²	80 punten per woning
Twee-onder-één-kap woning of geschakelde woning	300 m ³	60 m ²	48 punten per woning
Geschakelde betaalbare woning**	300 m ³	40 m ²	36 punten per woning
Tiny house, inclusief inpandig bijbehorend bouwwerk	175 m ³	0 m ²	20 punten per woning

Keuzes! → 198 punten allerlei varianten mogelijk

- 1 x vrijstaande woning 750 m³ = 120 punten
- Vergroting opp. bijgebouwen met 100 m² = 40 punten
- Verkoop van 38 punten aan derden

-
- Alle 198 punten verkopen aan derden

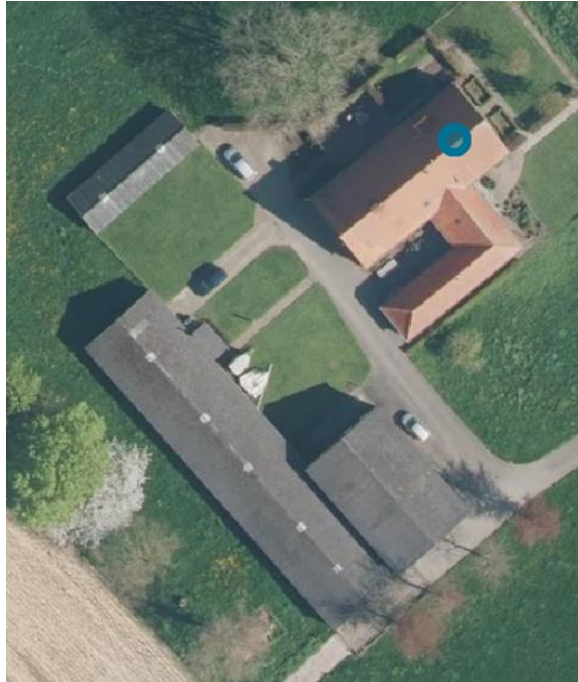
* Sloopvoucher = waardebon aanvragen ; wel slopen en 'nadenken'!



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37

NIEUW Erf

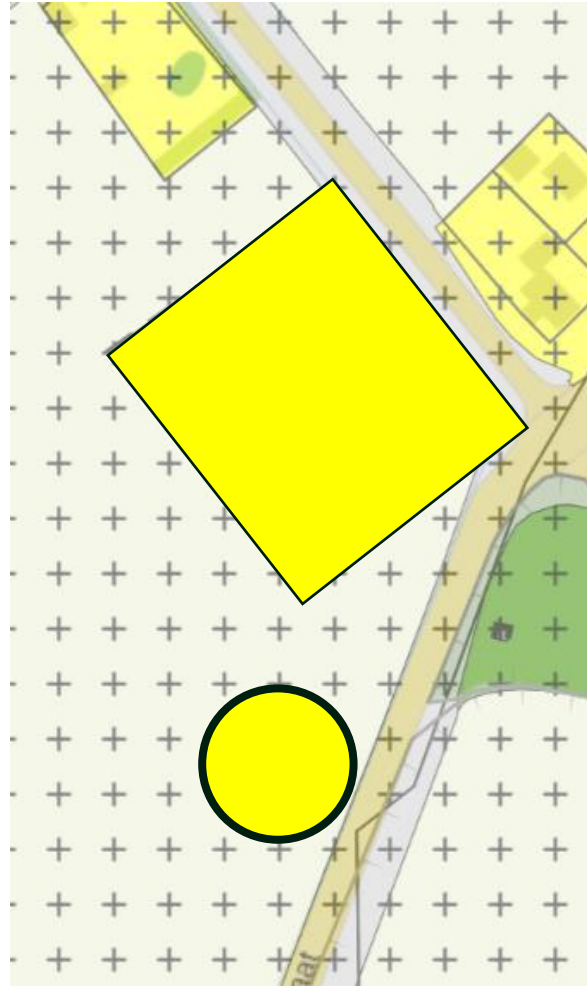
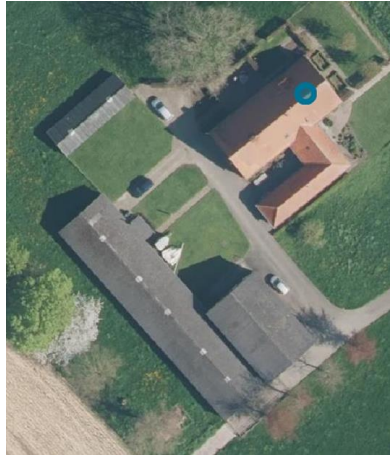


Locatie Lunteren	▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX	▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen	▼ Haarweg 9a, 7651 KE	▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde	▼ Varsveldseweg 65d, 7131 JA	▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

NIEUW Erf

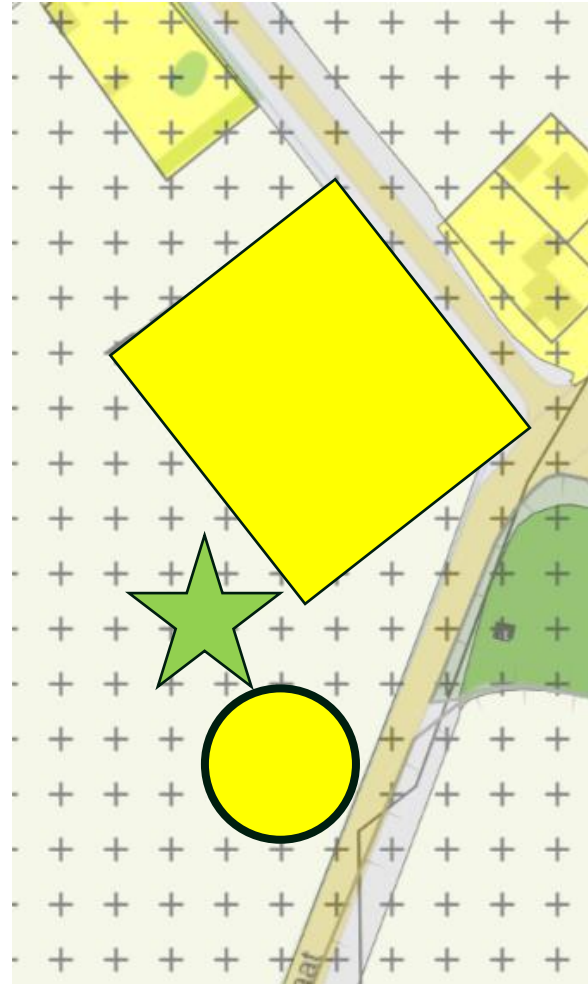
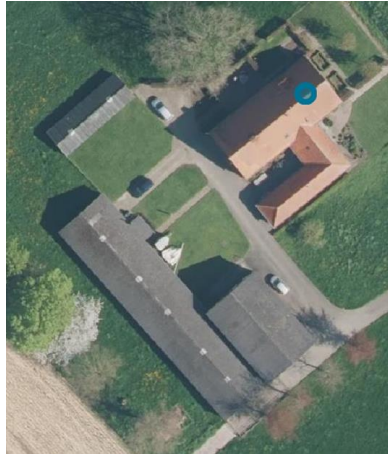


Woning 750 m³ = 120 punten



Locatie Lunteren	▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX	▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen	▼ Haarweg 9a, 7651 KE	▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde	▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA	▼ T 0544 37 97 37

NIEUW Erf



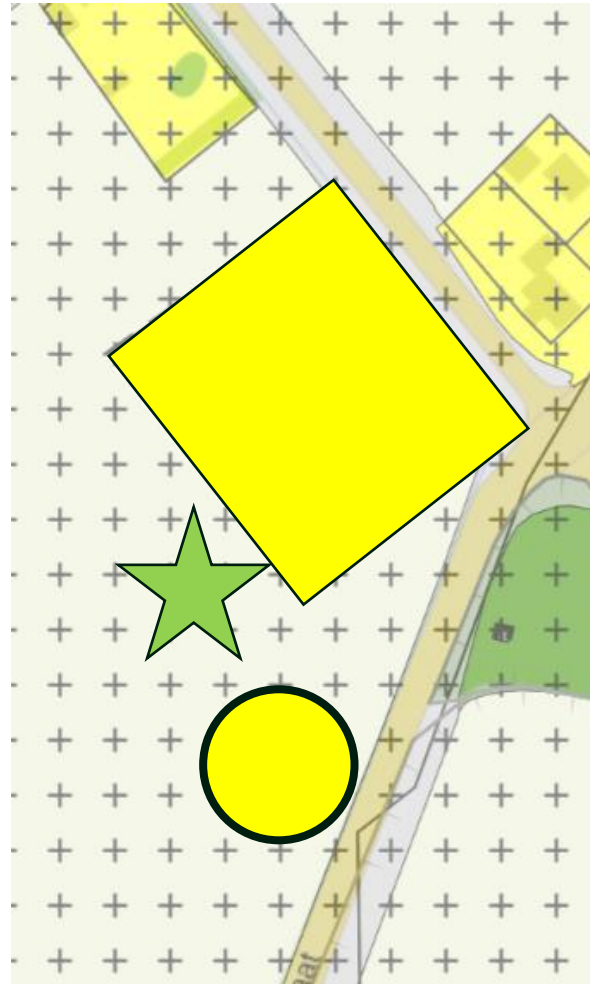
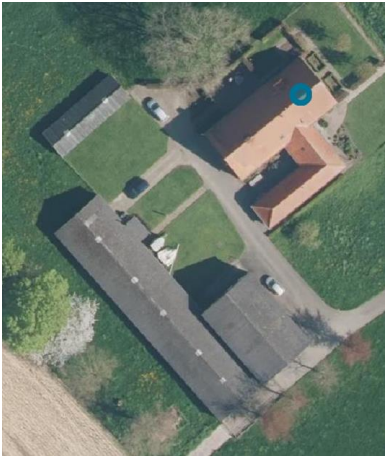
Woning 750 m³ = 120 punten

750 m² extra landschapselementen!



Locatie Lunteren	▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX	▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen	▼ Haarweg 9a, 7651 KE	▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde	▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA	▼ T 0544 37 97 37

NIEUW Erf



Mooie oplossing voor 2^e bedrijfswoning en toekomstig wonen??

- Niet op het erf
- Toch dicht in de buurt

Woning 750 m³ = 120 punten

750 m² extra landschapselementen!



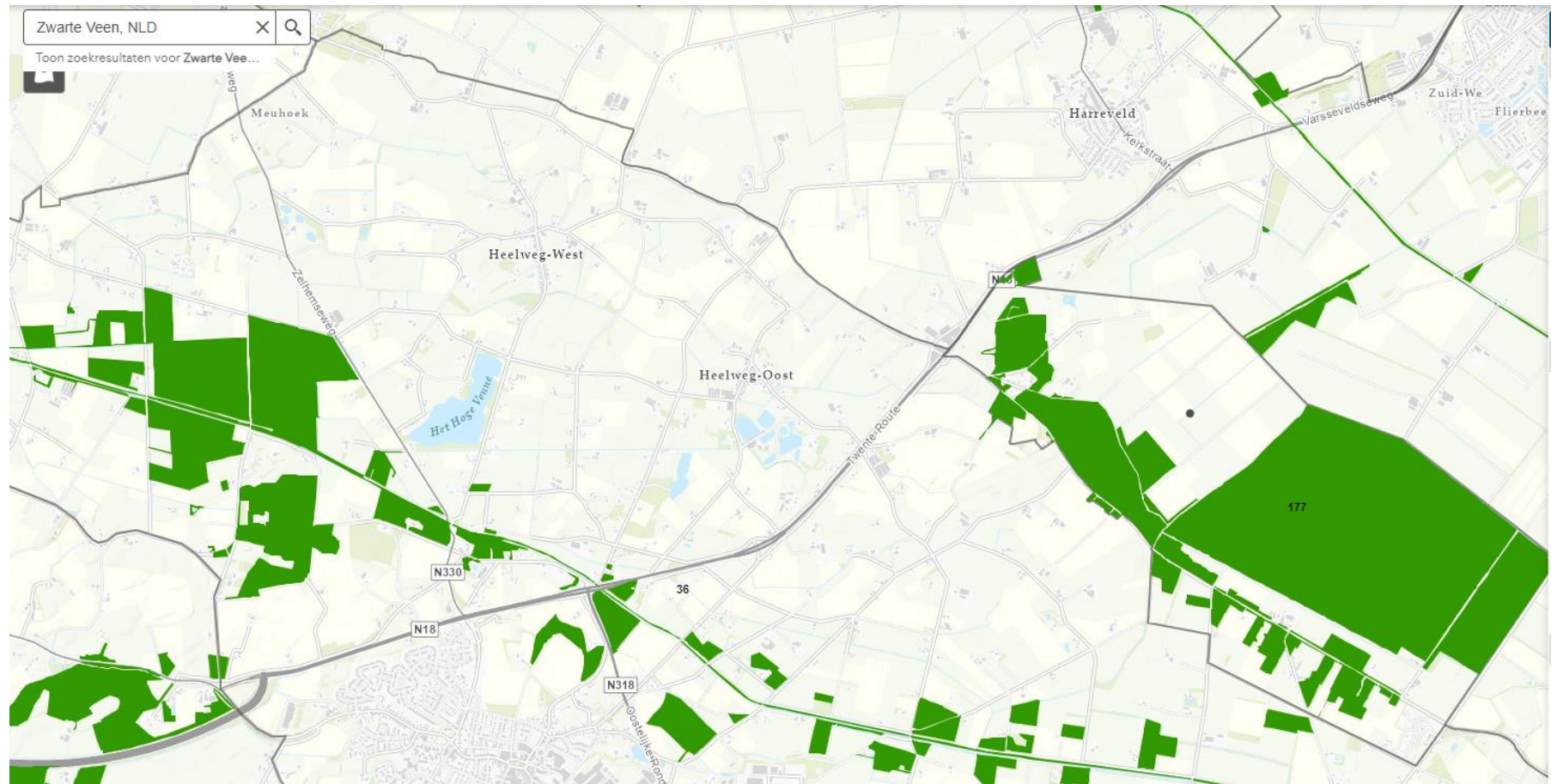
Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Nieuwe erven niet in Gelders Natuur Netwerk

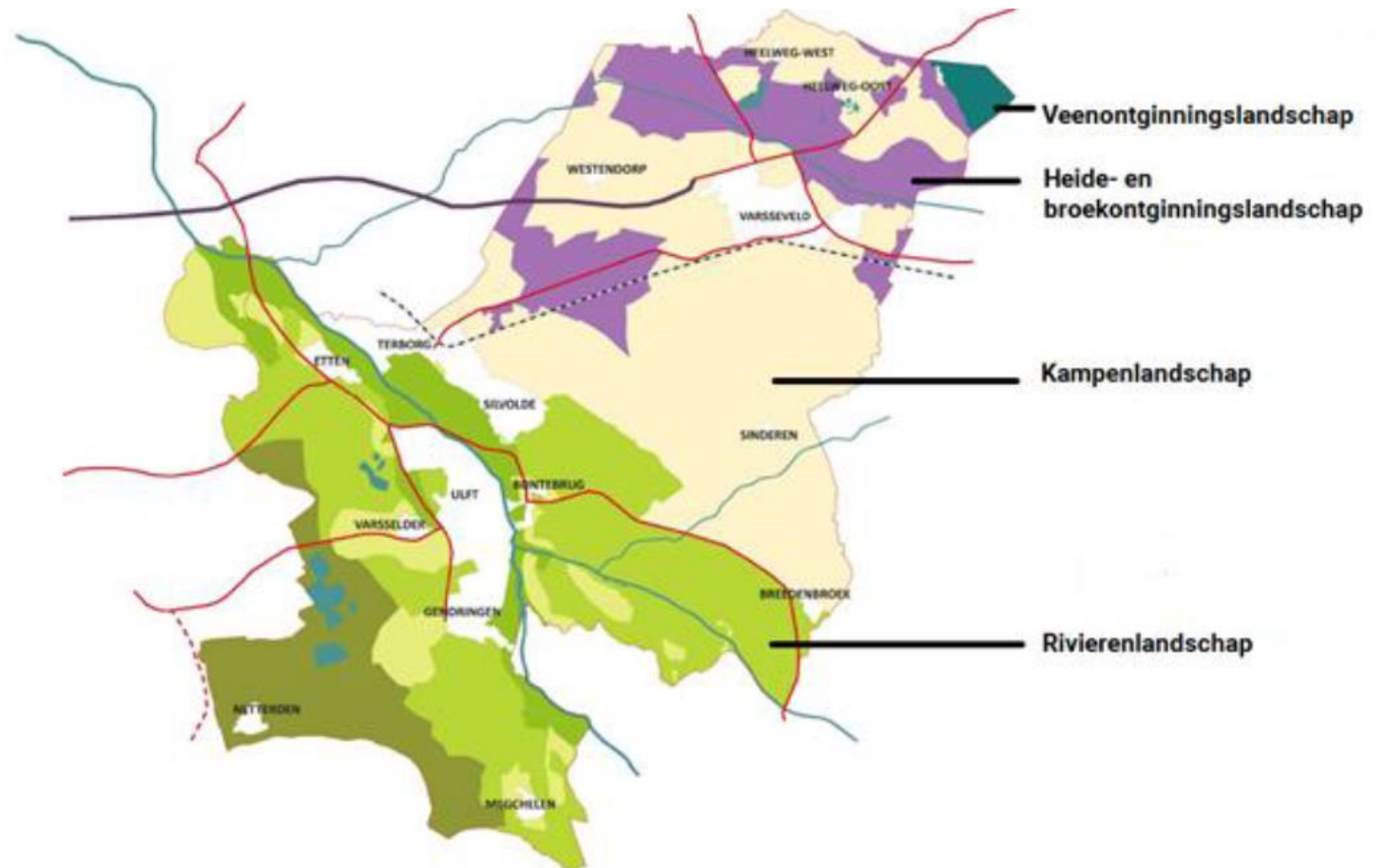


Locatie Lunteren	▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX	▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen	▼ Haarweg 9a, 7651 KE	▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde	▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA	▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Meer kans 'nieuw erf'



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

“Landgoed” = natuur maken

- Omzetten van landbouwgrond in NATUUR
- 3-5 ha
- 1.500 tot 2.500 m³ woninggebouw
 - Afwaarderen waarde grond
 - Kosten inplant en onderhoud
 - Subsidies



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Woningsplitsing = apart hoofdstuk !

Kost géén punten!



- 2^e bedrijfswoning voor agrarisch ondernemer
 - Splitsen binnen de contouren van de hoofdbouwmassa
 - Na splitsing maximaal 3 woningen
 - Na splitsing maximaal 300 m² bijgebouwen
- goed erfinrichtingsplan bij maken!!



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Een bult vragen

- Wat wil ik?
- Welke opties zijn er binnen VAB-beleid gemeente?
- Welke procedures nodig? Kosten?
- Kosten asbestsanering-sloop- ed?
- Wat brengt het op?
- Kan ik dat voorfinancieren?
- Hoe lang gaat het duren?
- Wil ik extra woningen op mijn eigen erf?
- Wil ik andere functies in gebouwen/op het erf?
- Kan ik 't met woningsplitsing combineren?
- Loop ik fiscale risico's?
- Kan ik nog hobbydieren blijven houden?
- Kan ik sloopm² verkopen?
-



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX ▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE ▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA ▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Neem de tijd voor maken van goed en haalbaar plan dat bij je past! **Weet wat er kan, wat je wilt en wat je kunt!**

Uitwerken tot een Principeverzoek !
→ positief Principebesluit Gemeente

Inzetten procedure voor wijziging Omgeving-Bestemmingsplan ; onderzoeken-onderbouwingen etc.



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Ga je alleen of samen?

- Bundelen van plannen en erven kan flinke voordelen bieden
 - Minder onderzoeks-procedure-advieskosten
 - Flexibeler schuiven met de punten onderling
 - Vinden van meer geschikte locatie waar woningen / woonvormen gerealiseerd kunnen worden
 - i.p.v. 5 x separate woning van 750 m³ in buitengebied bijvoorbeeld 3 starterswoningen + 6 seniorenappartementen “ergens” bij elkaar



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Breng de kansen van uw locatie in beeld !



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

“Spreek-uur” → Wie is geïnteresseerd?

- Waar Buurtschapshuus
- Wanneer Vrijdag
- Tijd 1 uur advies
- Start 08.30 e.v.
- Aanmelden Inschrijven – bellen- mailen
- Meenemen Bouw-milieutekeningen; foto's ed.

Anton Legeland
0620452208
legeland@vanwestreenen.nl

DOEL = 1^e beeld van de kansen en mogelijkheden op uw erf



Locatie Lunteren	▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX	▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen	▼ Haarweg 9a, 7651 KE	▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde	▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA	▼ T 0544 37 97 37

Locatiescan geeft meer “Beeld”

- Voorstudie locatie
- Adviesgesprek op locatie
- Puntenlijst met diverse opties
- Indicatie van de kosten en baten
- Zicht op de in te zetten procedures met bijhorende tijdspad



Vragen??

Anton Legeland

0620452208

legeland@vanwestreenen.nl



Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0342 47 42 55
▼ T 0546 70 65 86
▼ T 0544 37 97 37



VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING