Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Lemelerweg 72 en 72a Luttenberg
Zaaknummer	64725-2023
B&W vergadering	16 januari 2024
Integrale advisering	Mirle Mondria (stedenbouw), Hendri Vollenbroek (milieu), Jeroen Hoppenbrouwer (groen), omgevingsdienst IJsselland
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen

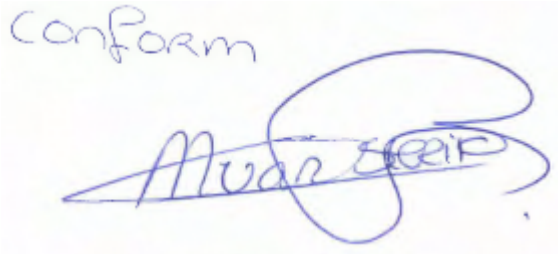
Bestuurssamenvatting

Het plan is om aan de Lemelerweg 72 en 72a Luttenberg één Rood voor Rood woning te realiseren op eigen erf. Op eigen erf wordt 1.114 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Er blijft een oppervlakte van 582 m2 aan bijgebouwen bij nummer 72a staan. Daarnaast krijgt de compensatiewoning een inhoud van 816 m^3 i.p.v. de standaard inhoud van 750m^3. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging' omdat er minimaal 850 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Het combineren van de schuur voor schuur-regeling om de inhoud van de compensatiewoning te vergroten met de Rood voor Rood-regeling past ook binnen het beleidsdocument 'Erven in beweging 2023'. Op 19 juli 2022 (zaak 51936-2022) heeft u een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023. Er is in deze periode geen zienswijze ingediend. Wel worden er drie ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Daarom wordt voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 63, omgeving Lemelerweg 72 en 72a gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Besluit



Inleiding

Het adres Lemelerweg 72 en 72a heeft in het bestemmingsplan de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig bedrijfsbebouwing' en er zijn 2 woningen toegestaan. Het erf bestaat uit twee

woningen met vier bedrijfsgebouwen en twee bijgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). De te slopen twee agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 1.114 m^2. De te handhaven bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van 582 m^2. Het plan is om de Rood voor Rood-woning te realiseren op de plek van de te slopen schuren.

Er worden 3 ambtelijke wijzigingen doorgevoerd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de volgende 3 wijzigingen:

1. Aanpassen erfinrchtingsplan

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag heeft gelegen heeft er overleg met de buurt plaatsgevonden over het erfinrichtingsplan. In dit overleg is afgesproken om het erfinrichtingsplan op een aantal punten aan te passen. In afbeelding 4 is het aangepaste erfinrichtingsplan opgenomen. Het erfinrichtingsplan is op de volgende punten aangepast:

1. Het bosje in de oostelijke hoek is weggehaald omdat de agrariër uit de buurt door het bosje zijn vee niet meer kon zien. Daarnaast zorgde het bosje voor schaduw op het perceel waardoor deze minder goed te gebruiken is en dit lijdt tot waardevermindering.
2. Rondom de sloot om het perceel heen is een afstand van 15 meter aangehouden in verband met onderhoud van de sloot.
3. De twee bomen in de zuidoostelijke hoek zijn weggehaald vanwege zichtlijnen naar het vee en vanwege de 15 meter vrije ruimte rond de sloot.
4. De natuurlijke vijver is verplaatst van de rand van het gebied naar een locatie dichter op de woning omdat dit beter aansluit bij de landschapskenmerken.
5. De boomgaard bij de inrit is weggehaald en vervangen door een haag omdat bij een nadere beschouwing van de eigendomsgrenzen bleek dat niet de hele inrit, maar een gedeelte van de inrit in eigendom is van de initiatiefnemer. De eigenaar van de andere deel van de inrit geeft geen goedkeuring om op zijn eigendom een boomgaard te plaatsen. Daarom is de boomgaard uit het plan gehaald.

2. Aanpassen verbeelding

Vanwege de extra sloopmeters mag de Rood voor Rood-woning een inhoud van 816 m^3 hebben. In de verbeelding is geconstateerd dat de maatvoering maximum volume van 816 m^3 op alle drie de woningen ligt terwijl het de bedoeling is dat deze maatvoering alleen voor Rood voor Rood-woning geldt. Dit wordt hersteld door de maatvoering alleen voor de Rood voor Rood-woning te laten gelden.

3. Toevoegen regel voor het toestaan van een Rood voor Rood-woning met een inhoud van 816 m^3.

Vanwege de extra sloopmeters mag de Rood voor Rood-woning een inhoud van 816 m^3 hebben. In de bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan ontbrak de regel waardoor de Rood voor Rood-woning een inhoud van 816 m^3 mag hebben i.p.v. de standaardregel dat de woning een inhoud van 750 m^3 mag hebben. Deze regel is alsnog toegevoegd en hiermee is juridisch ook geborgd dat de Rood voor Rood-woning een inhoud van 816 m^3 mag hebben. De toegevoegde regels komt onder de tabel van 4.2 staan. De regel luidt als volgt: Tenzij anders middels een maatvoeringaanduiding 'maximum volume' is aangegeven.



Afbeelding 1: luchtfoto



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Lemelerweg 72 en 72a Luttenberg



Afbeelding 3: erfinrichtingsplan



Afbeelding 4: aangepast erfinrichtingsplan

Beoogd effect
Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van ruim 1.000 m^2 verdwenen. Hiervoor in de plaats mag een compensatiewoning en bijgebouw gerealiseerd worden. Het geheel wordt landschappelijk goed ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten
Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Financiën
Dit initiatief heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten om mogelijke planschade af te kunnen wentelen.

Vervolg
Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie
N.v.t.

Bijlagen
1. Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 63, omgeving Lemelerweg 72 en 72a, incl. bijlagen.
2. Aangepast erfinrichtingsplan