

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Principe verzoek verplaatsing woning Raamsweg 14 te Mariënheem

ZAAKNUMMER : 545-2017

B&W VERGADERING : 7 februari 2017

INTEGRALE ADVISERING : Henk Klein Koerkamp (ruimte)

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Roelof Ekkelenkamp

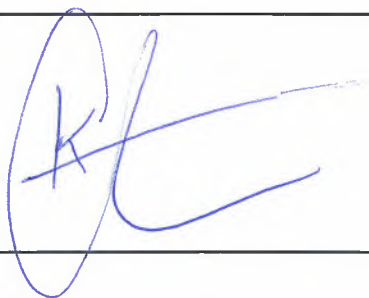
BESTUURSSAMENVATTING

Namens , wonende aan de Raamsweg 53 te Mariënheem, is per mail een principeverzoek ingediend voor verplaatsing van de woning Raamsweg 14 te Mariënheem. De woning behoort tot een huisperceel met twee woningen met bijgebouwen aan het adres Raamsweg 14-16 te Mariënheem. De locatie heeft de bestemming Wonen. Voor de bouw van een vervangende woning op de gewenste locatie is herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bouwvlak zal op verzoek worden verplaatst waarbij de oppervlakte van het bouwvlak per saldo nagenoeg gelijk blijft.

BESLISPUNTEN

1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de verplaatsing van de woning Raamsweg 14 te Raalte.
2. In te stemmen met bijgevoegd concept antwoordbrief.

BESLUIT

Conform, 7/2 '17 

INLEIDING

De locatie Raamsweg 14-16 met opstallen heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied Raalte de bestemming 'Wonen'. Er zijn twee vrijstaande woningen toegestaan. De projectlocatie ligt in een extensiveringsgebied in de nabijheid van het Natura 2000- gebied 'Boetelerveld'. In dit gebied ligt het primaat op wonen en natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij niet mogelijk is. De huidige erfinrichting is onlogisch en onaantrekkelijk. Een kaart met oude en nieuwe situatie is bijgevoegd.

Eind 2014 is reeds een bouwvergunning verleend aan de voormalige eigenaar voor bouw van een vervangende woning Raamsweg 14 elders in het bouwvlak. Uit stedenbouwkundig oogpunt verdient een andere locatie evenwel de voorkeur. Ook is deze locatie minder geschikt vanwege de hoge grondwaterstand hetgeen extra maatregelen vraagt bij de bouw van de woning. Tevens worden maatregelen genomen in de directe omgeving, die ook niet gunstig uitpakken voor nieuwbouw op de locatie waarvoor de omgevingsvergunning is verleend.

Nader overleg met de nieuwe eigenaar heeft tot een andere meer voor de hand liggende locatie geleid. Daarbij wordt het woonhuis verplaatst naar een positie net buiten het bouwvlak en krijgt de huidige woning Raamsweg 14 een schuurfunctie. Ter ondersteuning van het verzoek is een globale inrichtingsschets van de nieuwe situatie van architectenbureau the Citadel Company bijgevoegd. Met deze maatregelen is er sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitswinst. Hoe het perceel het

beste kan worden ingericht, de precieze omvang en ligging van het perceel is iets waar nog in overleg met de ervenconsulent nader naar gekeken moet worden. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in verplaatsing van de woning naar de gewenste locatie. Uitgangspunt is dat het huidige bestemmings-/bouwvlak wordt verplaatst en daarbij niet of slechts minimaal wordt vergroot.

BEOOGD EFFECT

Planologisch regelen dat het verzoek tot verplaatsing van de woning kan worden gehonoreerd.

ARGUMENTEN

1.1. Het project voorziet in een kwaliteitswinst voor het perceel en de directe omgeving.

Op het moment van het spelen van het gebiedsproces in het kader van Natura 2000/PAS Boetelerveld is al sprake geweest van het voornemen tot verplaatsing van de vergunde woning. De provincie heeft een gedeelte van aangrenzende grond reeds gekocht. De in slechte staat verkerende schuren zijn gesloopt. Door de positionering van de woning ontstaat verbeterde erfinrichting voor beide woningen. De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande inrit om de impact op het landschap zo laag mogelijk te houden. De ruimte tussen de geprojecteerde woning en de weg blijft gewaarborgd en open. Per saldo blijft een compact perceel behouden.

1.2. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van de voorkeurspositie, waardoor de te verplaatsen woning geen belemmeringen op zal werpen voor andere agrarische bedrijven.

Er is sprake van de bouw van een vervangende woning zodat medewerking geen invloed heeft op het woningbouwprogramma.

KANTTEKENINGEN

In het kader van de opgave voor natuurbescherming en – ontwikkeling voor het Natura 2000- gebied Boetelerveld zijn in dit gebied maatregelen nodig in de waterhuishouding (vernatting). Met het oog hierop heeft de provincie Overijssel reeds een gedeelte van het aangrenzend perceel G. nr. 2551 met daarop een gedeelte van het bestaande erf gekocht. In het kader van dit gebiedsproces zijn de in slechte staat verkerende schuren ook gesloopt. Het is nog onzeker in hoeverre de maatregelen invloed zullen hebben op de locatie. De effecten van de maatregelen zullen door middel van monitoring worden vastgesteld. De verplaatsing van de woning staat hier overigens los van.

FINANCIËN

Verzoeker dient zelf zorg te dragen voor de benodigde documenten en onderzoeken. De kosten zijn voor rekening van verzoeker. Met de aanvrager zal een vrijwaringsovereenkomst voor planschade worden gesloten voor dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

VERVOLG

Na uw besluit kan het verzoek door de aanvrager verder worden uitgewerkt.

COMMUNICATIE

De bijgevoegde antwoordbrief wordt verstuurd als antwoord op het principeverzoek.

BIJLAGEN

Bijlagen: Mail aannemingsbedrijf Tibben met bijlage
 Situatiekaart
 Uitgaande brief