

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, 19^e wijziging omgeving Hoge Bosweg 2-4

ZAAKNUMMER : 6792-2016

B&W VERGADERING : 10 april 2018

INTEGRALE ADVISERING : Kor Heidinga, Rob Hoefs, Harry Minkjan, Frans Huner, Henk Klein Koerkamp, Omgevingsdienst IJsselland

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

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten

BESTUURSSAMENVATTING

De eigenaar van het perceel Hoge Bosweg 2-4 Laag Zuthem heeft zijn agrarisch bedrijf jaren geleden al beëindigd. Hij heeft in overleg met de gemeente een plan ontwikkeld dat een kwaliteitsimpuls is voor de ruimtelijke kwaliteit.

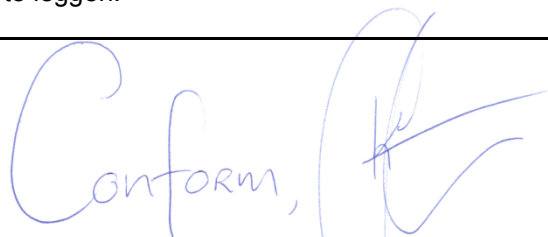
Het gaat om het amoveren van 1.450 m² oude in ongebruik geraakte voormalige agrarische gebouwen, het behoud van de karakteristieke woning en tussenlid en de realisatie van een compensatiewoning. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast met nieuwe beplanting en behoud van landschapselementen die beter tot zijn recht zullen komen.

Middels het bijgevoegde wijzigingsplan wordt de bestemming van het perceel omgezet van de agrarische- naar de woonbestemming. Naast de bestaande woning komt er in het casco van het karakteristieke deel van het gebouw de mogelijkheid voor een tweede woning. Op het perceel is binnen de woonbestemming de bouwmogelijkheid voor de Rood voor Rood woning (= derde woning) opgenomen. Dit betekent een toevoeging van twee woningen.

BESLISPUNTEN

1. Akkoord te gaan met de Overeenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs Hoge Bosweg 2-4 Laag Zuthem;
2. Akkoord te gaan met het ontwerp wijzigingsplan "bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 19^e wijziging, omgeving Hoge Bosweg 2-4" en deze conform artikel 3.6 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

De eigenaar van het perceel Hoge Bosweg 2-4 heeft zijn agrarisch bedrijf beëindigd en het initiatief genomen om een kwaliteitsslag te maken op zijn perceel middels Rood voor Rood. Dit gebeurt door

de sloop van 1.450 m² voormalige agrarische gebouwen en de verankering van een woningbouwrecht (Rood voor Rood) in een wijzigingsplan.

Het deel van de bebouwing dat karakteristiek is (huidige woning en achtergelegen tussenlid) blijft behouden. Door het behoud van dit ensemble bestaat de mogelijkheid voor een extra woning zoals verankerd is in het bestemmingsplan Buitengebied.

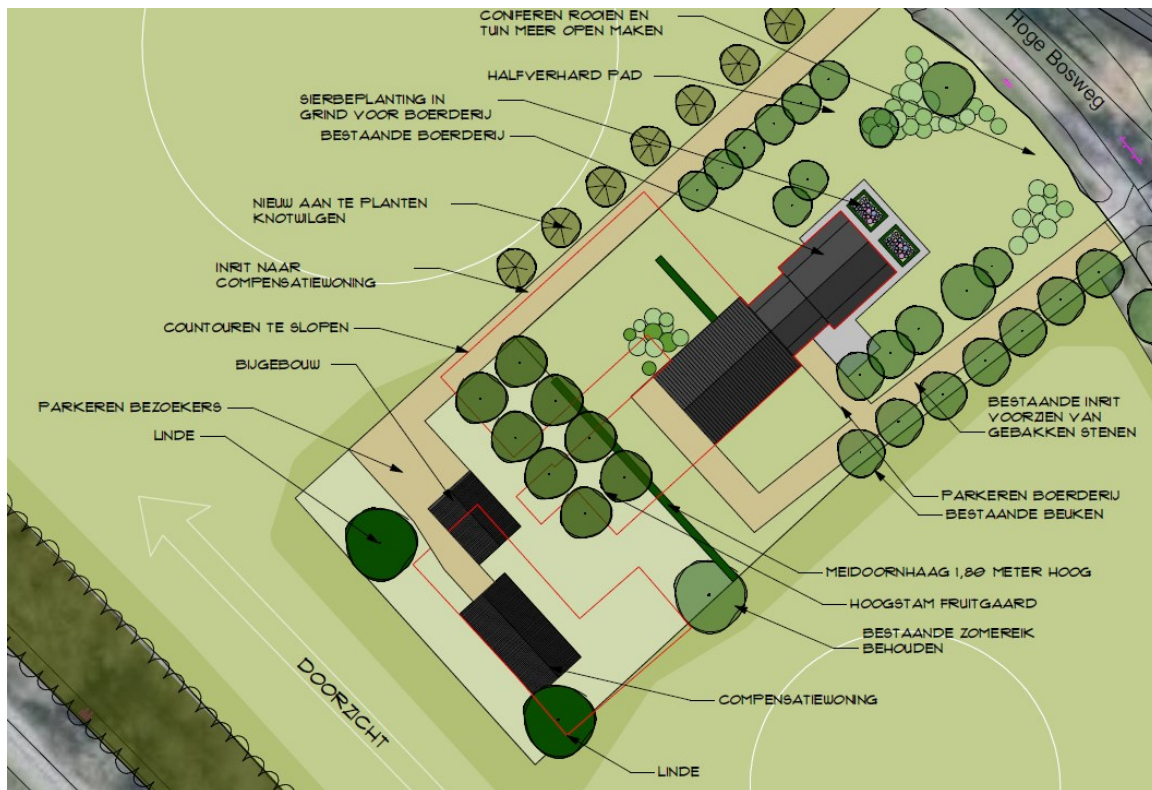
Deze totaalontwikkeling past binnen de Beleidsnota Rood voor Rood/Beleidsnota 'Erven in beweging' en binnen de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen voor Rood voor en karakteristieke panden. Om deze reden is een wijzigingsplan opgesteld die dit plan juridisch-planologisch verankerd.

BEOOGD EFFECT

Met de sloop van 1.450 m² voormalige agrarische gebouwen en het behoud van het karakteristieke deel van de bebouwing (zie afbeelding 1) wordt er een behoorlijke kwaliteitsslag gemaakt op het perceel. Er worden niet alleen voormalige agrarische gebouwen verwijderd, maar ook landschapselementen aangeplant die het geheel kwalitatief goed inbedden (zie afbeelding 2).



Afbeelding 1: rood: wordt gesloopt, groen: blijft behouden, geel: 'karakteristiek'



Afbeelding 2: ruimtelijk kwaliteitsplan met nieuwe en te behouden landschapselementen

ARGUMENTEN

De ruimtelijke kwaliteit op het perceel gaat langzamerhand achteruit omdat de voormalige stallen geen functie meer hebben. Door de totaalontwikkeling middels Rood voor Rood (sloop 1.450 m² voormalige agrarische gebouwen) en het behoud van de woning en tussenlid (zijn karakteristiek) en het handhaven, verwijderen en aanplant van landschapselementen krijgt het perceel een impuls.

Langs het plangebied loopt de spoorlijn Zwolle-Almelo. Uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevel van de compensatiewoning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Het plan past binnen de woningbouwprogrammering.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

Deze plannen hebben geen financiële gevolgen voor de gemeente. Ook de afwenteling van mogelijke planschade is geregeld.

VERVOLG

Nadat u een besluit heeft genomen over dit voorstel zal de Rood voor Rood overeenkomst ondertekend worden en het ontwerp-wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage

worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Als deze worden ingediend worden deze aan u voorgelegd, waarna u een voorstel voor (gewijzigde) vaststelling van het plan wordt gedaan.

COMMUNICATIE

Er zal contact worden opgenomen met de initiatiefnemer over het vervolg zoals omschreven onder het vorige kopje.

BIJLAGEN

Bijlage 1 ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 19^e wijziging, omgeving Hoge Bosweg 2-4.
Bijlage 2 Rood voor Rood overeenkomst