

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Wijzigingsplan Butzelaarstraat 67

ZAAKNUMMER : 11594-2018

B&W VERGADERING : 17 juli 2018

INTEGRALE ADVISERING : Frans Huner, ODIJsselland (geluid), Gonda Sluiter- Bosman, OD IJsselland (bodem)

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

VOOR INFORMATIE : Roelof Ekkelenkamp

BESTUURSSAMENVATTING

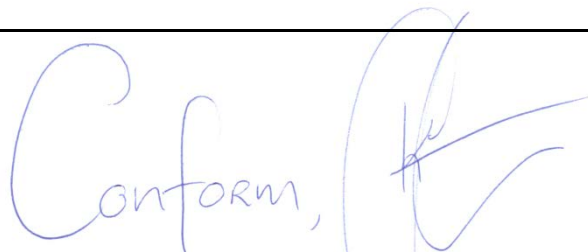
Er is een principeverzoek ingediend voor het perceel Butzelaarstraat 67 te Luttenberg. Het verzoek betreft de realisatie van een woning in het karakteristieke bijgebouw (voormalige boerderij). Tevens krijgt het erf een ruimtelijke impuls door de reeds gesloopte bijgebouwen te herbouwen. Het college heeft besloten onder voorwaarden met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan het benodigde wijzigingsplan. Met voorliggend wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de geboden wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan.

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met concept bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 24e wijziging, omgeving Butzelaarstraat 67;
2. Het wijzigingsplan als ontwerp ter inzage te leggen.

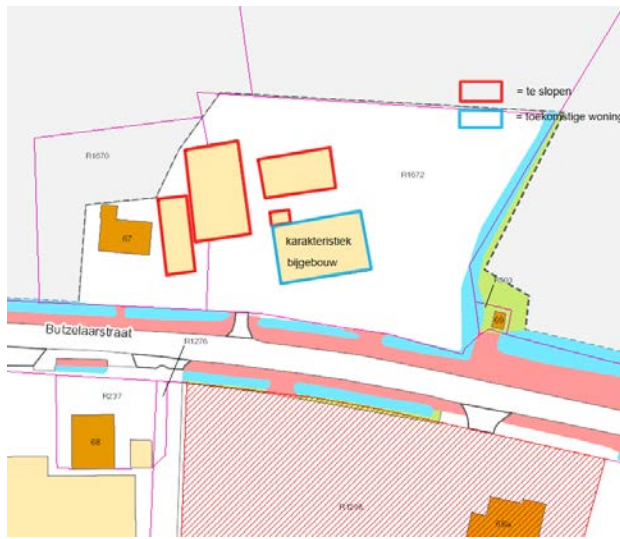
BESLUIT

Conform,



INLEIDING

De initiatiefnemer wenst is het erf Butzelaarstraat 67 een ruimtelijke impuls te geven, namelijk door de reeds gesloopte bijgebouwen te herbouwen en de karakteristieke voormalige (woon)boerderij weer een woonfunctie te geven. Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf met een woonbestemming en een klein deel van de aangelegen agrarische grond aan de Butzelaarstraat 67 te Luttenberg, kadastraal bekend als Gemeente Raalte, sectie R, perceelnummers 1670 en 1672. Op het erf van de Butzelaarstraat 67 bevinden zich een karakteristieke voormalige (woon)boerderij en een woning. De (woon)boerderij wordt aangeduid als 'karakteristiek'. Het erf is gesplitst in een tweetal woonkavels. Ondanks deze splitsing blijft het erf ruimtelijk gezien één geheel vormen. Voorliggend initiatief draagt bij aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, het erf en de gebouwen. Voor het erf is een erfschets opgesteld door Het Oversticht. De nieuwe bijgebouwen worden passend gepositioneerd op het erf. Dit vraagt om een vergroting van de huidige woonbestemming aan de Butzelaarstraat 67. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in artikel 50.2 (een woonfunctie van een karakteristiek bijgebouw) en artikel 31.6.2 (vervolgfuncties) wordt voorzien in de realisatie van een extra woning in een karakteristiek gebouw en aanpassing van het bestemmings-/bouwvlak t.b.v. de bijgebouwen.



Toekomstige ontwikkeling



Uitsnede erfshets

BE00GD EFFECT

Een juridisch-planologische regeling bieden voor de gewenste ontwikkeling op het perceel Butzelaarstraat 67.

ARGUMENTEN

Het plan betreft een ontwikkeling die voldoet aan het principe van 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande erf en de daarop gelegen karakteristieke bebouwing. Daarnaast is meer oppervlakte aan bebouwing gesloopt dan zal worden terug gebouwd. Door het bouwvlak enigszins te vergroten wordt bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 50.2) in het geldende bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wijst uit dat de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijdt. Uit milieukundig oogpunt is, op basis van de uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot de bodem, geen bezwaar tegen voorliggend initiatief.

DUURZAAMHEID

Het voorgenomen besluit heeft gevolgen en effecten op de navolgende duurzaamheidsindicatoren.

Natuur / landschap

Door de ontwikkeling vindt extra ruimtebeslag plaats. Het initiatief draagt bij aan de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, het erf en de gebouwen door de vervanging van landschapsontsierende bebouwing door meer passende bebouwing, de situering op het erf, het opknappen van de karakteristieke boerderij.

Energie

De nieuwe woning voldoet aan vereisten van Bouwbesluit 2012 voor wat betreft energiezuinigheid en verder worden energiebesparende maatregelen toegepast.

Water

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

Volksgezondheid

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid strekt in dit geval tot doel om een karakteristiek pand voor de toekomst te behouden. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan worden gesteld dat de effecten hiervan op de volksgezondheid niet noemenswaardig zijn. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien hier sprake is van een woonfunctie in een voormalige woonboerderij is een advies van de GGD hier niet opportuun. Daarnaast vindt minimale noodzakelijke toepassing van kunstlicht plaats, waarbij onnodig kunstlicht wordt vermeden.

KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

Het betreft een particulier initiatief, er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. Er wordt een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer voor kostenverhaal rioolaansluiting en vrijwaring planschade.

VERVOLG

Het ontwerp wijzigingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In die periode is er voor een belanghebbende gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bij het college. De zienswijzen zullen ter beantwoording voorgelegd worden aan het college, waarna deze een besluit neemt over de al dan niet gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

COMMUNICATIE

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd over het ter inzage leggen van het ontwerp wijzigingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage; concept wijzigingsplan
principe- besluit