

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Ontwerpbestemmingsplan Wijheseweg 8 en 10a

ZAAKNUMMER : 11721-2019

B&W VERGADERING : 14 mei 2019

INTEGRALE ADVISERING : Rob Hoefs, Vincent Breen, Hendri Vollenbroek

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

VOOR INFORMATIE : Cees Ortelee

BESTUURSSAMENVATTING

De huidige eigenaar van de Wijheseweg 10a in Raalte heeft het Tuincentrum – hoveniersbedrijf Binnenpoorte van zijn vader overgenomen. Hij heeft besloten het tuincentrum niet voort te zetten en het daaraan gekoppelde hoveniersbedrijf te intensiveren. Inmiddels zijn alle bij het tuincentrum behorende voorzieningen opgeruimd en wordt het terrein opnieuw ingericht. Het bedrijf is nu gelegen in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. Het bedrijfsgebouw is gekoppeld aan de woning op nr. 8 en beiden hebben de aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing'. Deze bestemming past niet bij de gewenste ontwikkeling van het hoveniersbedrijf. Het is passend om dit bedrijf met de bestemming Bedrijf en de aanduiding 'hovenier' positief te bestemmen.

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 30, omgeving Wijheseweg 8 en 10a en de planologische procedure te starten door het plan gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1. genoemde plan

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Op 13 november 2018 heeft u een positief principebesluit genomen over het wijzigen van de woonbestemming op de bedrijfslocatie Wijheseweg 10a te Raalte in een bedrijfsbestemming met een beperkte uitbreiding t.b.v. een kantoorruimte en het "loskoppelen" van de woning Wijheseweg 8 en daar de bestemming Wonen te behouden. Op Wijheseweg 10a kan dan geen bedrijfswoning komen. Deze ontwikkeling past wel in de regeling voor vervolgfuncties uit het bestemmingsplan Buitengebied, maar niet binnen de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat deze ontwikkeling ter besluitvorming aan de raad moet worden voorgelegd. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de uitwerking van uw principebesluit. Dit principebesluit is als bijlage 1 bij dit advies gevoegd.

BEOOGD EFFECT

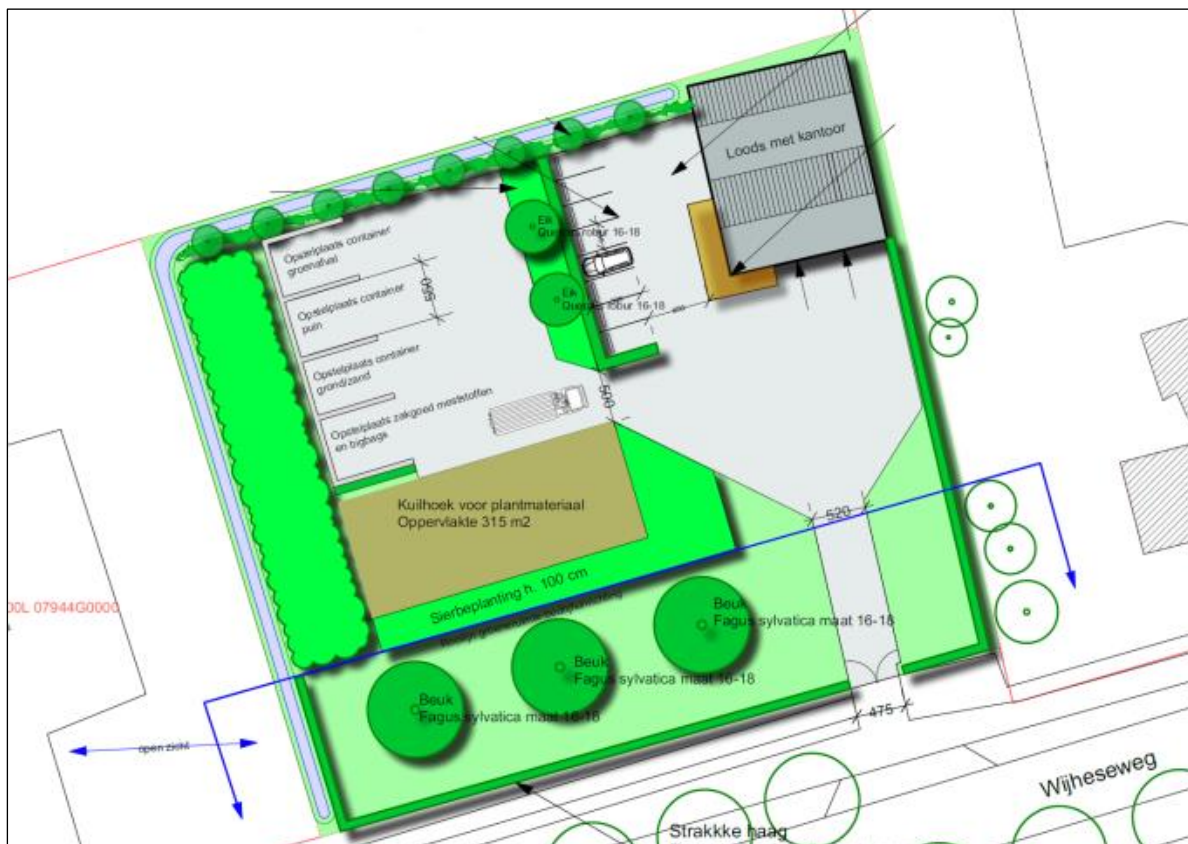
Beoogd wordt de voormalige tuincentrumlocatie volledig te saneren en in te richten voor het hoveniersbedrijf. Dit binnen het kader van 'vervolgfuncties' in het bestemmingsplan te regelen.



Situatie 2017



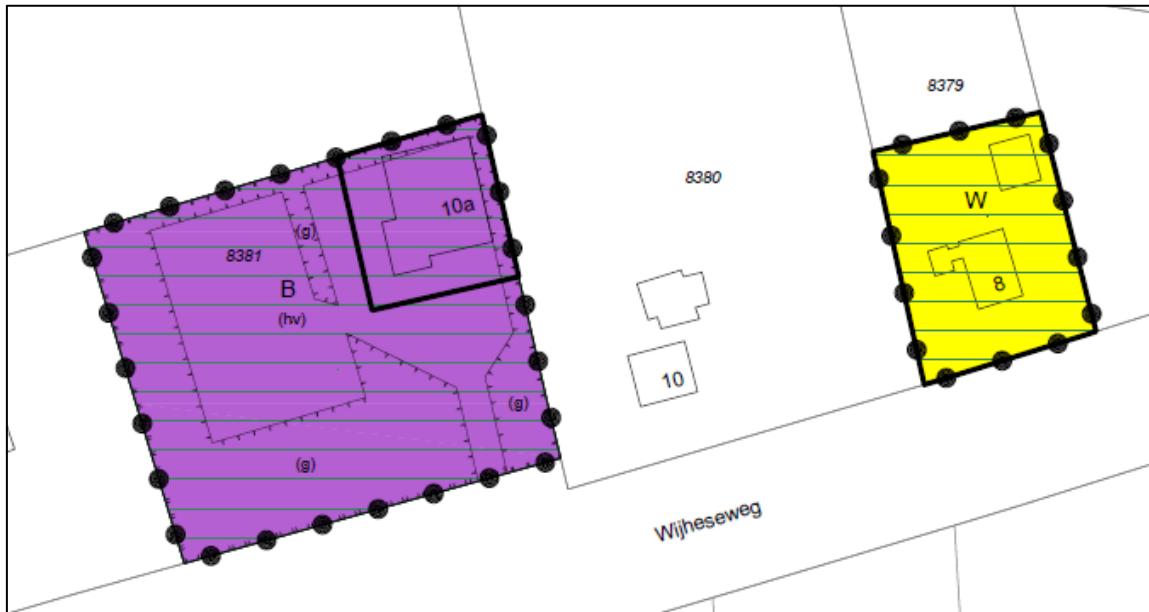
Situatie 2018



Uitsnede inrichtingsplan

ARGUMENTEN

1. *Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied*
Het is de voortzetting van een al decennia bestaand bedrijf, dat nu bestemd is als 'aan-huis-verbonden' bedrijf is gelegaliseerd, terwijl een bedrijfsbestemming past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied.
2. *Bebouwing*
De bebouwde oppervlakte wordt vergroot van 270 naar 302 m² en blijft daarmee binnen de beleidsmatig toegestane uitbreiding van 15%. Verdere uitbreiding is niet mogelijk. Het bouwvlak is iets ruimer opgenomen om de mogelijkheid te bieden het bedrijfsgebouw in zijn geheel te herbouwen met een geringe verschuiving. Hierbij kan het bedrijfsgebouw aan de eisen van deze tijd worden aangepast en zodanig verschoven worden dat ook aan de achterkant het bedrijf voorzien kan worden van een landschappelijke inpassing. Daarom is daar op de verbeelding ook de aanduiding 'groen' opgenomen. Het e.e.a. is weergegeven op de navolgende uitsnede van de verbeelding.



DUURZAAMHEID

Het belangrijkste aspect t.a.v. duurzaamheid is water. Dit wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. De uitbreiding van het kantoor betekent dat dit gedeelte van het bedrijfspand beter wordt geïsoleerd dan nu het geval is en daardoor dus zuiniger met energie wordt omgegaan.

KANTTEKENINGEN

Niet van toepassing

FINANCIËN

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer en daarvoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

VERVOLG

Als de tervisieleggingsperiode is afgelopen wordt het ontwerpbestemmingsplan omgezet naar een vast te stellen versie en opnieuw aan het college voorgelegd om ter vaststelling doorgeleid te worden naar de gemeenteraad.

COMMUNICATIE

Communicatie vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huisblad, de Staatscourant en op onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl

BIJLAGEN

Bijlage 1: Principebesluit (19785-2018)

Bijlage 2: Ontwerpbestemmingsplan Wijheseweg 8 en 10a met bijlagen.