

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Rood-voor-Rood-ontwikkeling Heuvelweg 11 Luttenberg

ZAAKNUMMER : 809-2019

B&W VERGADERING : 14 mei 2019

INTEGRALE ADVISERING : Robert Voeten, Vincent Breen, Henk Klein Koerkamp, Rob Hoefs, Hendri Vollenbroek

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

VOOR INFORMATIE : Cees Ortelee

BESTUURSSAMENVATTING

De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Heuvelweg 11 te Luttenberg. De eigenaar heeft de wens te kennen gegeven alle overtollige bebouwing te willen slopen en daarvoor in de plaats een Rood-voor-Roodwoning te bouwen die aan derden zal worden verkocht. Daarvoor is een principeverzoek ingediend dat vergezeld gaat van een inrichtingsschets. De eigenaar wil een klein deel van de bestaande bedrijfsbebouwing behouden en herbouwen voor het beheer van landbouwgronden.

BESLISPUNTEN

1. In principe medewerking te verlenen aan een RvR-woning op de locatie Heuvelweg 11 te Luttenberg.
2. Belanghebbende middels bijgaande brief van het principebesluit op de hoogte te brengen.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens het erf aan de Heuvelweg 11 te herontwikkelen in het kader van de Rood-voor-Rood regeling. Het erf ligt ten zuiden van het dorp Luttenberg. De initiatiefnemer wil op dit perceel graag een nieuwe woning realiseren. Om deze plannen mogelijk te maken wil de initiatiefnemer graag gebruik maken van de Rood-voor-Rood regeling op eigen erf. Daarvoor is door Eelerwoude uit Goor namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend en daarin is onderstaande impressie van het erf opgenomen.



Figuur 1: Impressie erfinrichting
(Bron: Principeverzoek Eelerwoude)

De opgenomen maatvoeringen zijn echter niet geheel juist omdat op de impressie geen rekening is gehouden met de overige bijbehorende bebouwing bij de woning, die bedraagt 150 m².

BEOOGD EFFECT

Het slopen van landschapsontsierende en overbodige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het bouwen van een RvR-woning d.m.v. het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied.

ARGUMENTEN

1. Wijziging

Voor RvR-ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een voorwaarde is dat binnen het bouwvlak gebouwd moet worden en dat is hier mogelijk.

Op het erf wordt 778 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt, die wordt ingezet voor de RvR-woning. Voorwaarden voor een RvR-woning is de sloop van 850 m².

2. Resterende meters

De resterende 72 m² voor de RvR-ontwikkeling wordt aangekocht via de Sloopbank.

3. Bijbehorende bebouwing

Bij de woning is 150 m² aan bijbehorende bebouwing aanwezig. Dit voldoet aan de van toepassing zijnde regels als het erf de bestemming Wonen heeft gekregen. Daarnaast wordt een bijgebouw van 144 m² behouden t.b.v. het beheer van de landbouwgronden aan de overzijde van de weg. Dit past binnen de aangepaste regels van het RvR-beleid (aanpassing via beleidsnota Erven in Beweging).

4. Landschappelijke inpassing

Het principeverzoek gaat vergezeld van een inrichtingsplan. In de basis is dit voorstel voor inpassing akkoord, maar de landschappelijke inpassing is te summier. Er is onvoldoende sprake van erfafbakening. Met name aan de zuidkant is een aanvulling van de beplanting gewenst.

5. *Onderzoeken*

Voor de ontwikkeling zullen nog enkele onderzoeken moeten plaatsvinden, maar dat is pas aan de orde als de ontwikkeling ook daadwerkelijk in gang wordt gezet. Te denken valt aan een bodemonderzoek en een flora en faunaonderzoek.



*Figuur 2: Luchtfoto bestaande situatie
(Bron: Globespotter.cyclomedia)*

DUURZAAMHEID

De initiatiefnemer zal gestimuleerd worden duurzaam te gaan bouwen.

KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

VERVOLG

Indien er een positief principebesluit wordt genomen kan belanghebbende de plannen verder uitwerken in een bestemmingsplan.

COMMUNICATIE

Belanghebbende wordt middels bijgaande brief van uw principebesluit op de hoogte gebracht.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Principeverzoek

Bijlage 2: Uitgaande brief principebesluit