

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP	: Realisering compensatiewoning RvR bij paardenhouderij Stobbenbroekerweg 2a te Raalte
ZAAKNUMMER	: 29901-2019
B&W VERGADERING	: 10 september 2019
INTEGRALE ADVISERING	: Rob Hoefs, groen; Henk Klein Koerkamp, stedenbouw
PORTEFEUILLEHOUDER	: Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
VOOR INFORMATIE	: Roelof Ekkelenkamp

BESTUURSSAMENVATTING

Initiatiefnemer, eigenaar van de locatie Stobbenbroekerweg 2a, is voornemens om bij de paardenhouderij een bedrijfswoning te realiseren. De sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Nijverdalseweg 11, vormt de compensatie voor deze nieuwe woning. Het beleid 'Erven in Beweging' maakt het mogelijk om op basis van de sloop van 1.000 m² op de ene locatie een woning te realiseren op de andere locatie. Gezien de bestemming en het gebruik van de locatie Stobbenbroekerweg, gaat het hier om een bedrijfswoning. Voor de beoogde ontwikkeling is herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorgesteld wordt in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

BESLISPUNTEN

1. In principe medewerking te verlenen aan wijziging van de bestemming van het perceel Stobbenbroekerweg 2a te Raalte ten behoeve van de realisering van een bedrijfswoning met toepassing van de Rood voor Rood regeling;
2. Bijgevoegd principebesluit te verzenden.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Namens de initiatiefnemer is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de realisering van een bedrijfswoning aan de Stobbenbroekerweg 2a te Raalte. Om dit mogelijk te maken wordt 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Nijverdalseweg 11 te Mariënheem.

Het perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 14e wijziging, omgeving Stobbenbroekerweg 2a, de bestemming 'Agrarisch' met tevens de aanduiding 'paardenhouderij'. Aan de zuidzijde, grenzend aan de Stobbenbroekerweg, is middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' een paardenbak bestemd. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. In 2015 is middels voornoemd wijzigingsplan meegewerkt aan de wens tot uitbreiding van de paardenhouderij. Inmiddels is de nieuwe trainingshal gerealiseerd. De locatie ligt in het buitengebied, vrijwel aansluitend aan de dorpskern van Raalte en wordt ontsloten door de Stobbenbroekerweg, die ter hoogte van deze locatie voor motorvoertuigen een doodlopende weg is. Aan dit gedeelte van de Stobbenbroekerweg liggen 2 woningen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Plekinfo	
enkelbestemming:	Agrarisch
gebiedsaanduiding:	reconstructiewetzone - verwevingsgebied
bouwvlak	
functieaanduiding:	bedrijfswoning uitgesloten
functieaanduiding:	paardenhouderij
bouwaanduiding:	specifieke
bouwaanduiding - 1	

De bedrijfswoning is geprojecteerd op de locatie van de geplande langeerbak.

Aan het adres Nijverdalseweg 11 worden landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. In het kader van Rood-voor-Rood is 2.000 m² in de Sloopbank geregistreerd, zodat elders 2 RvR-woningen kunnen worden gerealiseerd.

BEOOGD EFFECT

Mee te werken aan het verzoek en de gewenste ontwikkeling planologisch juridisch te borgen.

ARGUMENTEN

1.1. De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.

De Omgevingsvisie – en verordening Overijssel richten zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Als kwaliteitsambitie staat voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Er wordt aangesloten bij het bestaande landschap. De ontwikkeling bestaat uit de realisering van een bedrijfswoning op een bestaand erf. Tevens vindt verplaatsing plaats van de paardenbak naar de achterzijde. Dit heeft geringe extra ruimtebeslag op de groene omgeving tot gevolg. Het bestaand erf dat nu al bebouwd is, wordt opnieuw ingericht op het perceel en enigszins uitgebreid. De ontwikkeling past binnen de kaders van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

1.2. Het voornemen voldoet aan voorwaarden in Rood-voor-Roodregeling

De locatie van de compensatiewoning sluit aan op bestaande bebouwing. Het betreft een bestaand erf. De woning is in lijn met de voorgevel van het bedrijfsgebouw gepositioneerd. Dit is om de geluidsbelasting vanwege de N348 te minimaliseren. De locatie is passend. Het principeverzoek gaat vergezeld van een landschappelijk inrichtingsplan. De sloop van 1000 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Nijverdalseweg 11, vormt de compensatie voor deze nieuwe woning.



Uitsnede landschappelijk inrichtingsplan

1.3. *Bouw compensatiewoning heeft geen gevolgen voor woningbouwprogramma*

DUURZAAMHEID

Het project behelst in dit kader de bouw van nieuwe bedrijfswoning en verplaatsing van paardenbak. In het kader van dit principebesluit voert het nog te ver al uitgewerkte plannen te verwachten waaruit de duurzaamheid blijkt. Volstaan kan worden met te wijzen op het streven van Raalte naar een duurzame toekomst (Kadernota Duurzaam Raalte 2050) en te verzoeken aandacht te besteden aan duurzaamheidsaspecten.

KANTTEKENINGEN

1.1 werkwijze toets Natuurbeschermingswet

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. Natuurlijk is het wel zo dat, hoe groter de afstand hoe minder de effecten (ook van stikstof) zullen zijn. Er kan op dit moment niet meer terug worden gevallen op de PAS en de mogelijkheden voor vergunningen en meldingen en vrijstellingen die op basis daarvan mogelijk waren. Er kan in redelijkheid worden aangenomen dat de stikstofuitstoot voor de betreffende ontwikkeling (nagenoeg) 'stikstof-neutraal' is gezien de aard van de ontwikkelingen en/of de afstand tot natura 2000 gebieden. Voorshands kan de besluitvorming inzake de ruimtelijke ontwikkelingen door worden gezet. Overeenkomstig de voorstelde werkwijze wordt in afwachting van nadere landelijke en provinciale afspraken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een 'voortoets' op grond van de Wet natuurbescherming in de vorm van een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten van de voortoets kan besloten worden welke stappen ten aanzien van het betreffende plan genomen moeten worden.

FINANCIËN

Het betreft een particulier initiatief, er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

VERVOLG

Als u instemt met dit principeverzoek dan zal de initiatiefnemer de plannen uit (laten) werken tot een bestemmingsplan. Daarbij wordt de gebruikelijke procedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter goedkeuring aan u voorgelegd, voordat het ter inzage wordt gelegd.

COMMUNICATIE

De verzoeker wordt na uw instemming in kennis gesteld door middel van bijgevoegde conceptbrief.

BIJLAGEN

Uitg. document concept brief principe- besluit