COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP	:	Principeverzoek Harinkdijk 2 Raalte
ZAAKNUMMER	:	5535-2019
B&W VERGADERING	:	10 september 2019
INTEGRALE ADVISERING	:	Marlon Hallink, Henk Klein Koerkamp, Jos Strijtveen, Pieter Brouwer.
PORTEFEUILLEHOUDER	:	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
VOOR INFORMATIE	:	Robert Voeten

BESTUURSSAMENVATTING

De eigenaar van het agrarisch bouwperceel Harinkdijk 2 Raalte aan de westkant van Schuilenburg wil de agrarische bestemming ervan omzetten naar de woonbestemming omdat het bedrijf is gestopt en wil de planologisch vastgelegde (maar nog niet gebouwde) tweede bedrijfswoning realiseren als reguliere woning. Het omzetten van de bestemming heeft alleen betrekking op het agrarisch bouwperceel en niet op de omliggende weilanden (daar blijft de agrarische bestemming gehandhaafd). Het meest noordelijk gelegen voormalige bedrijfsgebouw wordt verwijderd.
Het planologisch omzetten naar de woonbestemming ligt ruimtelijk meer in lijn van de aanwezige woonbebouwing rondom Raalte Noord en Franciscushof. De realisatie van een woning effectueert hetgeen dat eind jaren negentig overeengekomen is met de eigenaar van het perceel.

BESLISPUNTEN

1. Akkoord te gaan met het principeverzoek van Locis adviseurs namens de eigenaar van het agrarisch bouwperceel Harinkdijk 2 om het agrarisch bouwperceel om te zetten naar de woonbestemming en de bestaande bedrijfswoning en de nog niet gerealiseerde bedrijfswoning planologisch vast te leggen als reguliere woningen binnen deze woonbestemming;
2. In te stemmen met de sloop van het meest noordelijke voormalig bedrijfsgebouw (760 m^2) en te constateren dat daarmee voldoende kwaliteitswinst wordt geboekt zodat deze ingebracht kan worden in de sloopbank.

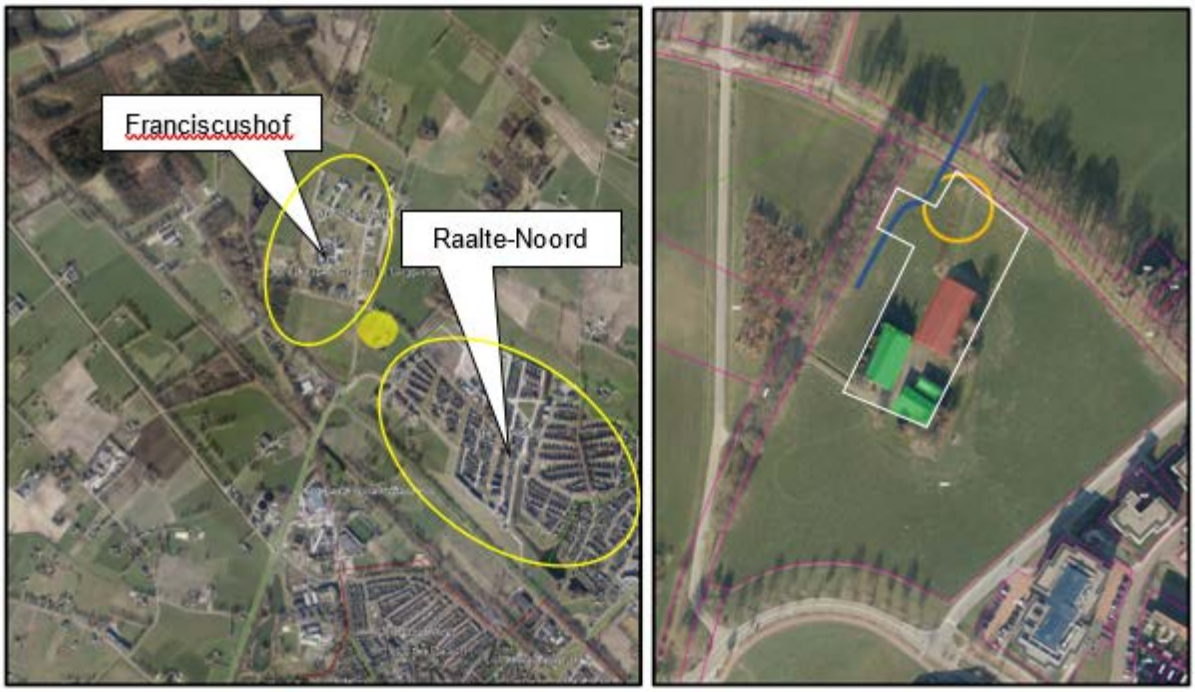
BESLUIT

Conform,

INLEIDING

De eigenaar van het perceel Harinkdijk 2 heeft via Locis adviseurs het verzoek gedaan om de planologisch vastgelegde tweede bedrijfswoning (maar nog niet gebouwd) die is opgenomen in het bestemmingsplan Salland I te effectueren als reguliere woning. Deze tweede bedrijfswoning is eind jaren negentig verankerd in het bestemmingsplan als resultaat van de overeenkomst tussen de eigenaar/agrariër en de gemeente Raalte als onderdeel van de aankoop van gronden voor uitbreiding van Raalte-Noord.
Inmiddels is hij geen agrariër meer en verzoekt hij om de bestemming van het agrarisch bouwperceel te wijzigen van Agrarisch in Wonen en de bedrijfswoning te mogen bouwen als reguliere woning op de hoek van de Harinkdijk (zie afbeelding hieronder). De locatie valt binnen het agrarisch

bouwperceel en het is ruimtelijk-stedenbouwkundig een logische plek,
omdat het is geprojecteerd aan een laanstructuur wat in Salland kenmerkend is. Ook is de plek logisch gezien mogelijk toekomstige
ontwikkelingen op het perceel gelegen tussen Harinkdijk/Landrechtweg/ Burgemeester Zuidwijklaan en/of ten noorden van de Harinkdijk.



Afbeelding: links de locatie Harinkdijk 2 ten opzichte van Raalte(-Noord), rechts in groen de te handhaven bebouwing, in rood het te amoveren gebouw en in de oranje cirkel de locatie voor de nieuwe woning. De blauwe lijn is de hoofdwaterleiding en de witte contour is het agrarisch bouwperceel.

BEOOGD EFFECT

De eigenaar wil een overtollige stal verwijderen en ook de tweede woning realiseren. Met dit principeverzoek zet hij een eerste stap om dit te verwezenlijken.
Ruimtelijk gezien levert het omzetten van de huidige agrarische bestemming van het agrarisch bouwperceel naar de woonbestemming een positieve bijdrage, omdat een agrarisch bedrijf (nu in ruste) niet ideaal is in een woonomgeving. De woonbestemming zal bestaan uit twee blokjes, één rondom de bestaande woning/boerderij van de eigenaar en één rondom de nieuw te realiseren woning. De agrarische bestemming blijft gehandhaafd op overige gronden binnen het agrarisch bouwperceel, evenwel zonder de aanduiding bouwperceel.
Het agrarisch bedrijf is inmiddels gestopt. Er is echter nog een melding ‘Activiteitenbesluit’ actief (mestopslag en dieselolieopslag). Middels bijgaande brief zal hem worden gevraagd om schriftelijk te melden dat de bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd.

ARGUMENTEN

Met deze ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf in de nabijheid van de woonbebouwing van Raalte-Noord/Franciscushof omgezet in een reguliere woonbestemming. Deze nieuwe bestemming is niet conflicterend.
Gezien eventuele toekomstige ontwikkelingen op de gronden tussen Harinkdijk/Landrechtweg/ Burgemeester Zuidwijklaan en ten noorden van de Harinkdijk is de locatie van de gewenste woning de meest logische.

DUURZAAMHEID

Door de verwijdering van een oude stal en toekenning van een woonbestemming wordt het perceel meer toekomstbestendig. De te realiseren nieuwe woning zal voldoen aan de huidige duurzaamheids- en energievereisten en krijgt geen gasaansluiting.

KANTTEKENINGEN

De geprojecteerde nieuwe woning (zie oranje cirkel in afbeelding) kan niet verder in de oksel van de Harinkdijk liggen vanwege de aanwezigheid van een ondergrondse hoofdwaterleiding in

noordzuidelijke richting (schematisch weergegeven in de afbeelding).
Ruimtelijk gezien is hier geen bezwaar tegen.

FINANCIËN
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Over mogelijke planschade zal een overeenkomst worden afgesloten.

VERVOLG
Nadat u een besluit heeft genomen op dit principeverzoek zal de initiatiefnemer gevraagd worden een wijzigingsplan aan te leveren waarin het bovenstaande wordt verankerd. Het ontwerpwijzigingsplan zal aan u worden voorgelegd.

COMMUNICATIE
Middels bijgaande brief wordt de adviseur van de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van uw besluit.

BIJLAGEN
Bijlage Principeverzoek wijziging bestemming Harinkdijk 2 Raalte (zie gekoppelde zaak 4456-2019)
Bijlage concept-uitgaande brief aan Locis adviseurs