

MEMO

Datum : 6 oktober 2019

Aan : Gemeenteraad Raalte

Kopie aan :

Van : Justin Hendriks

Onderwerp : Bestemmingsplan Spekhoekweg 6-8

Geachte gemeenteraad,

Afgelopen donderdag 03 oktober 2019 is de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening nr. 32, omgeving Spekhoekweg 6-8 besproken in het Rond de Tafelgesprek in Luttenberg. Het bestemmingsplan gaat als bespreekstuk in de raadsvergadering van 10 oktober 2019 behandeld wordt. Er is gevraagd om voor deze vergadering de reden van medewerking aan het bestemmingsplan te verduidelijken voor u.

Huidige situatie

Feitelijk en planologisch (in het bestemmingsplan) zijn op dit moment op het erf aan de Spekhoekweg 6-8 twee aaneengebouwde wooneenheden aanwezig. Het bestemmingsplan Buitengebied regelt dat de twee woningen ieder maximaal 750m³ groot mogen worden, mits deze 'aaneengebouwd' worden.

Binnen de regels van het huidige bestemmingsplan zijn op het perceel Spekhoekweg 6-8 geen vrijstaande woningen mogelijk, omdat de aanduiding 'aaneengebouwd' op het bouwvlak ligt. Wanneer het bestemmingsplan niet wordt aangepast en het erf heringericht wordt, zijn binnen de regels traditionele 2-onder-1-kapwoningen mogelijk, maar bijvoorbeeld ook twee 'semi-vrijstaande' woningen (= aaneengebouwd) mogelijk die onderling verbonden zijn met een tussenlid, zoals gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1 Ontwerp mogelijkheden bestemmingsplan buitengebied met de aanduiding 'aaneengebouwd'

Gewenste situatie

De eigenaren van de Spekhoekweg 6 en 8 heeft het verzoek gedaan om in plaats van twee woningen 'aaneengebouwd', twee vrijstaande woningen te bouwen. Om dit te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, aangezien er geen twee vrijstaande woningen mogelijk zijn in het huidige bestemmingsplan.

Met deze herziening wordt de verplichting om de twee woningen aaneengebouwd te bouwen ingeruild voor twee vrijstaande. Er is voor gekozen om het erf te verdelen in twee bouwvlakken met ieder een vrijstaande woning, in plaats van één bouwvlak met de aanduidingen 'vrijstaand' en 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Dat maakt voor de uitwerking en het eindresultaat geen verschil.

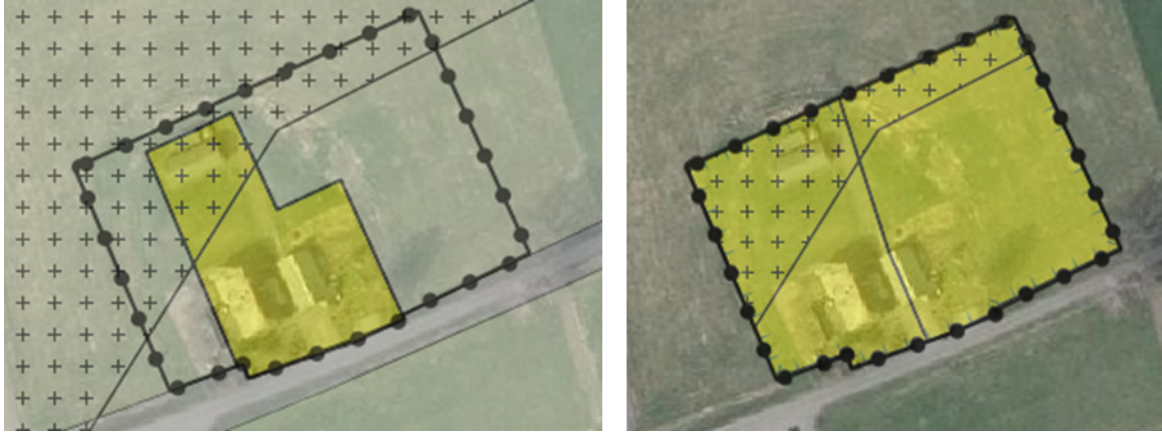


Figuur 2 Erfinrichtingsplan Spekhoekweg 6-8

De bestaande boerderij blijft gehandhaafd en is na de herziening van het bestemmingsplan één woning. Dit is in deze specifieke situatie mogelijk, aangezien de bestaande boerderij niet boven het maximum van 750m³ komt, wanneer dit één woning is.

Sloopcompensatie

De eigenaren hebben 555m² aan voormalige bedrijfsbebouwing elders in de gemeente laten slopen via de Sloopbank. Een sloopcompensatie van minimaal 500m² is op zijn plaats, omdat de ruimtelijke impact groter is bij twee vrijstaande woningen, dan bij twee aaneengebouwde woningen. Dit is te zien bij de omvang van de woonbestemming, wanneer het vigerende bestemmingsplan en de herziening naast elkaar gelegd worden (zie figuur 3).



Figuur 3 Links het huidige bestemmingsplan, rechts de herziening van het bestemmingsplan

De Rood voor Rood regeling is als uitgangspunt gehanteerd, waar de sloopcompensatie van 500m² op gebaseerd is. Er is gekozen om de helft van de originele regeling te vragen, omdat de waardeestijging van de vrijstaande woningen ten opzichte van het ontwerp (figuur 1) minder is dan bij een reguliere Rood voor Rood ontwikkelingen. Bij reguliere Rood voor Rood plannen wordt namelijk een woning toegevoegd. In het huidige bestemmingsplan zijn al twee wooneenheden mogelijk van 750m³. Wanneer de herziening wordt vastgesteld, blijven dit nog steeds twee wooneenheden van 750m³.

In de beleidsnota 'Erven in Beweging' staan we open voor experimenten vanuit de samenleving, wanneer de samenleving met oplossingen en ideeën komen, waarin het beleid niet voorziet, maar wel passen bij de visie. De sloopcompensatie en de ontwikkeling aan de Spekhoekweg 6-8 past bij de geest van dit beleid.

Precedent

Na vaststelling van deze herziening voor de locatie Spekhoekweg 6-8 is het niet zo dat iedere twee-onder-een-kap-woning of aaneengebouwde woningen, twee vrijstaande woningen kunnen worden. Er gaat een ruimtelijke beoordeling aan vooraf (ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid). Bij vergelijkbare gevallen willen we deze lijn, die toegepast is bij de Spekhoekweg 6-8, ook gaan hanteren.

Met vriendelijke groet,
namens het college van B&W,

Wethouder W. Wagenmans.