

Onderwerp	Principeverzoek Rood voor Rood Heuvelweg 11 Luttenberg
Zaaknummer	67087-2021
B&W vergadering	14 september 2021
Integrale advisering	Mirle Mondria, Jeroen Hoppenbrouwer, omgevingsdienst IJsselland
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen

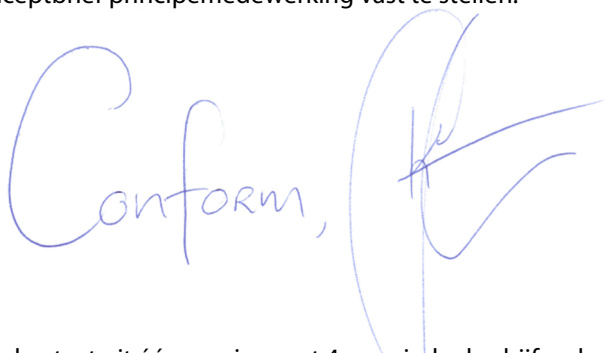
Bestuurssamenvatting

De adviseur van de eigenaar van Heuvelweg 11 Luttenberg heeft een principeverzoek ingediend om op het adres Heuvelweg 11 een Rood voor Rood woning te realiseren. Hiervoor wordt op het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten een oppervlakte van 1.433 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De compensatiewoning komt aansluitend aan het bestaande erf en voldoet daarom aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging'.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen om op het adres Heuvelweg 11 Luttenberg Rood voor Rood toe te passen en de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming;
2. Bijgevoegde conceptbrief principemedewerking vast te stellen.

Besluit



Inleiding

Het erf Heuvelweg 11/11a bestaat uit één woning met 4 agrarische bedrijfsgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). In 2020 is op dit erf ook al Rood voor Rood toegepast. Hiervoor worden 3 agrarische gebouwen gesloopt en kan op de plek van de schuren een Rood voor Rood woning gerealiseerd worden (zie afbeelding 3). Dit is tot nu toe nog niet gebeurd. Het bestemmingsplan biedt dus om deze reden nog de mogelijkheid om op het erf één extra woning te realiseren.

De sloopmeters voor de extra Rood voor Rood woning zijn afkomstig van het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten. Op dit adres wordt 1.433 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (zie afbeelding 4).

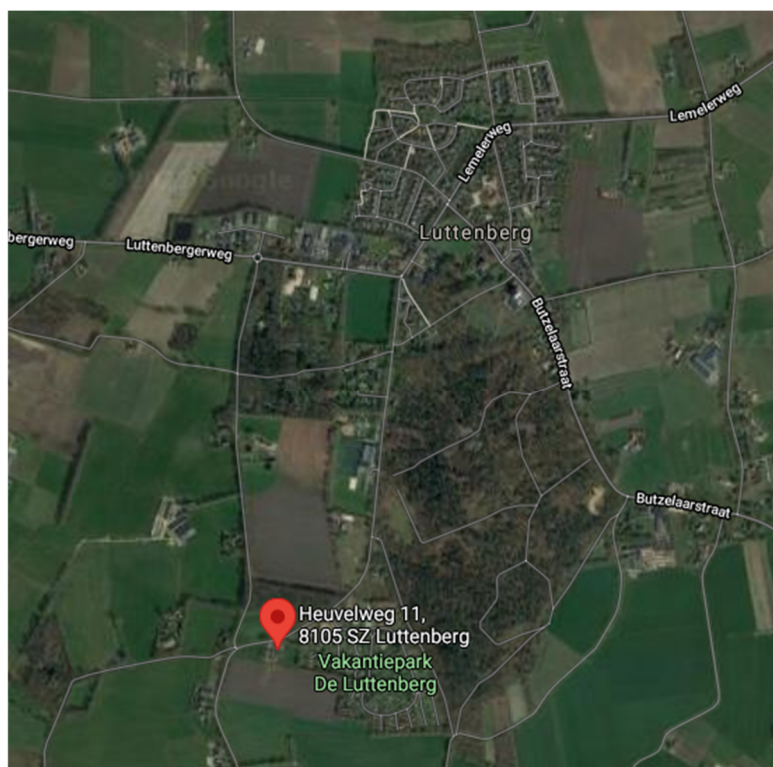
De nieuwe Rood voor Rood woning moet rechts van de bestaande woning komen. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 4). Het erfinrichtingsplan is in hoofdlijnen akkoord, maar moet op een paar kleine details worden aangepast. Rechts naast het adres Heuvelweg 11 ligt vakantiepark De Luttenberg. Voor een vakantiepark geldt voor geluid een richtafstand van 30 meter. De Rood voor Rood woning komt op ongeveer 10 meter van de camping te liggen. Omdat niet aan de richtafstand kan worden voldaan moet d.m.v. een akoestisch onderzoek aangetoond worden



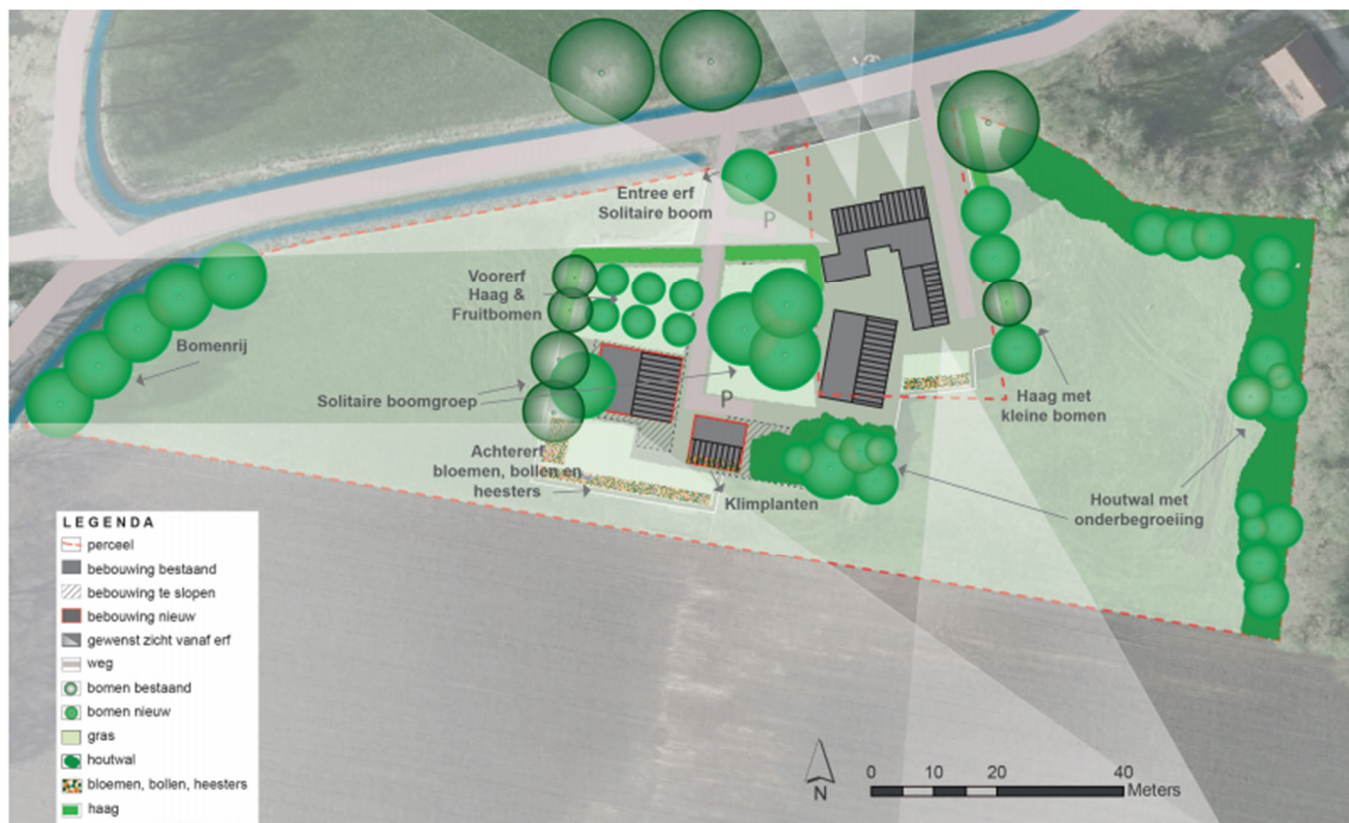
dat voor de Rood voor Rood woning aan de geluidsnormen kan voldoen. Omgevingsdienst IJsselland heeft een eerste inschatting gemaakt en zij verwachten dat aan de geluidsnormen voldaan kan worden, maar dit moet wel onderbouwd worden d.m.v. een akoestisch onderzoek.



Afbeelding 1: luchtfoto Heuvelweg 11 Luttenberg



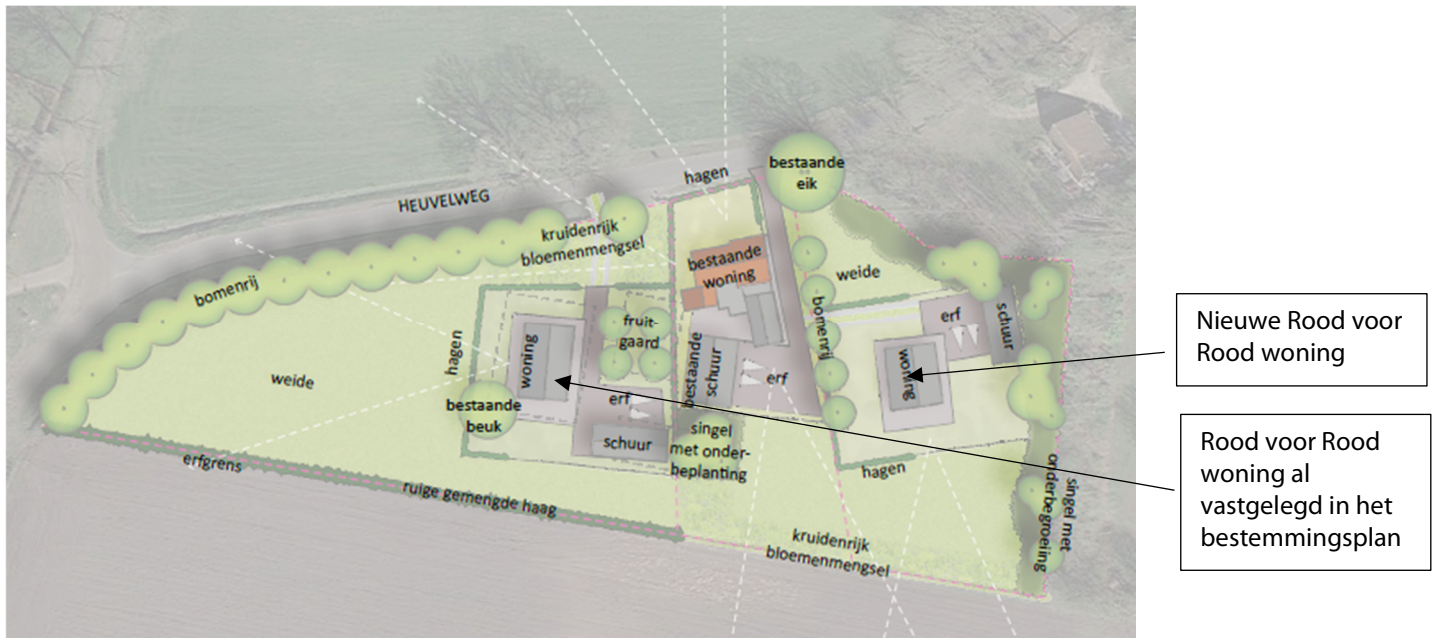
Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Heuvelweg 11 Luttenberg



Afbeelding 3: erfinrichtingsplan vorige Rood voor Rood traject



Afbeelding 4: Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten



Afbeelding 5: nieuw erfinrichtingsplan

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van meer dan 1.000 m² op het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten verdwenen. Op het adres Heuvelweg 11 Luttenberg wordt het mogelijk om een Rood voor Rood woning te realiseren. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

1. Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood in 'Erven in beweging'
 - a. De locatie van de compensatiewoning is aansluitend aan bestaande bebouwing en voldoet hiermee aan de voorwaarden uit 'Erven in beweging'.
 - b. Op het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten wordt minimaal 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan het beleid om een compensatiewoning op een ander erf te laten landen.
2. De burens zijn op de hoogte van het plan en zijn positief.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf aan de Hemmekens Marsweg 20 toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

Een eerste verkenning naar de omgevingsfactoren is door de initiatiefnemer gedaan. Vanwege de naastgelegen camping moet d.m.v. een akoestisch onderzoek aangetoond worden dat op de voorgestelde locatie van de Rood voor Rood woning aan de geluidsnormen kan worden voldaan. Daarnaast moet voor de aspecten bodem, flora en fauna en stikstof een nader onderzoek uitgevoerd worden.



Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld, inclusief mogelijke planschadekosten.

Vervolg

Bij positief besluit kan de initiatiefnemer verder gaan met de planvorming en het bestemmingsplan.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt met een brief op de hoogte gebracht van het besluit.

Bijlagen

Bijlage 1	Principeverzoek Rood voor Rood Heuvelweg 11 Luttenberg
Bijlage 2	Uitgaande brief