



MEMO

Datum	17 mei 2022
Aan	Gemeenteraad
Kopie aan	
Van	College van B&W
Onderwerp	Memo ruimtelijke kwaliteit bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 50, omgeving Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27

Op 14 april 2022 is door de wethouder aan de gemeenteraad toegezegd de ruimtelijke afweging bij toekomstige ontwikkelingen van met name Rood voor Rood ontwikkelingen nadrukkelijker te benoemen in raadsvoorstellen. Op het moment van deze toezegging, was het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 50, omgeving Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27 al voor besluitvorming op route naar de gemeenteraad. Vandaar deze aanvullende memo met een toelichting op ruimtelijke afweging, conform de toezegging van 14 april.

Het bestemmingsplan regelt (of faciliteert) een wisseling van activiteiten op vier verschillende locaties. Op twee van de vier locaties wordt een Rood voor Rood woning toegevoegd. Voor beide locaties is een ruimtelijke afweging gemaakt.

Algemeen

Voor iedere Rood voor Rood landingslocatie wordt een advies gegeven door een landschapsspecialist en een stedenbouwkundige van de gemeente Raalte. Daarnaast kijkt een verkeerskundige mee met de complexere situaties of wanneer een nieuwe inrit gewenst is. Er wordt altijd zorgvuldig gekeken naar de omgeving, de landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige kwaliteiten wanneer een verzoek binnenkomt voor het toevoegen van een woning. In het buitengebied zijn ook de milieu hygiënische aspecten van belang. Er wordt altijd gekeken naar en rekening gehouden met omliggende (agrarische) bedrijven. Het is in principe niet de bedoeling dat een nieuwe woning beperkend is voor de bedrijfsvoering van de agrariërs.

Het bouwvlak is primair het beginpunt van de zoektocht naar een geschikte landingslocatie op/bij een erf. In het buitengebied kennen we veel verschillende groottes van bouwvlakken, waardoor het niet altijd mogelijk is om de compensatiewoning binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Daarnaast is het uitgangspunt om het erf zo compact mogelijk te houden. Er is immers sprake van één erf en dat willen we graag zo houden om versnipperde erven in het landschap te voorkomen. Het gebruik maken van bestaande inritten, om extra aansluitingen te voorkomen en de compactheid van een erf te garanderen, kan er bijvoorbeeld toe leiden dat de compensatiewoning niet binnen het bestaande bouwvlak valt. Maar ook het kunnen behouden van landschapselementen kan een reden zijn om de compensatiewoning buiten het bouwvlak te positioneren. Per geval wordt dus een zorgvuldige afweging gemaakt om tot een geschikte landingslocatie te komen.

De Jongstraat

De locatie van de compensatiewoning aan de De Jongstraat, naast nummer 16, voldoet aan het beleid Erven in Beweging. De compensatiewoning wordt gebouwd in lint. Kenmerkend voor deze locatie is de open zichtlijn langs de woning De Jongstraat 16. Uit de verkenning is gebleken dat het lint verlengd kan worden zonder dat het

landschap aangetast wordt. Vanuit landschappelijk oogpunt is een voorwaarde dat de doorkijk behouden blijft. Uit het ontwerp blijkt dat dit, ondanks het toevoegen van een woning op deze locatie, mogelijk is. Met groene elementen wordt de balans tussen nieuwe bebouwing en het landschap hersteld. Hier wordt uitvoering aan gegeven door de bomenrij aan de noordzijde te versterken.

Op deze locatie wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Het eventueel verlengen van het lint met nóg een Rood voor Rood woning is op deze locatie niet mogelijk, omdat dan de doorkijk niet behouden blijft die waardevol is. Deze locatie aan de De Jongstraat is dus in principe af na het toevoegen van één woning.

Pleegsterdijk 27

Aan de Pleegsterdijk 27 wordt de compensatiewoning op een bestaand erf gerealiseerd. Dit is een klassieke Rood voor Rood inrichtingsschets. De bestaande bebouwing wordt gespiegeld en op dezelfde inrit aangesloten. De compensatiewoning wordt in dit geval niet binnen het bestaande bouwvlak gebouwd, omdat er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte is. Het bouwvlak hier is strak om de bestaande woning gelegd, in tegenstelling tot veel andere bouwvlakken in het buitengebied. Daarom was de voorwaarde wel om de uitbreiding compact te houden, wat terug te zien is in de inrichtingsschets. Het erf blijft op deze manier één compact erf.