



Onderwerp	Principeverzoek Rood voor Rood aan de Lemelerweg 72 en 72a Luttenberg
Zaaknummer	51936-2022
B&W vergadering	19 juli 2022
Integrale advisering	Mirle Mondria (stedenbouw), Hendri Vollenbroek (milieu), Jeroen Hoppenbrouwer (groen)
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

De adviseur van de eigenaren van Lemelerweg 72 en 72a Luttenberg heeft een principeverzoek ingediend om één Rood voor Rood woning te realiseren op eigen erf. Op eigen erf wordt 1.114 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Er blijft een oppervlakte van 582 m² aan bijgebouwen bij nummer 72a staan. Daarnaast moet de compensatiewoning een inhoud van 816 m³ krijgen i.p.v. de standaard inhoud van 750m³. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging' omdat er minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Het combineren van de schuur voor schuur-regeling om de inhoud van de compensatiewoning te vergroten met de Rood voor Rood-regeling past ook binnen het beleidsdocument 'Erven in beweging'.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen het verzoek om Rood voor Rood toe te passen aan de Lemelerweg 72 en 72a Luttenberg;
2. Bijgevoegde brief principemedewerking vast te stellen.

Besluit

Inleiding

Het adres Lemelerweg 72 en 72a heeft in het bestemmingsplan de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig bedrijfsbebouwing' en er zijn 2 woningen toegestaan. Het erf bestaat uit twee woningen met vier bedrijfsgebouwen en twee bijgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). De te slopen twee agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 1.114 m². De te handhaven bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van 582 m².



Te slopen gebouwen

Afbeelding 1: luchtfoto



Afbeelding 2: omgeving Lemelerweg 72 Luttenberg



Afbeelding 3: erfinrichtingsplan

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van ruim 1.000 m² verdwenen. Hiervoor in de plaats mag een compensatiewoning en bijgebouw gerealiseerd worden. Het geheel wordt landschappelijk goed ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood zoals beschreven in het beleidsdocument 'Erven in beweging':

- Om in aanmerking te komen voor een compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 850 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien op het eigen perceel 1.114 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
- De locatie van de woning sluit aan bij de locatie van de overige bebouwing op het erf. Daarnaast wordt de woning binnen het bestaande bouwvlak gesitueerd.
- Er blijft een oppervlakte van 585 m² aan bijgebouwen bij de bestaande bewoning staan. Dit is meer dan 150 m² aan bijgebouwen wat volgens het bestemmingsplan mag. Hiervan is geoordeeld dat de ruimtelijke kwaliteit voldoende verbeterd wordt om een groter oppervlakte aan gebouwen te laten staan. Dit gezien de oppervlakte aan gebouwen die gesloopt wordt in verhouding met de oppervlakte van gebouwen die gesloopt wordt. Daarnaast vanwege de (goede) staat van de gebouwen die blijven staan. Het meer laten staan aan bijgebouwen past binnen de mogelijkheid van 'Erven in beweging'.

1.2 Het plan om de Rood voor Rood-woning te vergroten voldoet aan de Schuur voor Schuur-regeling zoals beschreven in het beleidsdocument 'Erven in beweging':

- Voor het vergroten van de woning geldt een verhouding van 1 m³ vergroten is 4 m² slopen. Er wordt een oppervlakte van $(1114 - 850) = 264$ m² boven de 850 m² gesloopt. Dit betekent dat de woning $(264 : 4) = 66$ m³ vergroot mag worden. Hierdoor mag de woning een maximale inhoud van $(750 + 66) = 816$ m³ hebben. Dit wordt dan ook vastgelegd in het nog op te stellen bestemmingsplan.



- b. De mogelijkheid om sloopmeters voor Rood voor Rood en schuur voor schuur te combineren past binnen de mogelijkheden van 'Erven in beweging'.

1.3 Er is contact geweest met de burens en zij zijn positief over het plan.

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 weer toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

- 1.1 Er is eerste verkenning naar de omgevingsfactoren gedaan. Op basis van deze verkenning zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken naar voren gekomen. Voor de aspecten bodem, geur en flora en fauna wordt nader onderzoek gedaan.*
- 1.2 Bij het principeverzoek is een erfinrichtingsplan aangeleverd (zie afbeelding 3). Deze is in hoofdlijnenakkoord, maar moet op bepaalde details nog worden aangepast. De initiatiefnemer heeft al aangegeven dat de opmerkingen akkoord zijn alleen vanwege de beperkte tijd is het niet gelukt om deze wijzigingen in het erfinrichtingsplan op te nemen. Dit kan na positief besluit op het principeverzoek verder uitgewerkt 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 ontwerpbestemmingsplan. Deze zal te zijner tijd aan u worden voorgelegd om ter inzage te leggen.

Communicatie

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

Bijlagen

Bijlage 1	Uitgaande brief Rood voor Rood Lemelerweg 72 en 72a Luttenberg
Bijlage 2	Principeverzoek Rood voor Rood Lemelerweg 72 en 72a Luttenberg