Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Witteveensweg 15 Heeten
Zaaknummer	3848-2022
B&W vergadering	1 februari 2022
Agendacommissie	14 februari 2022
Raadsvergadering	10 maart 2022
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding
4. Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan
5. Bijlage 2 Verkend bodemonderzoek
6. Bijlage 3 Onderzoek Luchtkwaliteit
7. Bijlage 4 Geuronderzoek
8. Bijlage 5 Stikstofberekening
9. Bijlage 6 Quickscan flora en fauna
10. Bijlage 7 Watertoets
11. Bijlage 8 Sloopopgave
12. Bijlage 9 Ecologisch werkprotocol
13. Bijlage 10 Staat van bedrijfsactiviteiten
14. Bijlage 11 Inrichtingsplan

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	10 maart 2022
Zaaknummer	3848-2022
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Witteveensweg 15 Heeten
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Witteveensweg 15 Heeten heeft van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.
Het betreft het realiseren van één Rood voor Rood woning op eigen erf. Op eigen erf wordt 949 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit is voldoende om voor één compensatiekavel op eigen erf in aanmerking te komen. Daarnaast wil de initiatiefnemer een ligboxenstal, werktuigenberging, schuilhut en garage laten staan. Die samen een oppervlakte van 606 m^2 hebben. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging'.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 48, omgeving Witteveensweg 15 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210010-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Besluit

Inleiding

Het erf Witteveensweg 15 Heeten bestaat uit één woning met meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn niet meer agrarisch in gebruik. De voormalige bedrijfsgebouwen bestaan uit een ligboxenstal van 404 m^2, drie wagenbergingen met een totaaloppervlakte van 440 m^2, twee voormalige varkensstallen met een totaaloppervlakte van 483 m^2 en een voormalige kippenstal van 180 m^2. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben samen een oppervlakte van 1.497 m^2. Daarnaast staat er nog een schuilhut van 30 m^2 en garage van 18 m^2. Daarmee hebben alle gebouwen op het erf samen een oppervlakte van 1.555 m^2. Het perceel van het voormalige agrarisch bedrijf is 2 hectare groot.

Het doel is om ten noorden van de bestaande woning een nieuwe woning te bouwen. Daarbij wordt 949 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (zie afbeelding 1). De bestaande ligboxenstal van 404 m^2, een wagenberging van 154 m^2, een schuilhut van 30 m^2 en een garage van 18 m^2 blijven staan en worden opgeknapt (zie afbeelding 2). Deze gebouwen worden gebruikt voor het hobbymatig houden van vee en stalling van materialen. De gebouwen die blijven staan hebben een oppervlakte van 606 m^2, met als gevolg dat het plan niet voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan omdat hierin staat dat er gebouwen met een maximale oppervlakte van 500 m^2 mogen blijven staan. Het plan voldoet wel aan de Rood voor Rood voorwaarde in het beleidsdocument Erven in beweging. Daarom moet er een partiële herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Er is contact geweest met de buren en zij staan positief tegenover het plan. Wel geeft de buurman van Witteveensweg 11 Heeten aan dat er voldoende onderzocht moet zijn dat de Rood voor Rood woning geen negatieve gevolgen heeft voor zijn varkenshouderij. Het oordeel is dat het toevoegen van een Rood voor rood woning geen problemen geeft voor de varkenshouderij omdat er meer dan 50 meter (ongeveer 178 meter) zit tussen de varkenshouderij en de locatie waar de Rood voor Rood woning wordt gebouwd (zie afbeelding 3).



Afbeelding 1: luchtfoto te slopen en te behouden gebouwen



Afbeelding 2: erfinrichtingsplan



Afbeelding 3: afstand tot Witteveensweg 11

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van 949 m² verdwenen. Hiervoor in de plaats is één compensatiewoning gerealiseerd op de plaats waar de huidige bedrijfsgebouwen gesloopt zijn. 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. Om in aanmerking te komen voor een compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 850m^2 aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien op het eigen perceel 949 m^2 aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
    b. Bij Rood voor Rood is het mogelijk om een deel van de gebouwen te laten staan als de ruimte kwaliteit van het erf voldoende wordt verbeterd. Op dit erf is beoordeeld dat het laten staan van een deel van de gebouwen met een oppervlakte van 606 m^2 een voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Daarnaast worden de gebouwen die blijven staan opgeknapt en wordt het asbest van de daken afgehaald.
2. De buren zijn positief over het plan.

Participatie

De buren zijn voordat het principeverzoek is ingediend geïnformeerd over de ontwikkeling. De buren hadden geen opmerkingen op de ontwikkeling. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging zijn de buren nog een keer geïnformeerd. Toen hadden ze ook geen opmerking op de ontwikkeling. Er zijn verder ook geen zienswijzen op het plan ingediend.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. Van de gebouwen die blijven staan wordt het asbest van de daken afgehaald. Daarnaast zijn de gebouwen die blijven staan nog van zo'n goede kwaliteit dat het zonde is om deze gebouwen te slopen. 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

n.v.t.

Financiën

Dit initiatief heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. Met de initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten om mogelijke planschade af te kunnen wentelen.

Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

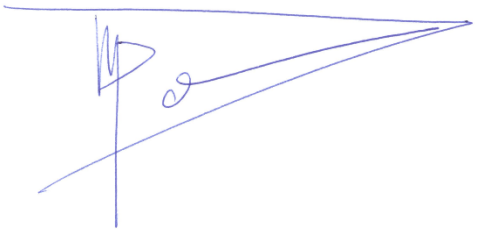
Bijlagen

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding
4. Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan
5. Bijlage 2 Verkend bodemonderzoek
6. Bijlage 3 Onderzoek Luchtkwaliteit
7. Bijlage 4 Geuronderzoek
8. Bijlage 5 Stikstofberekening

9. Bijlage 6 Quickscan flora en fauna
10. Bijlage 7 Watertoets
11. Bijlage 8 Sloopopgave
12. Bijlage 9 Ecologisch werkprotocol
13. Bijlage 10 Staat van bedrijfsactiviteiten
14. Bijlage 11 Inrichtingsplan

Burgemeester en wethouders van Raalte,





de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 3848-2022

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2022

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 48, omgeving Witteveensweg 15 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210010-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 10 maart 2022.

de griffier
Coen Knipping

de voorzitter
Martijn Dadema