Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Schoonhetenseweg 18 en 20 Mariënheem
Zaaknummer	12783-2022
B&W vergadering	8 maart 2022
Agendacommissie	4 april 2022
Raadsvergadering	21 april 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. Buitengebied Raalte, part. herz. nr 51, omgeving Schoonhetenseweg 18 en 20, incl. bijlagen.

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	21 april 2022
Zaaknummer	12783-2022
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Schoonhetenseweg 18 en 20 Mariënheem
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

De adviseur van de eigenaren van Schoonhetenseweg 18 en 20 heeft een verzoek ingediend om een Rood voor Rood woning te realiseren op eigen erf. Er wordt 1024 m^2 gesloopt en er blijft 378 m^2 aan bijgebouwen staan. Verder wordt de woning van nummer 18 gesloopt en op een andere plek op het erf herbouwd. Voor de rest wordt het geheel goed landschappelijk ingepast. Het laten staan van 378 m^2 aan gebouwen voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging' omdat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 51, omgeving Schoonhetenseweg 18 en 20 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210014-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 Schoonhetenseweg 18/20 Mariënheem bestaat uit twee bedrijfswoningen met één bedrijfsgebouw en één bijgebouw (zie afbeelding 1 en 2). Het agrarische bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 1.334 m2. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 69 m^2. Het adres heeft de bestemming agrarisch en er zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan.

De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 1.024 m^2. Hieronder is schematisch weergegeven welke oppervlakte gesloopt wordt.

Oppervlakte aan gebouwen die gesloopt wordt.

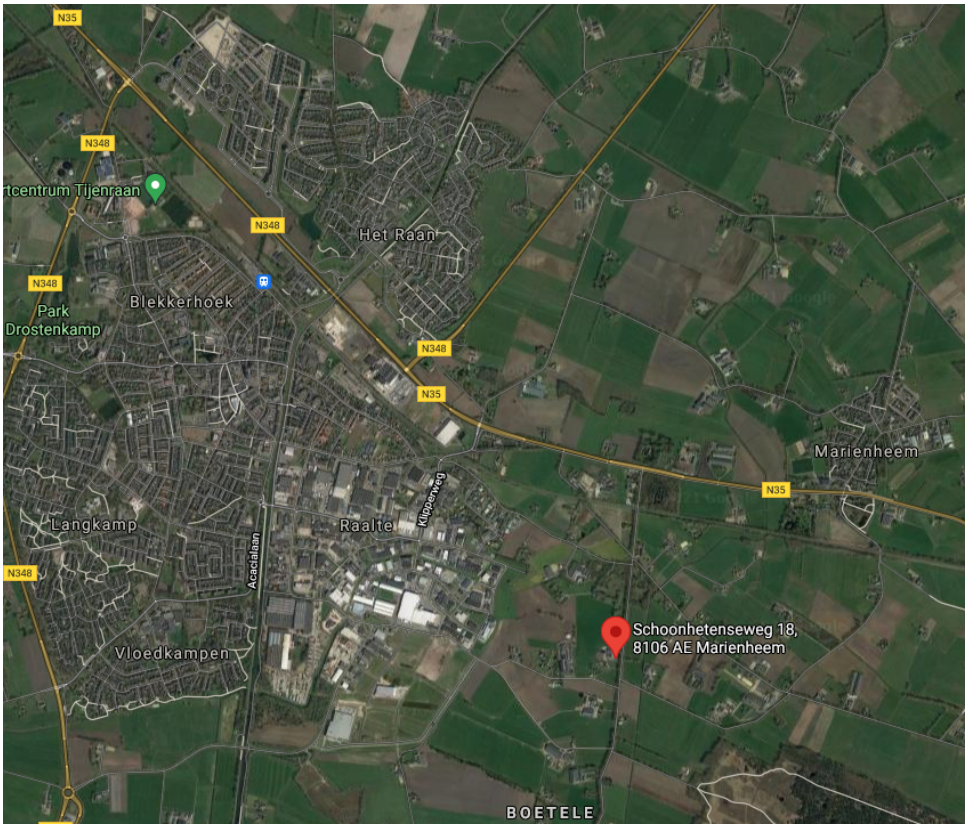
Te slopen gebouwen	Oppervlakte in m^2
Agrarische bedrijfsgebouwen	977
Deel van het bijgebouw	47
Totaal te slopen oppervlakte	1.024[1]

Het bijgebouw en het agrarisch bedrijfsgebouw gaan bij nummer 20 horen. De woning van nummer 18 wordt gesloopt omdat deze in slechte staat verkeert. De woning van nummer 18 en de Rood voor Rood woning worden ten noorden van de woning met nummer 20 gebouwd (zie afbeelding 3).



Afbeelding 1; luchtfoto

[1] Volledigheidshalve: omdat er bij één woning geen bijgebouwen overblijven, maar wel 150m^2 teruggebouwd aan bijgebouwen teruggebouwd kan worden, moet conform ons beleid 150m^2 van het te slopen oppervlak afgetrokken worden. Dat betekent: 1024 – 150 = 874m^2. Omdat hiermee nog steeds aan de ondergrens van 850m^2 bebouwingsreductie wordt voldaan, gaan we hier in de rest van het voorstel niet nader op in.



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Schoonhetenseweg 18 en 20 Mariënheem



Nieuwe Rood voor Rood woning

(vervangende) Woning nummer 18

Bestaande (te handhaven) woning nummer 20

Afbeelding 3: erfinrichtingsplan

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van ruim 1.000 m^2 verdwenen. Hiervoor in de plaats is een compensatiewoning en bijgebouw gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk goed

ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit. Dit plan voldoet daarmee aan de beleidsdoelen van 'Erven in beweging'.

Argumenten

1. Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood zoals beschreven in het beleidsdocument '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 1024 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 ruimtelijke 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 378 m^2 een voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Omdat er al een behoorlijke oppervlakte aan gebouwen gesloopt wordt. Ook zijn de gebouwen die blijven staan nog in een goede staat.
    c. De vervangende woning van nummer 18 en de Rood voor Rood woning worden t.o.v. de bestaande woning van nummer 20 iets naar achteren geplaatst om meer afstand tot de Schoonhetenseweg en tot de woning van nummer 20 te creëren. Het verplaatsen van de bestaande woning is al mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan, maar dit is in het inrichtingsplan meegenomen om tot een optimaal plan voor het gehele erf te komen.
    d. Het erf wordt conform het beleid landschappelijk goed ingepast.
2. De initiatiefnemer heeft contact gehad met de buren en geeft aan dat de buren positief zijn 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. 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

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

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

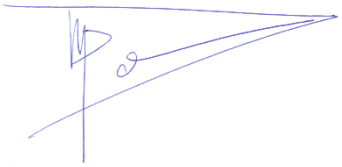
De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Buitengebied Raalte, part. herz. nr 51, omgeving Schoonhetenseweg 18 en 20, incl. bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Raalte,





de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 12783-2022

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2022

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 51, omgeving Schoonhetenseweg 18 en 20 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210014-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 21 april 2022.

de griffier
Coen Knipping

de voorzitter
Martijn Dadema