



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Witteveensweg 15 Heeten
Zaaknummer	3848-2022
B&W vergadering	1 februari 2022
Integrale advisering	Robert Voeten, Justin Hendriks, Mirle Mondria, Jeroen Hoppenbrouwer
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen

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 m² 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 m² hebben. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging'. Op 23 februari 2021 heeft u ingestemd met het principeverzoek (zaak 5980-2021).

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

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

Conform,



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 m², drie wagenbergingen met een totaaloppervlakte van 440 m², twee voormalige varkensstallen met een totaaloppervlakte van 483 m² en een voormalige kippenstal van 180 m². De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben samen een oppervlakte van 1.497 m². Daarnaast staat er nog een schuilhut van 30 m² en garage van 18 m². Daarmee hebben alle gebouwen op het erf samen een oppervlakte van 1.555 m². 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 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (zie afbeelding 1). De bestaande ligboxenstal van 404 m², een wagenberging van 154 m², een schuilhut van 30 m² en een garage van 18 m² 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 m², 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 m² 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 burens 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

Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid

Zie raadsvoorstel.

Kanttelingen

Zie raadsvoorstel.

Financiën

Zie raadsvoorstel.

Vervolg

Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie

N.v.t.

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