Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Raarhoeksweg 45 Raalte
Zaaknummer	48560-2023
B&W vergadering	19 september 2023
Agendacommissie	2 oktober 2023
Raadsvergadering	19 oktober 2023
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
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. 68, omgeving Raarhoeksweg 45, incl. bijlagen.

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	19 oktober 2023
Zaaknummer	48560-2023
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Raarhoeksweg 45 Raalte
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

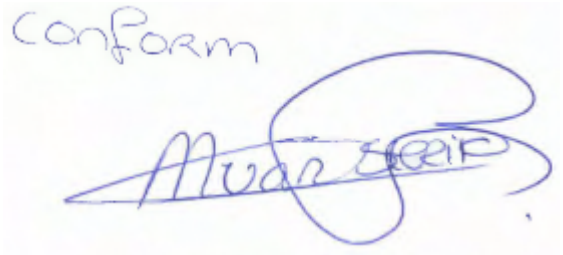
Bestuurssamenvatting

Het plan is om één Rood voor Rood-woning aan de Raarhoeksweg 45 te realiseren. De nieuwe woning moet ten noorden van Raarhoeksweg 45 komen. De sloopmeters zijn afkomstig van de adressen Wijheseweg 31 Broekland en Looweg 14 Luttenberg. Op het adres Wijheseweg 31 wordt 411 m^2 gesloopt en op het adres Looweg 14 wordt 751 m^2 gesloopt. Er wordt in totaal 1.162 m^2 gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale oppervlakte van sloop van 1.000 m^2. De compensatiewoning komt aansluitend aan het bestaande erf van Raarhoeksweg 45 en voldoet daarom aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging'. Op 21 februari 2023 (zaak 9771-2023) heeft het college een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 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 68, omgeving Raarhoeksweg 45 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230006-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 Raarhoeksweg 45 bestaat uit één woning met één bijgebouw (zie afbeelding 1 en 2). De nieuwe woning moet ten noorden van Raarhoeksweg 45 komen. De locatie waar de woning moet komen, is nu in gebruik als tuin. Voor het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 3).

Op het adres Wijheseweg 31 Broekland wordt één gebouw met een oppervlakte van 411 m^2 gesloopt. Er blijft één gebouw met een oppervlakte van 240 m^2 behouden (zie afbeelding 4).

Op de adressen Looweg 14 en 16 Luttenberg zijn in 2019 al twee gebouwen met een oppervlakte van 751 m^2 gesloopt. Voor de te slopen gebouwen was al een sloopbewijs afgegeven (zie afbeelding 5).



Afbeelding 1: luchtfoto Raarhoeksweg 45 Raalte



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Raarhoeksweg 45 Raalte



Afbeelding 3: erfinrichtingsplan



Afbeelding 4: slooplocatie Wijheseweg 31



Afbeelding 5: slooplocatie Looweg 14 en 16

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd is er oppervlakte van meer dan 1.000 m2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op het onbebouwde perceel ten noorden van Raarhoeksweg 45 Raalte kan één compensatiewoning gebouwd worden. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

1.1 De locatie van de compensatiewoning voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood in 'Erven in beweging'

a. Om in aanmerking te komen voor één compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 1.000 m^2 aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien op het adres Wijheseweg 31 wordt 411 m^2 gesloopt en op het adres Looweg 14 wordt 751 m^2 gesloopt. Hiermee wordt in totaal 1.162 m^2 gesloopt.

b. De locatie van de compensatiewoning is aansluitend aan bestaande bebouwing en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden niet aangetast. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit 'Erven in beweging'.

c. Het erf wordt conform het beleid landschappelijk goed ingepast.

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.

Kanttekeningen
Momenteel geldt het beleid Erven in beweging 2023. Het beleid Erven in beweging 2023 is op 25 mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan valt onder het overgangsrecht omdat opgenomen is in het beleid Erven in beweging 2023 dat lopende Rood voor Rood-plannen waarover al een positief principebesluit is genomen de verdere procedure doorlopen mag worden onder het vorige beleid. Het principebesluit voor medewerking aan het plan is op 21 februari 2023 genomen onder het vorige beleid Erven in beweging 2021. Hiermee wordt voldaan aan het overgangsrecht uit het beleid Erven in beweging 2023.

Financiën
Dit initiatief heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. Met de initiatiefnemer is een anterieure 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. Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 68, omgeving Raarhoeksweg 45, incl. bijlagen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 48560-2023

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2023

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 68, omgeving Raarhoeksweg 45 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230006-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 19 oktober 2023

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland