

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP	:	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31 ten Haveweg 14
ZAAKNUMMER	:	107121-2019
B&W VERGADERING	:	17 december 2019
AGENDACOMMISSIE	:	16 december 2019
RAADSVERGADERING	:	16 januari 2020
PORTEFEUILLEHOUDER	:	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
BEHANDELEND AMBTENAAR	:	Justin Hendriks telefoon: 0611282641, e-mail: justin.hendriks@raalte.nl
FATALE TERMIJN(EN)	:	

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Toelichting Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31 ten Haveweg 14
 - 1.1. Toelichting bijlage 1 Watertoets
 - 1.2. Toelichting bijlage 2 Ecologisch onderzoek
 - 1.3. Toelichting bijlage 3 Erfinrichtingsplan
 - 1.4. Toelichting bijlage 4 Bodemonderzoek
 - 1.5. Toelichting bijlage 5 Geurbelasting
2. Regels Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31 ten Haveweg 14
 - 2.1 Regels bijlage 1 Erfinrichtingsplan
3. Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31 ten Haveweg 14

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 16 januari 2020

ZAAKNUMMER : 107121-2019

ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31 ten Haveweg 14

VOOR INFORMATIE : Justin Hendriks
telefoon: 0611282641, e-mail: justin.hendriks@raalte.nl

SAMENVATTING

De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Ten Haveweg 14 te Mariënheem. De eigenaar heeft de wens te kennen gegeven alle overtollige bebouwing te willen slopen en daarvoor in de plaats een Rood voor Rood woning te bouwen die aan derden zal worden verkocht. Op de locatie staat 472m² aan bijbehorende bebouwing die allemaal wordt gesloopt. De overige slooppm² zijn aangekocht van de Dalfserweg 1 (284m²) en de Veldeggerweg 1a (240m²). Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend en er zijn ambtshalve geen aanpassingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31, ten Haveweg 14, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190002-VG01.
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

INLEIDING

Op 20 november 2018 heeft het college een positief principebesluit genomen over het wijzigen van de agrarische bestemming op de locatie Ten Haveweg 14 te Mariënheem in een woonbestemming voor de bestaande woning en een Rood voor Rood woning. Deze ontwikkeling past niet volledig in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied, maar wel binnen de beleidsnota Erven in Beweging. De beoogde locatie van de compensatiewoning valt namelijk buiten het bouwvlak. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend en er zijn ambtshalve geen aanpassingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

BEOOGD EFFECT

Het saneren van een kleine voormalige veehouderij en daarvoor in de plaats een woning met bijgebouw te realiseren, gecombineerd met sloop van overtollige schuren elders.



Figuur 1 Huidige situatie (links) en erfinrichtingsplan (rechts) Ten Haveweg 14

ARGUMENTEN

Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden vanuit Erven in Beweging. De compensatiewoning sluit aan bij een bestaand erf. Er wordt gebouwd op de slooplocatie, maar er wordt onvoldoende op de bouwlocatie gesloopt om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning. De overige sloopm² zijn aangekocht via de sloopbank van de Dalfserweg 1 (284m²) en Veldeggerweg 1a (240m²). Op beide locaties is inmiddels gesloopt zoals op onderstaande foto's is te zien. De minimale sloopcompensatie van 850m² wordt ruimschoots gehaald met 996 sloopm².

Figuur 2 Slooplocatie Dalfserweg 1, 2018 (links) en 2019 (rechts)



Figuur 3 Slooplocatie Veldeggerweg 1a, 2018 (links) en 2019 (rechts)



DUURZAAMHEID

Het project behelst in dit kader de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van oude veehouderijbedrijfsgebouwen met asbest. Gestimuleerd zal worden duurzaam te bouwen, gasloos is al verplicht.

KANTTEKENINGEN

De locatie van de beoogde compensatiewoning valt buiten het huidige bouwvlak, wat primair het zoekgebied is om Rood voor Rood woningen te laten landen. Het huidige bouwvlak is van dusdanig kleine omvang, dat er geen gewenst alternatief is om het binnen het bouwvlak. Er wordt wel aangesloten bij de huidige woning. Een compact erf is met de erfinrichting wel gewaarborgd.

FINANCIËN

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer en daarvoor is een anterieure overeenkomst gesloten.

VERVOLG

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit. Verder vindt communicatie op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huisblad, de Staatscourant, op onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

BIJLAGEN

1. Toelichting Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31 ten Haveweg 14
 - 1.1. Toelichting bijlage 1 Watertoets
 - 1.2. Toelichting bijlage 2 Ecologisch onderzoek
 - 1.3. Toelichting bijlage 3 Erfinrichtingsplan
 - 1.4. Toelichting bijlage 4 Bodemonderzoek
 - 1.5. Toelichting bijlage 5 Geurbelasting
2. Regels Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31 ten Haveweg 14
 - 2.1. Regels bijlage 1 Erfinrichtingsplan
3. Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31 ten Haveweg 14

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 107121-2019

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Partiële herziening nr. 31, ten Haveweg 14, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190002-VG01.
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 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 16 januari 2020.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema