



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis
Zaaknummer	63585-2020
B&W vergadering	15 december 2020
Agendacommissie	18 januari 2021
Raadsvergadering	4 februari 2021
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail:
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis (zie zaaknummer 34817-2020);
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis.



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	4 februari 2021
Zaaknummer	63585-2020
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail:

Samenvatting

Op de inmiddels braakliggende gronden van de locatie Timmermanshuis in Nieuw Heeten stonden ooit het dorps huis en een gymzaal (zie afbeelding 1). Omdat er in Nieuw Heeten vraag is naar zogenaamde woon-werkkavels is er voor gekozen om deze gronden daarvoor te gaan bestemmen op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan (zie afbeelding 2). Hiertoe moet het bestemmingsplan aangepast worden, omdat de huidige bestemmingen Maatschappelijk (tbv het dorps huis) en recreatie (tbv de gymzaal) dit niet mogelijk maken. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een woonbestemming gelegd voor de woon-werkkavels met de mogelijkheid voor een groter bijgebouw/bedrijfsgebouw dan regulier toegestaan zou zijn. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Met de indiener van de zienswijze is ambtelijk contact geweest en zijn de plannen toegelicht. De beantwoording van de zienswijze en de ambtelijke aanpassingen worden behandeld in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis'. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis' ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177BP20190006-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis';
3. 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.

Inleiding

Op de locatie Timmermanshuis in Nieuw-Heeten hebben een gymzaal en het dorps huis ("Timmermanshuis") gestaan. Deze zijn inmiddels gesloopt. Vanwege de vraag naar zogenaamde woon-werkkavels in Nieuw Heeten heeft het College besloten om drie woon-werkkavels mogelijk te maken op deze locatie. Bij elk van de drie woningen mag een groter bijgebouw/bedrijfsgebouw worden gebouwd dan normaal gesproken het geval zou zijn. Hier kunnen zich kleine bedrijfjes (cat. 1 en 2) vestigen. Deze zijn namelijk te verenigen met een woonbestemming.

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 1 september 2020 besloten het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Timmermanshuis in Nieuw Heeten ter inzage te leggen. Gedurende de



terinzagelegging is er één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Ambtelijk is er contact geweest met de indiener van de zienswijze.

In de zienswijze komt het bezwaar naar voren dat er lichte industrie mogelijk wordt gemaakt op een zichtlocatie. De vrees is ook dat er in de toekomst meer bomen zullen moeten verdwijnen dan de bomen die bij de realisatie van het plan gekapt worden.

De geplande woon-werkkavels maken het mogelijk om kleine bedrijfjes te kunnen vestigen en geen (lichte) industrie. Voor deze vorm van bedrijvigheid zijn andere locaties in de gemeente Raalte gereserveerd. Met de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan (benoemen maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling) wordt in de hand gewerkt dat het woon-werkgebiedje Timmermanshuislocatie een dorpse- en vriendelijke uitstraling krijgt.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis' wordt de beantwoording van de zienswijze en de ambtelijke aanpassingen uitgebreider uiteengezet.



Afbeelding 1: foto locatie Timmermanshuis (25-9-2014): links de gymzaal en rechts dorps huis 'Timmermanshuis'. Beiden zijn inmiddels gesloopt.



Afbeelding 2: stedenbouwkundig plan voor de Timmemanshuislocatie

Beoogd effect

Met het in gang zetten van deze bestemmingsplanprocedure wordt toegewerkt naar een bestemmingsplan dat de planologische basis legt voor het in uitgifte brengen van de drie woon-werk kavels. De aanpassingen die in de nota van zienswijzen worden voorgesteld zal de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen.

Argumenten

Met deze ontwikkeling en het beschikbaar stellen van drie woon-werkkavels wordt tegemoetgekomen aan de vraag hier naar in Nieuw Heeten. Inmiddels zijn er gesprekken gaande met geïnteresseerden voor deze kavels. Ook wordt er op deze manier invulling gegeven aan een locatie waar voorheen een gymzaal en het dorpshuis hebben gestaan.

Duurzaamheid

Met deze inbreidingslocatie wordt tegemoetgekomen aan het uitgangspunt om eerst ruimte te zoeken naar locaties in de bebouwde kom alvorens er gebruik wordt gemaakt van een uitbreidingslocatie. Conform het rijksbeleid moeten woningen en bedrijfsruimten aardgasloos gebouwd worden. Daarnaast moeten woningen vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). In de koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over het infiltreren van hemelwater op eigen terrein.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De gronden zijn in eigendom bij de gemeente Raalte. De grondexploitatie laat zien dat het plan economisch uitvoerbaar is (zie de nota van zienswijzen waar de grondexploitatie in opgenomen is).

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 de beroepsperiode in werking.



Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis (zie zaaknummer 34817-2020);
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis.

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

63585-2020

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020

Besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis' ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177BP20190006-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis';
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 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 4 februari 2021.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema