



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Bestemmingsplan Heino, partiële herziening Stationsweg 11a
Zaaknummer	13205-2021
B&W vergadering	2 maart 2021
Agendacommissie	29 maart 2021
Raadsvergadering	22 april 2021
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Justin Hendriks telefoon: , e-mail:
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	22 april 2021
Zaaknummer	13205-2021
Onderwerp	Bestemmingsplan Heino, partiële herziening Stationsweg 11a
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Justin Hendriks telefoon: 0611282641 , e-mail: justin.hendriks@raalte.nl

Samenvatting

Om aan de woningvraag in Heino te kunnen voldoen is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Middels co-creatie zijn wij als gemeente Raalte op zoek gegaan naar de gewenste ruimtelijke invulling van deze opgave en dit heeft geleid tot een aantal inbreidingslocaties. Een van die locaties is de locatie Stationsweg 11a. Op dit perceel staat een vrijstaande woning. Het voorliggende bestemmingsplan maakt twee extra vrijstaande woningen op het perceel aan de Stationsweg 11a mogelijk. Het geldende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend en er zijn ambtshalve geen aanpassingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

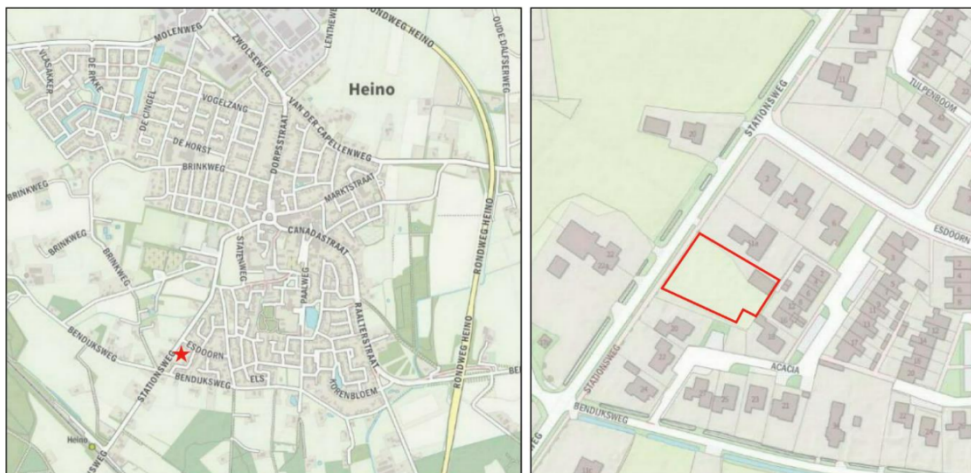
Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Heino, Stationsweg 11a, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200003-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

De kopgroep woningbouw Heino, bestaande uit dorpsvertegenwoordigers en ambtenaren van de gemeente, heeft een advies uitgebracht op basis van een breed participatietraject met de inwoners van Heino. Dit 'Eindadvies kopgroep Heino locatiestudie woningbouw', met als doel woningbouw mogelijk te maken op een aantal inbreidingslocaties, is op 23 mei 2019 door de gemeenteraad van Raalte vastgesteld. De locatie Stationsweg 11a is een van de inbreidingslocaties.

Op het perceel is in de huidige situatie een vrijstaande woning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens conform het advies op het perceel twee extra vrijstaande woningen te realiseren. Het voornemen voorziet in een passende functie voor de locatie en resulteert in een verbetering van het straatbeeld. Als voorwaarde is gesteld dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden.



Figuur 1 Inbreidingslocatie Stationsweg 11a

Beoogd effect

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, zijn twee extra vrijstaande woningen mogelijk op het perceel aan de Stationsweg 11a.



Figuur 2 Plankaart bestemmingsplan partiële herziening Stationsweg 11a

Argumenten

1. Extra woning is conform 'Eindadvies kopgroep Heino locatiestudie woningbouw'
De kopgroep is van oordeel dat op deze locatie één of twee vrijstaande woningen, of één 2-onder-1-kap ingepast kan worden op deze locatie. Dit in aansluiting op de bebouwingsstructuur van de Stationsweg. Hierbij geldt als voorwaarde dat het parkeren op eigen erf wordt gerealiseerd. Met deze (beperkte) verdichting wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet onevenredig aangetast.
2. Het voornemen voorziet in een passende functie en verbetering van het straatbeeld
Het hele perceel is al bestemd met de woonfunctie en de bestemming tuin. Er wordt een bouwvlak opgelegd, om twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Gezien de ruimte binnen het plangebied is het mogelijk te voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen.
3. De omwonenden zijn op de hoogte van de plannen



Initiatiefnemer heeft het advies met de burens besproken, waarbij de aandachts- en zorgpunten in kaart zijn gebracht. Tegen het voorliggend initiatief hebben de burens op voorhand geen bezwaren.

Duurzaamheid

Aangezien er nog geen concreet bouwplan met duurzame ambities ligt, wordt de woning op zijn minst gasloos gebouwd. Ook het hemelwater moet op eigen terrein worden opgevangen en afgevoerd.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

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

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.

Verdere communicatie vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huisblad, de Staatscourant en op onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan Heino, Stationsweg 11a
 - 1.1 Bijlage 1, Verkennend bodemonderzoek
 - 1.2 Bijlage 2, Bodemonderzoek NEN 5707
 - 1.3 Bijlage 3, Aanvullend bodemonderzoek herbomonstering grondwater
 - 1.4 Bijlage 4, AERIUS berekening
 - 1.5 Bijlage 5, Watertoets
2. Regels bestemmingsplan Heino, Stationsweg 11a
3. Plankaart bestemmingsplan Heino, Stationsweg 11a

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

13205-2021

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021

Besluit:

1. 1. Het bestemmingsplan Heino, Stationsweg 11a, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200003-VGo1.
2. 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 22 april 2021.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema