



Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, 43e wijziging, omgeving Lemelerveldseweg 38
Zaaknummer	21077-2021
B&W vergadering	30 maart 2021
Integrale advisering	Hendri Vollenbroek, Omgevingsdienst IJsselland, Jeroen Hoppenbrouwer, Mirle Mondria, Robert Voeten
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen

### Bestuursamenvatting

De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen, om op zijn perceel een Rood voor Rood woning te realiseren. De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Alle landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 1.012 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Daarnaast wordt de paardenbak weggehaald. Alleen de hooiberg blijft behouden. Voor dit plan is niet eerder een principeverzoek ingediend.

### Beslispunten

1. In principe in te stemmen het verzoek om Rood voor Rood toe te passen aan Lemelerveldseweg 38 Heino en de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen;
2. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, 43e wijziging, omgeving Lemelerveldseweg 38 en deze conform artikel 3.6 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. Het wijzigingsplan één week na afloop van de zienswijzentermijn vast te stellen, mits:
  - a. geen zienswijzen zijn ingediend.
  - b. geen ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.
4. 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

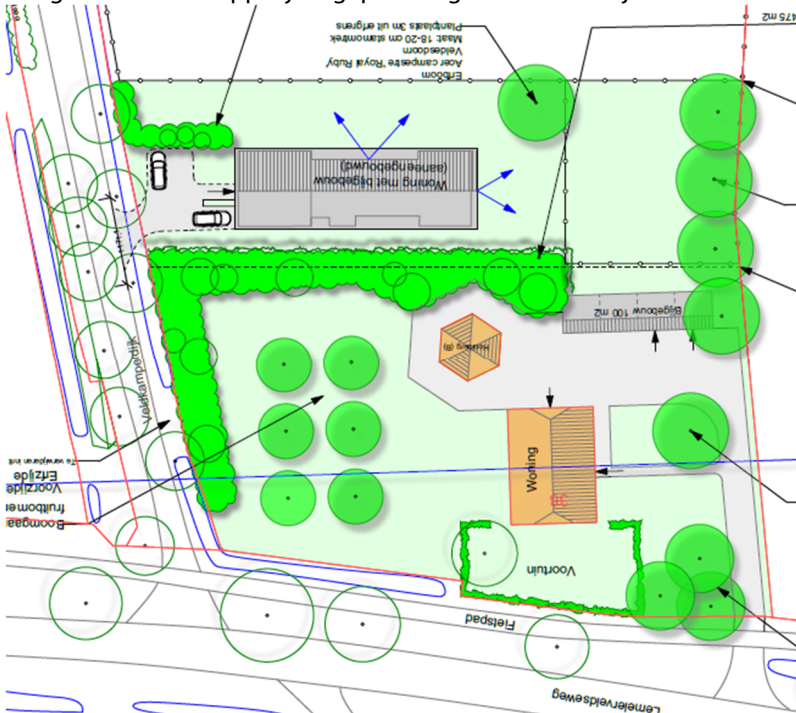
De initiatiefnemer van Lemelerveldseweg 38 Heino is voornemens het erf aan de Lemelerveldseweg 38 te herontwikkelen in het kader van de rood voor rood regeling. De initiatiefnemer wil op dit perceel graag een nieuwe woning realiseren. Om deze plannen mogelijk te maken wil de initiatiefnemer gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid rood voor rood uit het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de rood voor rood voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (zie ook argumenten). De te slopen bebouwing is recent al gesloopt, vooruit lopend op de ruimtelijke procedure.



Figuur 1 Luchtfoto Lemelerveldseweg 38, Heino en aangegeven te slopen bebouwing.

### Beoogd effect

Met de verwijdering van meer dan 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende gebouwen en de toevoeging van beplanting wordt het geheel landschappelijk ingepast en gaat de ruimtelijke kwaliteit ter plekke erop vooruit.



Figuur 2 Inrichtingsplan



## Argumenten

1. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood in het bestemmingsplan:
  - a. Om in aanmerking te komen voor een compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 850 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan de voorwaarden wordt voldaan, aangezien op het eigen erf 1.012 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
  - b. De locatie van de compensatiewoning is aansluitend aan bestaande bebouwing en ligt binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en voldoet daarmee aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.
  - c. Op het erf blijft maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen staan. Alleen de hooiberg met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> blijft behouden en voldoet daarmee aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.
  - d. Aan alle overige voorwaarden van de rood voor rood wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

## Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf weer toekomstbestendig gemaakt.

## Kanttekeningen

N.v.t.

## 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

Nadat u een besluit heeft genomen over dit voorstel zal het ontwerpwijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Als deze worden ingediend worden deze aan u voorgelegd, waarna u een voorstel voor (gewijzigde) vaststelling van het plan wordt gedaan. Wanneer er geen zienswijzen ingediend wordt beoogd met dit voorstel het plan één week na afloop van de zienswijzentermijn vastgesteld te zijn (zie beslispunten).

## Communicatie

De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gebracht van uw besluit.

## Bijlagen

Bijlage 1	Regels ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, 43e wijziging, omgeving Lemelerveldseweg 38
Bijlage 2	Toelichting ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, 43e wijziging, omgeving Lemelerveldseweg 38