



Onderwerp	Principeverzoek compensatiewoning Berkendijk Heino
Zaaknummer	22686-2021
B&W vergadering	6 april 2021
Integrale advisering	Mirle Mondria, Jeroen Hoppenbrouwer, Justin Hendriks
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

De adviseur van de eigenaar van perceel K595 aan de Berkendijk Heino heeft een principeverzoek ingediend voor het laten landen van een compensatiewoning van het adres Evenbelterweg 7 Raalte op het perceel ten noorden van Berkendijk 15 Heino. Het perceel ligt aansluitend aan het adres Berkendijk 15 te Heino en voldoet daarom aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging'.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen met de locatie voor de compensatiewoning op perceel K595 aan de Berkendijk Heino en de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen;
2. Bijgevoegde conceptbrief principemedewerking vast te stellen.

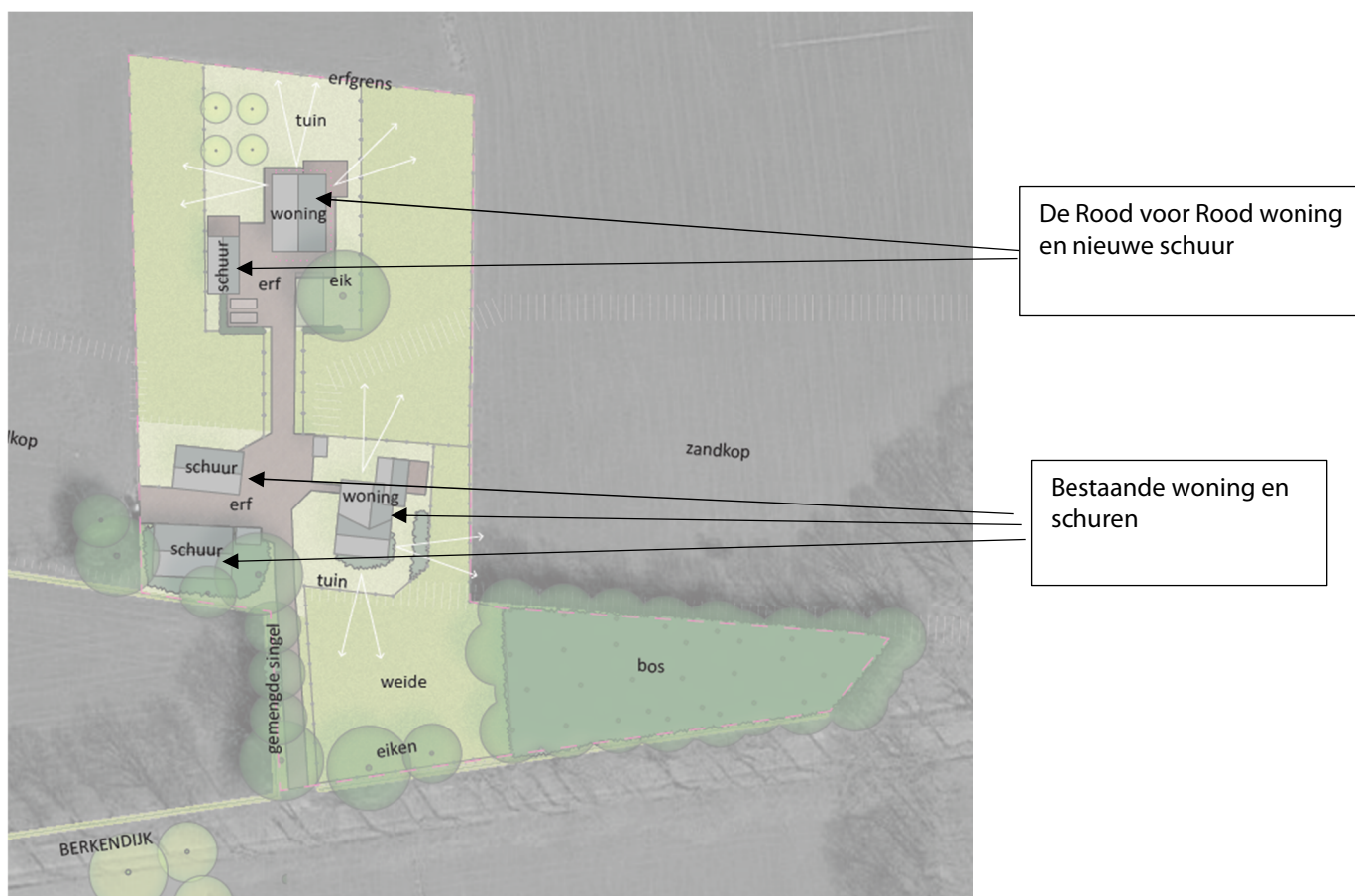
Besluit

Inleiding

De initiatiefnemer wil op het onbebouwde perceel met nummer K595 aan de Berkendijk Heino één van de twee compensatiewoningen, die vrijkomen door sloop van kassen op het adres Evenbelterweg 7 Raalte (zie afbeelding 1) laten landen. Op 2 februari 2021 heeft u besloten om medewerking te verlenen en twee compensatiekavels toe te staan voor de sloop van 11.000 m² aan kassen aan de Evenbelterweg 7 Raalte. Bij dit principeverzoek was de locatie van één compensatiekavel bekend. Deze wordt ten noorden van Evenbelterweg 9 gebouwd. De locatie van de andere compensatiekavel was nog niet bekend. Nu wil de initiatiefnemer de compensatiekavel laten landen op het onbebouwde perceel met nummer K595 (ten noorden van nummer 15) aan de Berkendijk Heino (zie afbeelding 2).



Afbeelding 1; slooplocatie Evenbelterweg 7 Raalte



Afbeelding 2; erfinrichtingsplan Berkendijk



Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, zijn er kassen met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² op het adres Evenbelterweg 7 Raalte verdwenen. Op het onbebouwde perceel ten noorden van Berkendijk 15 Heino kan één compensatiewoning gebouwd worden. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

1. Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood in 'Erven in beweging'
 - a. De locatie van de compensatiewoning is aansluitend aan bestaande bebouwing en voldoet hiermee aan de voorwaarden uit 'Erven in beweging'.
 - b. Op het adres Evenbelterweg 7 Raalte wordt in totaal 11.000 m² gesloopt. Van deze oppervlakte wordt 5.000 m² ingezet om op het erf Berkendijk 15 Heino een rood voor rood woning mogelijk te maken. Voor kassen geldt een verhouding van 1 op 5. Dit betekent dus dat er minimaal 5.000 m² gesloopt moet worden. Hieraan wordt voldaan door de sloop aan de Evenbelterweg 7. Dus wordt aan het beleid om een compensatiewoning op een ander erf te laten landen voldaan.
2. Draagvlak in de buurt

Er is contact geweest met de burens en die zijn positief over het plan.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing verdwijnt. De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf aan de Evenbelterweg 7 toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

Een eerste verkenning naar de omgevingsfactoren is door de initiatiefnemer gedaan. Op basis van deze verkenning zijn er voornamelijk geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de aspecten archeologie, bodem, flora en fauna en stikstof wordt nader onderzoek gedaan.

Financiën

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

Vervolg

Bij positief besluit kan de initiatiefnemer verder gaan met de planvorming en het bestemmingsplan.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt met een brief op de hoogte gebracht van het besluit.

Bijlagen

Bijlage 1	Principeverzoek compensatiewoning Berkendijk Raalte
Bijlage 2	Brief aan initiatiefnemer