



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Zwolsestraat 82 -84
Zaaknummer	57503-2021
B&W vergadering	31 augustus 2021
Integrale advisering	Mirle Mondria, Justin Hendriks, Jeroen Hoppenbrouwer
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

Het plan is om op het perceel M3821, tussen de Zwolsestraat 82 en 84 in Raalte, twee woningen door middel van de Rood voor Rood-regeling te bouwen. Als compensatie wordt in het buitengebied van de gemeente Raalte op het adres Boetelerveldweg 5 Mariënheem 1.390 m² en op het adres Looweg 9 Luttenberg 675 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor moet de bestemming 'Groen' gewijzigd worden naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor het bouwen van twee woningen. Op 29-9-2020 heeft u een positief principebesluit genomen (zaak 21644-2020). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 juni tot en met 4 augustus ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan is een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische vondsten in de grond verwacht worden. Daarom kan de archeologische waarde van het perceel worden afgehaald. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dat punt gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Drostenkamp, partiële herziening nr. 2, Zwolsestraat omgeving 82-84 gewijzigd vast te stellen;
2. De gemeenteraad voorstellen om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhalen van kosten anderszins verzekerd is.

Besluit

Conform,

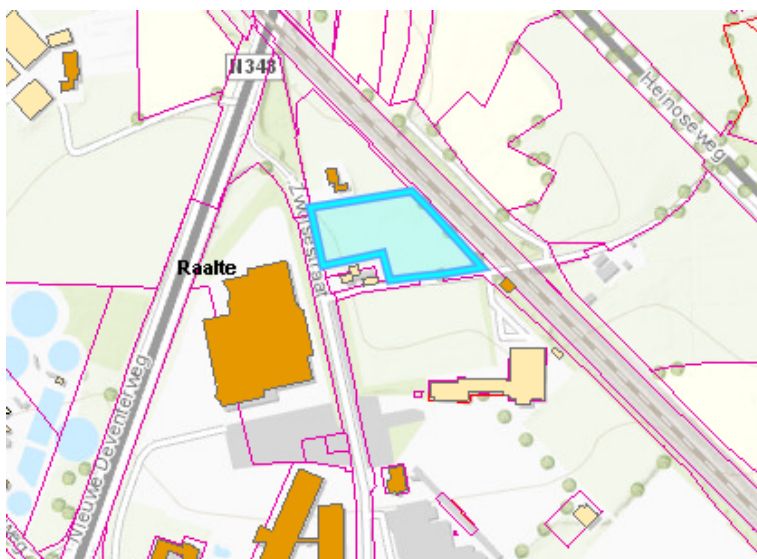
Inleiding

Een initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op de locatie aan de Zwolsestraat tussen nummers 82 en 84, twee compensatiekavels te bouwen. De locatie aan de Zwolsestraat ligt in het geldende bestemmingsplan Raalte, Drostenkamp en heeft de bestemming 'Groen'. Om het verzoek mogelijk te maken, moet de bestemming aangepast worden naar een woonbestemming, met de mogelijkheid voor het bouwen van twee compensatiewoningen met als tegenprestatie de sloop van 1.390 m² op het adres Boetelerveldweg 5 Mariënheem en de sloop van 675 m² op het adres Looweg 9 Luttenberg aan landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte. Op die manier ontstaat er dubbele winst. Er verdwijnen landschappelijk ontsierende schuren en de compensatiewoningen

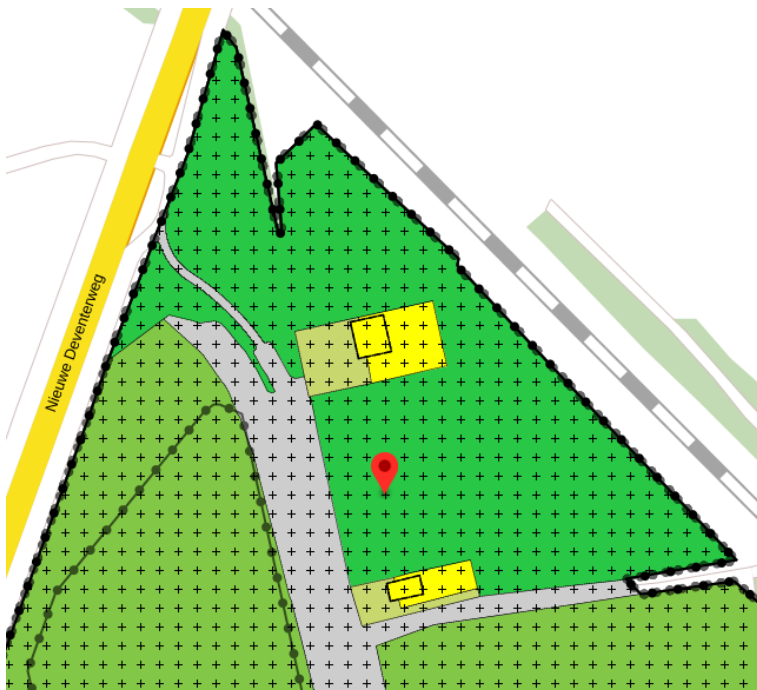


komen niet terug midden in het buitengebied, maar in een kern, binnen de bebouwde kom. Het beleidsdocument 'Erven in Beweging' biedt de mogelijkheid om dit mogelijk te maken, met toepassing van paragraaf 3.5 'Rood voor Rood woningen in het dorp'.

Vanwege de nabijheid van het spoor, is er contact geweest met ProRail. ProRail heeft aangegeven dat er een akoestisch en trilling onderzoek met betrekking tot het spoor uitgevoerd moeten worden omdat de nieuw te bouwen woningen in de buurt van het spoor komen. Uit het akoestisch onderzoek is gekomen dat er een besluit hogere grenswaarden door het college genomen moet worden (zie ook argumenten). Uit het trilling onderzoek is gebleken dat er voldaan wordt aan de normen.



Afbeelding 1 Perceel M3821



Afbeelding 2 Huidig bestemmingsplan met de bestemming 'Groen' tussen Zwolsestraat 82 en 84



Afbeelding 3 Voorbeeld toekomstige situatie

Beoogd effect

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, is het mogelijk om op deze locatie twee compensatiewoningen door middel van Rood voor Rood te realiseren. Met de verwijdering van meer dan 2.000 m² aan landschapsontsierende gebouwen en de toevoeging van beplanting wordt het geheel landschappelijk ingepast en gaat de ruimtelijke kwaliteit er op vooruit.

Argumenten

Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid

Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen

Zie raadsvoorstel.

Financiën

Zie raadsvoorstel.

Vervolg

Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.



Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding
4. Bijlage 1 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
5. Bijlage 2 Ontwerpbeschikking hogere grenswaarde
6. Bijlage 3 Bodemonderzoek
7. Bijlage 4 Quicksan flora en fauna
8. Bijlage 5 Aeries berekening
9. Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
10. Bijlage 7 Trillingshinderonderzoek
11. Bijlage 8 Waterparagraaf korte procedure
12. Bijlage 9 Aanvullend archeologisch onderzoek
13. Bijlage 10 Erfinrichtingsplan