



Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 48, omgeving Witteveensweg 15
Zaaknummer	86468-2021
B&W vergadering	23 november 2021
Integrale advisering	Robert Voeten, Justin Hendriks, Mirle Mondria, Jeroen Hoppenbrouwer
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

De adviseur van Witteveensweg 15 Heeten heeft namens de eigenaar een principeverzoek ingediend om één Rood voor Rood woning op eigen erf te realiseren. Op eigen erf wordt 949 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit is voldoende om voor één compensatiekavel op eigen erf in aanmerking te komen. Daarnaast wil de initiatiefnemer een ligboxenstal, werktuigenberging, schuilhut en garage laten staan. Die samen een oppervlakte van 606 m² hebben. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging'. Op 23 februari 2021 heeft u ingestemd met het principeverzoek (zaak 5980-2021). Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 48, omgeving Witteveensweg 15 en deze conform artikel 3.6 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. 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, A

Inleiding

Het erf Witteveensweg 15 Heeten bestaat uit één woning met meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn niet meer agrarisch in gebruik. De voormalige bedrijfsgebouwen bestaan uit een ligboxenstal van 404 m², drie wagenbergingen met een totaaloppervlakte van 440 m², twee voormalige varkensstallen met een totaaloppervlakte van 483 m² en een voormalige kippenstal van 180 m². De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben samen een oppervlakte van 1.497 m². Daarnaast staat er nog een schuilhut van 30 m² en een garage van 18 m². Daarmee hebben alle gebouwen op het erf samen een oppervlakte van 1.555 m². Het perceel van het voormalige agrarisch bedrijf is 2 hectare groot.



Het doel is om ten noorden van de bestaande woning een nieuwe woning te bouwen. Daarbij wordt 949 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (zie afbeelding 1). De bestaande ligboxenstal van 404 m², de onderste wagenberging van 154 m², een schuilhut van 30 m² en een garage van 18 m² blijven staan en worden opgeknapt (zie afbeelding 2). Deze gebouwen worden gebruikt voor het hobbymatig houden van vee en stalling van materialen. De gebouwen die blijven staan hebben een oppervlakte van 606 m², met als gevolg dat het plan niet voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan omdat hierin staat dat er gebouwen met een maximale oppervlakte van 500 m² mogen blijven staan. Het plan voldoet wel aan de Rood voor Rood voorwaarde in het beleidsdocument Erven in beweging. Daarom moet er een partiële herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Er is contact geweest met de buren en zij staan positief tegenover het plan. Wel geeft de buurman van Witteveensweg 11 Heeten aan dat er voldoende onderzoek moet zijn dat de Rood voor Rood woning geen negatieve gevolgen heeft voor zijn varkenshouderij. Het oordeel is dat het toevoegen van een Rood voor Rood woning geen problemen geeft voor de varkenshouderij omdat er meer dan 50 meter (ongeveer 178 meter) zit tussen de varkenshouderij en de locatie waar de Rood voor Rood woning wordt gebouwd (zie afbeelding 3).



Afbeelding 1: luchtfoto te slopen en te behouden gebouwen



Afbeelding 2: erfinrichtingsplan



Afbeelding 3: afstand tot Witteveensweg 11



Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van 949 m² verdwenen. Hiervoor in de plaats is één compensatiewoning gerealiseerd op de plaats waar de huidige bedrijfsgebouwen gesloopt zijn. 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. Om in aanmerking te komen voor een compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 850m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien op het eigen perceel 949 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
 - b. Bij Rood voor Rood is het mogelijk om een deel van de gebouwen te laten staan als de ruimte kwaliteit van het erf voldoende wordt verbeterd. Op dit erf is beoordeeld dat het laten staan van een deel van de gebouwen met een oppervlakte van 606 m² een voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Daarnaast worden de gebouwen die blijven staan opgeknapt en wordt het asbest van de daken afgehaald.
2. De burens zijn positief over het plan.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. Van de gebouwen die blijven staan wordt het asbest van de daken afgehaald. Daarnaast zijn de gebouwen die blijven staan nog van zo'n goede kwaliteit dat het zonde is om deze gebouwen te slopen. 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

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

Vervolg

Nadat u een besluit heeft genomen over dit voorstel zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

Communicatie

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1: regels

Bijlage 2: toelichting

Bijlage 3: verbeelding