



## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVORSTEL

### Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Evenbelterweg 7 Raalte
Zaaknummer	86472-2021
B&W vergadering	7 december 2021
Agendacommissie	20 december 2021
Raadsvergadering	20 januari 2022
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: <a href="mailto:dennis.witteveen@raalte.nl">dennis.witteveen@raalte.nl</a>
Fatale termijn(en)	

### Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding
4. Bijlage 1 Erfinrichtingsplan
5. Bijlage 2 Sloopopgave Evenbelterweg 7
6. Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten
7. Bijlage 4 Ruimtelijk Kwaliteitsplan
8. Bijlage 5 Bodemonderzoek
9. Bijlage 6 QuickScan flora en fauna
10. Bijlage 7 Standaard waterparagraaf



## RAADSVORSTEL

Raadsvergadering	20 januari 2022
Zaaknummer	86472-2021
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Evenbelterweg 7 Raalte
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: <a href="mailto:dennis.witteveen@raalte.nl">dennis.witteveen@raalte.nl</a>

### Bestuurssamenvatting

De eigenaren van de Evenbelterweg 7 Raalte hebben een principeverzoek ingediend om twee Rood voor Rood woningen te bouwen. Eén Rood voor Rood woning willen ze op het eigen erf bouwen en de andere Rood voor Rood woning wordt op het adres Berkendijk 15 Heino gebouwd. Op het eigen perceel wordt een kas met een oppervlakte van 11.784 m<sup>2</sup> gesloopt. Dit is voldoende om in aanmerking te komen voor 2 compensatiewoningen. De schuur bij het bedrijf willen ze laten staan. Op 2 februari 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek (zaak 4094-2021). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 oktober 2021 tot en met 17 november 2021 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 42, omgeving Evenbelterweg 7 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210004-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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

### Inleiding

Het erf Evenbelterweg 7 bestaat uit één woning met één kas en één schuur. De kas is momenteel nog in gebruik, maar dit wordt eind 2021 beëindigd. In de kas worden sperzieboontjes, komkommers, tomaten, paprika en aubergines geteeld. Daarnaast gebruiken ze 3.000 m<sup>2</sup> buiten de kas voor de teelt van volle groenten. De volle groenten zijn bedoeld voor verkoop vanaf groentekraam die bij het huis staat. De kas heeft een oppervlakte van 11.784 m<sup>2</sup> en de schuur heeft een oppervlakte van 260 m<sup>2</sup>. Het perceel heeft een oppervlakte van 21 hectare.



De eigenaren willen alle kassen eind 2021 slopen. De schuur op het erf willen ze laten staan en wordt later voor privédoeleinden gebruikt. Normaal gesproken moet er voor Rood voor Rood compensatiewoning op eigen erf 850 m<sup>2</sup> gesloopt worden en voor een compensatiewoning op een andere locatie moet 1.000 m<sup>2</sup> gesloopt worden. Maar omdat het hier gaat om kassen is de verhouding 1 op 5 (conform ons beleid). Dit betekent dat er minimaal 4.250 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt moet worden voor een compensatiewoning op eigen erf en minimaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt moet worden voor een compensatiewoning die op Berkendijk 15 wordt gebouwd.

Het doel is om tegenover de sloop van de kas 2 compensatiekavels te krijgen, 1 compensatiekavel op hun eigen perceel en 1 compensatiekavel op het adres Berkendijk 15 Heino. Voor het bouwen van een compensatiewoning aan de Berkendijk 15 is een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan van Berkendijk 15 Heino heeft u op 14 oktober 2021 vastgesteld.



Locatie  
compensatiekavel

Afbeelding 1: locatie compensatiekavel

### Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsiende bebouwing van meer dan 11.000 m<sup>2</sup> verdwenen. Hiervoor in de plaats kunnen er twee compensatiewoningen gerealiseerd worden. Eén compensatiewoning wordt ten noorden van de Evenbelterweg 9 gebouwd. De andere compensatiewoning wordt op het erf Berkendijk 15 Heino gerealiseerd. 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 twee compensatiekavels waarvan één woning op eigen erf en de andere woning op een ander erf moet een minimale oppervlakte van 8.500 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt worden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan omdat er een oppervlakte van 11.784 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt wordt.
  - b. De locatie van de compensatiekavel op eigen erf is aansluitend aan bestaande bebouwing (Evenbelterweg 9) en voldoet hiermee aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging'.
2. Draagvlak in de buurt

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

## Participatie

De burens zijn voordat het principeverzoek is ingediend geïnformeerd over de ontwikkeling. De burens hadden geen opmerkingen op de ontwikkeling. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging zijn de burens nog een keer geïnformeerd. Toen hadden ze ook geen opmerking op de ontwikkeling. Er zijn verder ook geen zienswijzen op het plan ingediend.

## Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing verdwijnt. De toekomstige woningen zullen 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 planschade overeenkomst afgesloten om mogelijke planschade af te kunnen wentelen.

## Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op [www.raalte.nl](http://www.raalte.nl). Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

## Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

## Bijlagen

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding
4. Bijlage 1 Erfinrichtingsplan
5. Bijlage 2 Sloopopgave Evenbelterweg 7
6. Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten
7. Bijlage 4 Ruimtelijk Kwaliteitsplan
8. Bijlage 5 Bodemonderzoek
9. Bijlage 6 QuickScan flora en fauna



10. Bijlage 7 Standaard waterparagraaf

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris  
Karin Cornelissen

de burgemeester  
Martijn Dadema



## RAADSBSLUIT

Zaaknummer

86472-2021

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 december 2021

**Besluit:**

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 42, omgeving Evenbelterweg 7 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210004-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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.

Aldus besloten in de vergadering van 20 januari 2022.

de griffier  
Coen Knipping

de voorzitter  
Martijn Dadema