



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heuvelweg 11 en Hemmekens Marsweg 20
Zaaknummer	43092-2022
B&W vergadering	21 juni 2022
Agendacommissie	20 juni 2022
Raadsvergadering	12 juli 2022
Portefeuillehouder	dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 52, omgeving Heuvelweg 11 en Hemmekens Marsweg 20, incl. bijlagen.



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	12 juli 2022
Zaaknummer	43092-2022
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Schoonhetenseweg 18 en 20 Mariënheem
Portefeuillehouder	dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Samenvatting

Het plan is om op het adres Heuvelweg 11 Luttenberg een Rood voor Rood woning te realiseren. Hiervoor wordt op het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten een oppervlakte van 1.433 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De compensatiewoning komt aansluitend aan het bestaande erf van Heuvelweg 11 en voldoet daarom aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging'. Op 14 september 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 april tot en met 18 mei ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 52, omgeving Heuvelweg 11 en Hemmekens Marsweg 20 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210015-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.

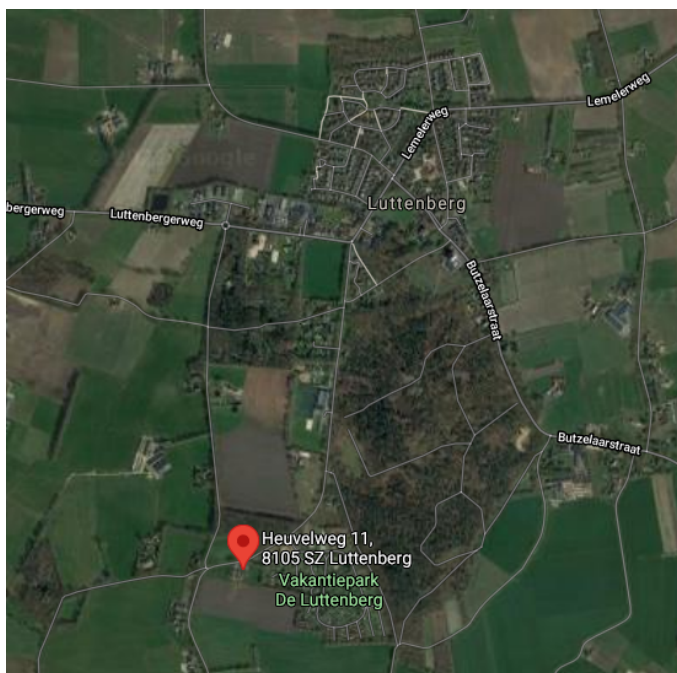
Besluit

Inleiding

Het erf Heuvelweg 11/11a bestaat uit één woning met 4 agrarische bedrijfsgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). Het adres heeft 2 huisnummers, maar er is één woning toegestaan. In 2020 is op dit erf ook al Rood voor Rood toegepast. Hiervoor zouden 3 agrarische gebouwen gesloopt worden en kan op de plek van de schuren een Rood voor Rood woning gerealiseerd worden (zie afbeelding 3). Dit is tot nu toe nog niet gebeurd. Het bestemmingsplan biedt dus nog de mogelijkheid om op het erf één extra woning te realiseren. De nieuwe Rood voor Rood woning moet rechts van de bestaande woning komen. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie afbeelding 4). De eigenaar van de gronden heeft de vraag gesteld of er op dit erf één extra woning gerealiseerd kan worden. Dit is vanuit stedenbouwkundig punt akkoord. Hierop heeft de initiatiefnemer sloopmeters gevonden aan de Hemmekens Marsweg 20.



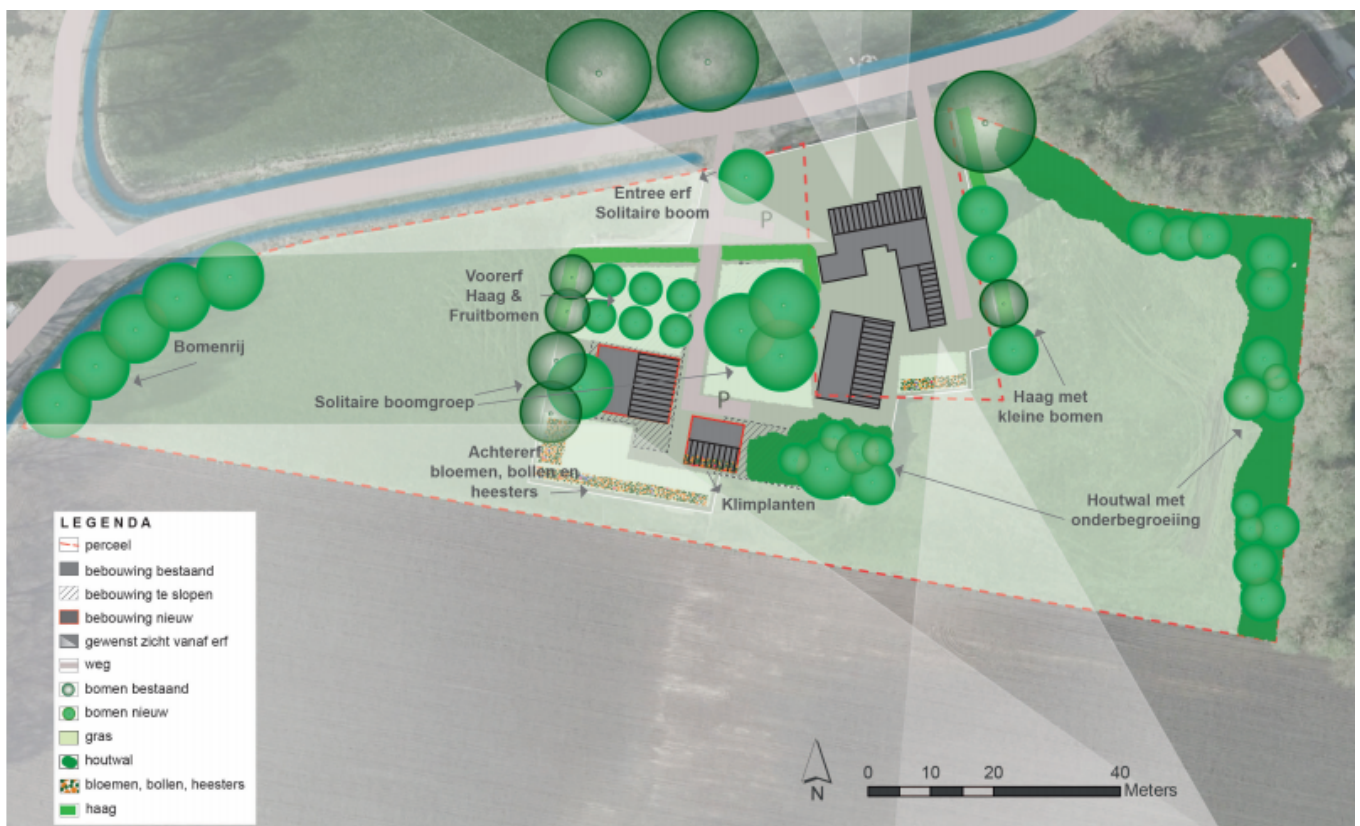
De sloopmeters voor de extra Rood voor Rood woning zijn afkomstig van het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten. Op dit adres wordt 1.433 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (zie afbeelding 4). Er blijft één bijgebouw met een oppervlakte van 428 m² staan.



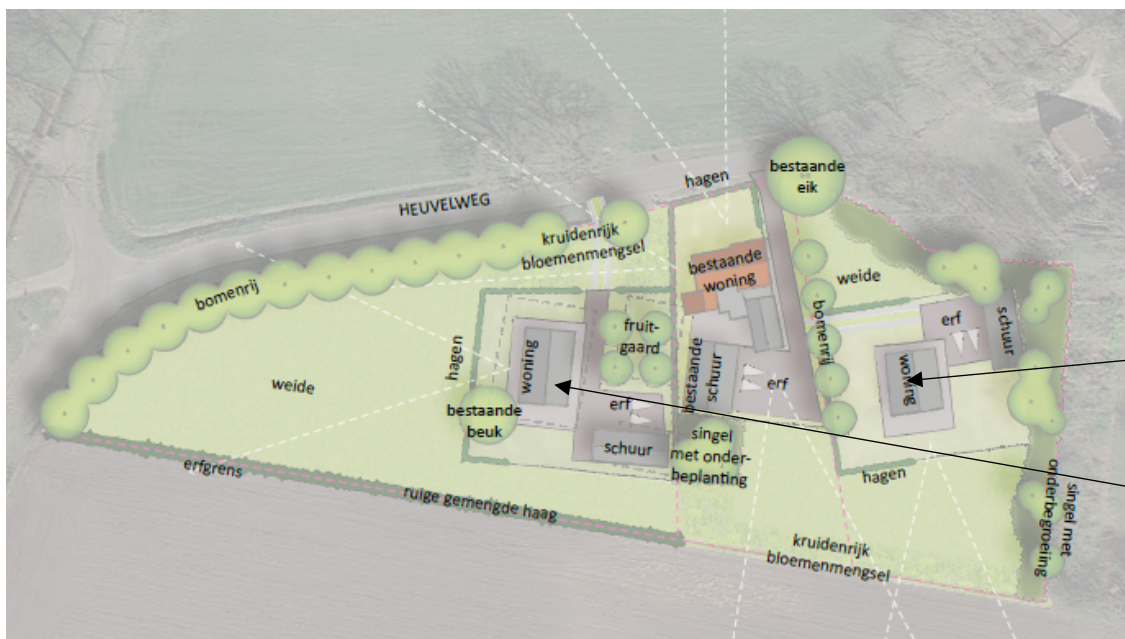
Afbeelding 1: luchtfoto Heuvelweg 11 Luttenberg



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Heuvelweg 11 Luttenberg



Afbeelding 3: erfinrichtingsplan vorige Rood voor Rood traject



Afbeelding 4: nieuw erfinrichtingsplan

Nieuwe Rood voor Rood woning

Rood voor Rood
woning al
vastgelegd in het
bestemmingsplan



Afbeelding 5: Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van meer dan 1.000 m² op het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten verdwenen. Op het adres Heuvelweg 11 Luttenberg wordt het mogelijk om een Rood voor Rood woning te realiseren. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood in 'Erven in beweging'.

- De locatie van de compensatiewoning is aansluitend aan bestaande bebouwing en voldoet hiermee aan de voorwaarden uit 'Erven in beweging'.
- Rechts naast het adres Heuvelweg 11 ligt vakantiepark De Luttenberg. Voor een vakantiepark geldt voor geluid een richtafstand van 30 meter. De Rood voor Rood woning komt op ongeveer 10 meter van het vakantiepark te liggen. Omdat niet aan de richtafstand kan worden voldaan is d.m.v. een akoestisch onderzoek aangetoond dat de Rood voor Rood woning aan de geluidsnormen kan worden voldaan.
- Op het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten wordt minimaal 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan het beleid om een compensatiewoning op een ander erf te laten landen.
- Het adres Hemmekens Marsweg 20 Nieuw Heeten heeft nu nog een agrarische bestemming. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming.
- Bij Rood voor Rood is het mogelijk om een deel van de gebouwen te laten staan als de ruimtelijke 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 428 m² een voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Omdat er al een behoorlijke oppervlakte aan gebouwen gesloopt wordt. Ook is het gebouw dat blijft staan nog in een goede staat.
- De landingsplek voor de compensatiewoning is anders dan de slooplocatie omdat de initiatiefnemer van Heuvelweg 11 een akkoord heeft gekregen op de locatie van de woning d.m.v. een principeverzoek. Alleen had de initiatiefnemer geen sloopmeters en is daarom opzoek gegaan naar sloopmeters. Hij heeft de sloopmeters gevonden aan de Hemmekens Marsweg 20. Daarom is de landingsplek van de compensatiewoning anders dan de slooplocatie. Dit is conform het beleid 'Erven in beweging'.
- Het erf wordt conform het beleid landschappelijk goed ingepast.

1.2 De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens en geeft aan dat de burens positief zijn over het plan.



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 aan de Hemmekens Marsweg 20 toekomstbestendig gemaakt.

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.

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

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op 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

Buitengebied Raalte, part. herz. nr 52, omgeving Heuvelweg 11 en Hemmekens Marsweg 20, incl. bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Raalte,

De (loco) secretaris
Arie Nijman

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

43092-2022

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2022

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. Buitengebied Raalte, part. herz. nr 52, omgeving Heuvelweg 11 en Hemmekens Marsweg 20 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210015-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 12 juli 2022.

de griffier
Coen Knipping

de voorzitter
Martijn Dadema