



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2
Zaaknummer	59563-2022
B&W vergadering	23 augustus 2022
Agendacommissie	29 augustus 2022
Raadsvergadering	15 september 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. 55, omgeving Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2, incl. bijlagen.



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	15 september 2022
Zaaknummer	59563-2022
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2
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 aan de Marsmansweg 12 een Rood voor Rood-woning te realiseren. Hiervoor moet minimaal 1.000 m² gesloopt worden. Op het adres Voorhorsterweg 2 Heeten wordt 718 m² gesloopt. In de gemeente Deventer wordt op het adres Avergoorsedijk 5 Schalkaar 300 m² gesloopt. Hiermee wordt in totaal 1.018 m² gesloopt. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging'. Op 21 december 2021 (42805-2022) heeft het college een positief besluit genomen over het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 55, omgeving Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220005-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 Marsmansweg 12 bestaat uit één woning met drie bijgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). Het erf heeft samen met Marsmansweg 14 de bestemming Wonen met de aanduiding maximaal aantal wooneenheden 2 (zie afbeelding 3). Dit betekent dat er 2 woningen zijn toegestaan. Op eigen erf worden geen gebouwen gesloopt. Op het adres Voorhorsterweg 2 Heeten wordt één schuur met een oppervlakte van 718 m² gesloopt (zie afbeelding 4). Dit adres heeft de agrarische bestemming. Maar omdat één schuur wordt ingezet voor Rood voor Rood moet de agrarische bestemming omgezet worden in een woonbestemming. Dit wordt in de herziening van het bestemmingsplan meegenomen. In de gemeente Deventer wordt op het adres Avergoorsedijk 5 Schalkaar 300 m² gesloopt. Hierover is contact geweest met de gemeente Deventer en deze is akkoord dat de sloopmeters naar de



gemeente Raalte gaan. Het bestemmingsplan van dit adres hoeft niet aangepast te worden. Het doel is om ten zuiden aansluitend aan het bestaande erf de compensatiewoning te bouwen (zie afbeelding 5).



Afbeelding 1: luchtfoto



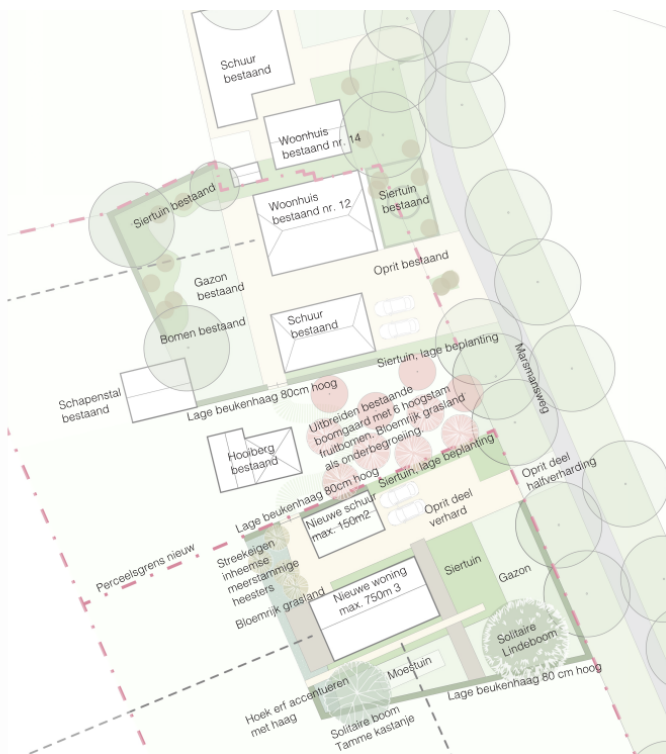
Afbeelding 2: Marsmansweg 12 en omgeving



Afbeelding 3: bestemmingsplan



Afbeelding 4: te slopen gebouw aan de Voorhorsterweg 2



Afbeelding 5: erfinrichtingsplan

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van minimaal 1.000 m² verdwenen. Hiervoor in de plaats is een compensatiewoning gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk goed 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 het beleidsdocument 'Erven in beweging':

- a. Om in aanmerking te komen voor een compensatiekavel moet minimaal 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Op eigen erf wordt niks gesloopt. Op het adres Voorhorsterweg 2 Heeten wordt 718 m² gesloopt.
- b. Voor sloopmeters uit anderen gemeenten geldt een verhouding van 70/30 dus minimaal 70% van de sloopmeters moet afkomstig zijn uit de gemeente Raalte en maximaal 30% mag uit de gemeente Deventer of Olst-Wijhe afkomstig zijn. Omdat er minimaal 1.000 m² gesloopt moet worden betekent dit dat maximaal 300 m² (1.000 x 0.30) aan sloopmeters uit de gemeente Deventer of Olst-Wijhe afkomstig mag zijn. In de gemeente Deventer wordt 300 m² gesloopt en hiermee wordt voldaan aan het beleid.
- c. Hiermee wordt in totaal 1.018 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt er voldaan aan de Rood voor Rood-voorwaarden uit Erven in beweging.
- d. De compensatiewoning wordt bijgebouwd aan een lint. Kenmerkend voor deze locatie is de open zichtlijn langs de woning Marsmansweg 12. Uit de verkenning is gebleken dat het lint verlengd kan worden zonder dat het landschap aantast wordt. Vanuit landschappelijk oogpunt is een voorwaarde dat de doorkijk behouden blijft. Uit het ontwerp blijkt dat dit, ondanks het toevoegen van een woning op deze locatie, mogelijk is. Met groene elementen wordt de balans tussen nieuwe bebouwing en het landschap hersteld.
- e. De landingsplek voor de compensatiewoning is anders dan de slooplocatie omdat de initiatiefnemer van de Marsmansweg 12 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 een deel van de sloopmeters gevonden aan de



Voorhorsterweg 2. Daarom is de landingsplek van de compensatiewoning anders dan de slooplocatie.

f. Het erf wordt conform het beleid landschappelijk goed ingepast.

1.2 De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens en die zijn positief 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 weer 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.

Kanttelingen

Geen.

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

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.

Bijlagen

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 55, omgeving Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

59563-2022

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 55, omgeving Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220005-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 15 september 2022.

de griffier

de voorzitter
Martijn Dadema