



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Koldeweesweg 28 Heeten
Zaaknummer	84783 -2022
B&W vergadering	8 november 2022
Agendacommissie	21 november 2022
Raadsvergadering	8 december 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. Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 58, omgeving Koldeweesweg 28, incl. bijlagen.



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	8 december 2022
Zaaknummer	84783 -2022
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Koldeweesweg 28 Heeten
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

Het plan is om aan de Koldeweesweg 28 Heeten één Rood voor Rood woning te bouwen. De sloopmeters zijn afkomstig van het adres Cellenweg 5 Nieuw Heeten. Op het adres Cellenweg 5 Nieuw Heeten wordt 1.029 m² gesloopt. Dit is voldoende voor een compensatiewoning. De locatie van de compensatiewoning ligt aansluitend aan het adres Koldeweesweg 28 Heeten en voldoet daarom aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging'. Op 25 januari 2022 (zaak 3902-2022) heeft het college een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 58, omgeving Koldeweesweg 28 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220008-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

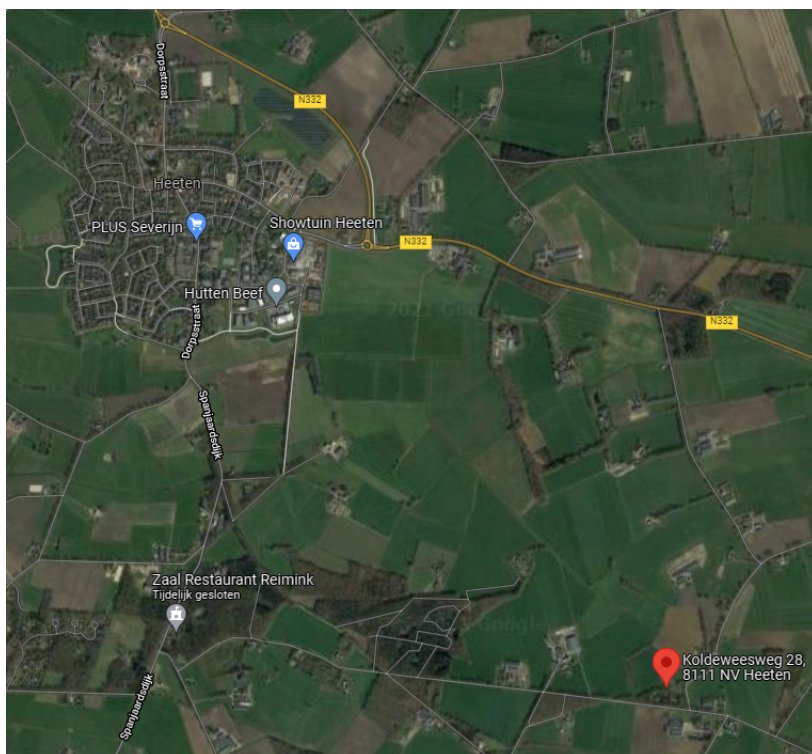
Het erf Koldeweesweg 28 bestaat uit één woning met twee bijgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). De initiatiefnemer wil ten oosten van de bestaande woning aan de Koldeweesweg 28 een nieuwe woning realiseren (zie afbeelding 3). De nieuwe woning moet achter de bestaande woning van de Koldeweesweg 28 gesitueerd worden. Dit om te voorkomen dat de nieuwe woning een belemmerende factor voor de zuidelijk gelegen agrarische bedrijven wordt want dan is het namelijk niet mogelijk om een extra woning toe te voegen. De nieuwe woning is nu zo gesitueerd dat het geen belemmerende factor vormt voor de zuidelijk gelegen agrarisch bedrijven.



Op het adres Cellenweg 5 Nieuw Heeten worden twee gebouwen, die samen een oppervlakte van 845 m² hebben, gesloopt. In 2017 zijn er al 2 gebouwen gesloopt. Hiervan mag een oppervlakte van 183 m² ingezet worden voor Rood voor Rood. In Erven in beweging staat dat schuren die maximaal 5 jaar geleden zijn gesloopt meegenomen mogen worden bij Rood voor Rood. Hiermee wordt in totaal $(845 + 183) = 1.029$ m² gesloopt. Er blijven drie gebouwen, die samen een oppervlakte van 606 m² hebben, behouden (zie afbeelding 4).



Afbeelding 1: luchtfoto Koldeweesweg 28



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Koldeweesweg 28



Afbeelding 3: locatie compensatiewoning aan de Koldeweesweg 28



Afbeelding 4: slooplocatie Cellenweg 5

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd is er oppervlakte van meer dan 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op het onbebouwde perceel ten oosten van Koldeweesweg 28 Nieuw Heeten kan één



compensatiewoning gebouwd worden. 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'

- a. Om in aanmerking te komen voor één compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 1.000 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien op het adres Cellenweg 5 Nieuw Heeten 1.029 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit is voldoende voor een compensatiewoning.
- b. De locatie van de compensatiewoning is aansluitend aan bestaande bebouwing en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden niet aangetast. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit 'Erven in beweging'.
- c. Er blijft een oppervlakte van 606 m² aan bijgebouwen bij de bestaande bewoning staan. Dit is meer dan 150 m² aan bijgebouwen wat volgens het bestemmingsplan mag. Hiervan is geoordeeld dat de ruimtelijke kwaliteit voldoende verbeterd wordt om een groter oppervlakte aan gebouwen te laten staan. Dit gezien de oppervlakte aan gebouwen die gesloopt wordt in verhouding met de oppervlakte van gebouwen dat blijft staan. Daarnaast vanwege de staat van de gebouwen die blijven staan. Ook wordt de schuur met een oppervlakte van 410 m² gebruikt als werkplaats voor het bedrijf Salland Campers. Het bedrijf bouwt bestelbussen om tot campers. In een andere schuur is een massagesalon gevestigd. Het meer laten staan aan bijgebouwen past binnen de mogelijkheid van 'Erven in beweging'.

1.2 De initiatiefnemer heeft contact gehad 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 van 1.029 m² verdwijnt. De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling worden de erven aan de Cellenweg 5 Nieuw Heeten en de Koldeweesweg 28 Heeten toekomstbestendig gemaakt.

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

1. Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 58, omgeving Koldeweesweg 28, incl. bijlagen.



Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

84783 -2022

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2022

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 58, omgeving Koldeweesweg 28 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220008-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 8 december 2022.

de griffier
Truus Klein Wolterink

de voorzitter
Martijn Dadema