



Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heetenseweg 29 en 31 Heeten
Zaaknummer	8146-2024
B&W vergadering	26 maart 2024
Integrale advisering	Robert Voeten (Ruimtecoach), Mirle Mondria (stedenbouw), Jeroen Hoppenbrouwer (groen/landschap), Frans Huner (milieu), omgevingsdienst IJsselland
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

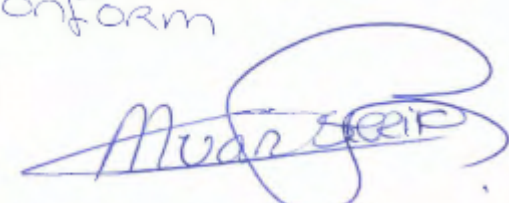
Het plan is om aan Heetenseweg 29 en 31 Heeten Rood voor Rood toe te passen om 4 compensatiekavels te realiseren. Het Rood voor Rood plan wordt opgesplitst in 2 fasen waarbij het in totaliteit gaat om de sloop van 25.000 m² aan kassen. In fase 1 wordt het mogelijk gemaakt om één compensatiewoning te realiseren door de sloop van 6.300 m² aan kassen. In fase 2 worden de resterende kassen gesloopt en wordt het mogelijk om de overige 3 compensatiewoningen te realiseren. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging'. Op 8 februari 2022 (zaak 6322-2022) heeft u een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Wel wordt er één ambtshalve aanpassing doorgevoerd. Daarom wordt voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 71, omgeving Heetenseweg 29 en 31 gewijzigd vast te stellen
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



Inleiding

Op het adres Heetenseweg 29/31 is kwekerij Kortenhorst gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het kweken van dwergroododendrons. Kwekerij Kortenhorst bestaat uit twee bedrijfswoningen met 2 bijgebouwen, 3 bedrijfsgebouwen en kassen (zie afbeelding 1 en 2). De kassen hebben een oppervlakte van circa 25.000 m² verdeeld over 2 bouwvlakken.



Kwekerij Kortenhorst heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, de dubbelbestemming waarde – landschap 1 en de functieaanduiding glastuinbouw. Heetenseweg 29 en 31 hebben allebei een apart bouwvlak. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan (zie afbeelding 3). Daarnaast is het bedrijf Pandora special gifts gevestigd op Heetenseweg 29. Het bedrijf organiseert workshops vanuit het productie atelier en verkoopt duurzame relatiegeschenken.

De eigenaren van kwekerij Kortenhorst willen het Rood voor Rood plan splitsen in twee fasen omdat de kwekerij drie eigenaren heeft en het project in de tijd gefaseerd uitgevoerd wenst te worden. Van de drie eigenaren hebben twee eigenaren inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en willen stoppen met het agrarisch bedrijf. De derde eigenaar is jonger en moet nog 5 jaar door en wil pas op dat moment stoppen met het agrarisch bedrijf. De eigenaren willen nu één woning bouwen. Het plan is om bij nummer 31 een deel van de kassen met een oppervlakte van ongeveer 6.300 m² te slopen (zie afbeelding 4). Op de plek waar de kassen gesloopt worden, moet ook de Rood voor Rood-woning gerealiseerd worden (zie afbeelding 5). Het overige deel van de kassen blijft voor maximaal 5 jaar staan. Dit gaat om een oppervlakte van circa 19.000 m² aan kassen en bedrijfsgebouwen.

Beide adressen krijgen in het nog op te stellen bestemmingsplan een woonbestemming. Het tijdelijk (max. 5 jaar) doorlaten gaan van het agrarisch bedrijf valt dan onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is vervolgens de datum van 1 januari 2028 opgenomen wanneer het agrarisch bedrijf in zijn geheel gestopt moet zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan ook opgenomen dat de overige woningen pas gerealiseerd kunnen worden wanneer de kassen bij het agrarische bedrijf gesloopt zijn. Ook is met de eigenaren een anterieure overeenkomst gesloten waarin deze datum wordt opgenomen. In deze overeenkomst wordt een boeteclausule opgenomen dat wanneer het agrarisch bedrijf doorgaat, de eigenaren een boete moeten betalen.

De initiatiefnemer wil 4 compensatiekavels als compensatie voor de sloop van de kassen. Omdat de initiatiefnemer meer dan 2 compensatiekavels wil is door de initiatiefnemer een financiële onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat er meer dan 2 compensatiekavels nodig zijn om de kosten te financieren.

Ambtshalve aanpassing

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 4.4.3 lid b opgenomen dat de kassen op 1 januari 2028 gesloopt moeten zijn. Dit is dezelfde datum als het agrarisch bedrijf gestopt moet zijn. Wanneer de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op 1 januari 2028 gestopt is, is het niet mogelijk dat op dezelfde datum de kassen ook al gesloopt zijn. Het duurt namelijk een aantal maanden voordat de kassen gesloopt zijn. Daarom wordt voorgesteld de datum dat de kassen gesloopt moeten zijn aan te passen naar 1 januari 2029. Eén extra jaar is een redelijke termijn voor de sloopwerkzaamheden.

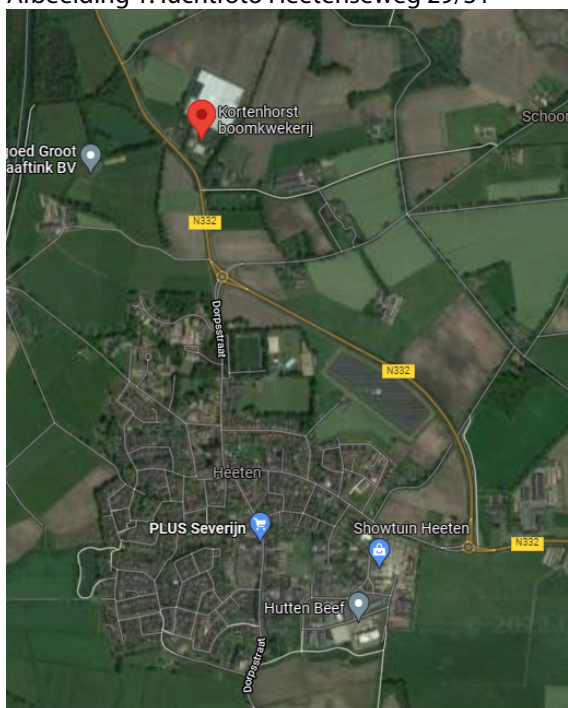


Pandora special gifts

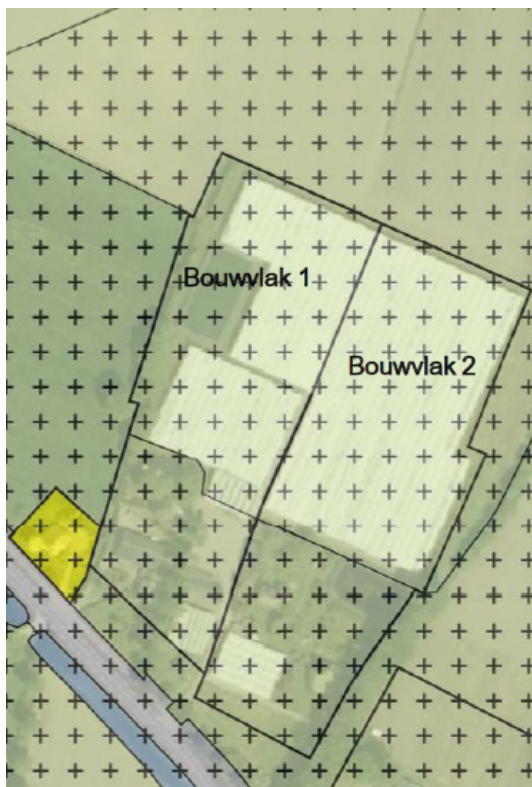
Heetenseweg 29

Heetenseweg 31

Afbeelding 1: luchtfoto Heetenseweg 29/31



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Heetenseweg 29/31



Afbeelding 3: huidig bestemmingsplan



Afbeelding 4: te slopen kassen fase 1



Afbeelding 5: erfinrichtingsplan eind situatie

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, zijn er kassen van 25.000 m² verdwenen. Hiervoor in de plaats kunnen compensatiewoningen gerealiseerd worden. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid

Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen

Zie raadsvoorstel.

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

Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.



Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 71, omgeving Heetenseweg 29 en 31, incl. bijlagen.