



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heetenseweg 29 en 31 Heeten
Zaaknummer	8146-2024
B&W vergadering	26 maart 2024
Agendacommissie	2 april 2024
Raadsvergadering	25 april 2024
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. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 71, omgeving Heetenseweg 29 en 31, incl. bijlagen.



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	25 april 2024
Zaaknummer	8146-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heetenseweg 29 en 31 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 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 het college 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. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 71, omgeving Heetenseweg 29 en 31 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230014-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd 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.

Inleiding

Op het adres Heetenseweg 29/31 is kwekerij Kortenhorst gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het kweken van dwergrododendrons. 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.

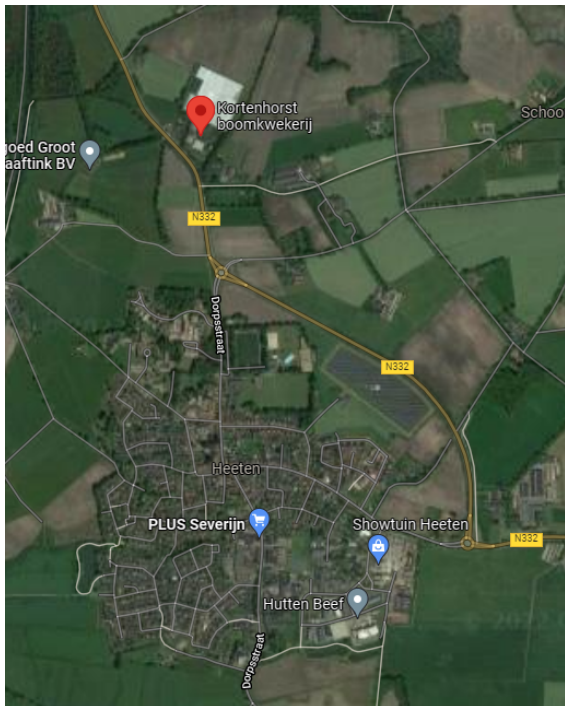


Pandora special gifts

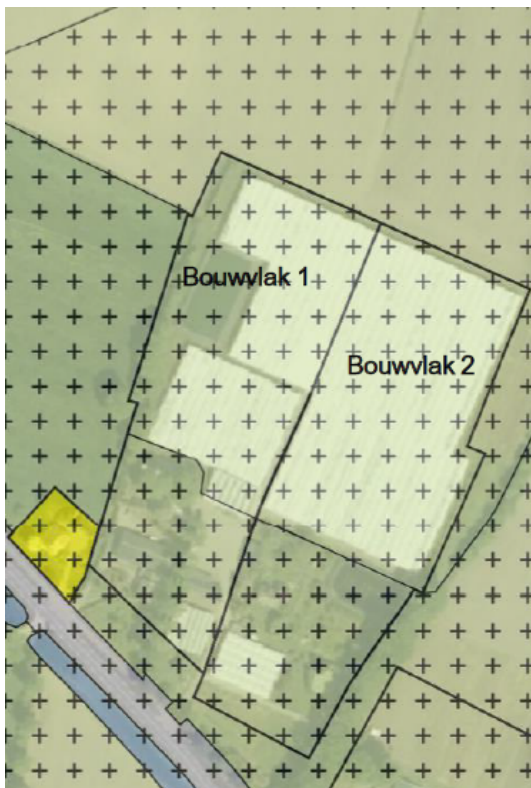
Heetenseweg 29

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

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood in 'Erven in Beweging 2023':

- a. De locatie van de compensatiewoning is op het bestaande erf en de compensatiewoning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak op de plek van de kassen. Hiermee voldoet het aan de voorwaarden uit 'Erven in beweging 2023'.
- b. Het erf heeft voldoende omvang om één compensatiekavel te realiseren.
- c. Het erf wordt conform het beleid landschappelijk goed ingepast.
- d. Voor kassen geldt een sloopverhouding van 1 op 5. Dit betekent dat per kavel 5.000 m² gesloopt moet worden. Bij een Rood voor Rood plan met meer dan twee compensatiewoningen vereist ons beleid een financiële onderbouwing. Uit de financiële onderbouwing blijkt dat de kosten zo hoog zijn dat 4 kavels onderbouwd kunnen worden.
- e. De overige 3 compensatiekavels worden opgenomen in de sloopbank en zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De overige 3 compensatiekavels mogen pas gebouwd worden wanneer de resterende kassen gesloopt zijn. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de resterende kassen uiterlijk in januari 2029 gesloopt moeten zijn. De overige 3 compensatiekavels worden opgenomen in de sloopbank en moeten dan vanaf 2028 binnen 5 jaar ingezet zijn conform de regels van de sloopbank.
- f. Door het Rood voor Rood plan voor beide fasen nu al in het bestemmingsplan te regelen en beide adressen de woonbestemming te geven is er de zekerheid dat het kassencomplex in 2028 gestopt is en dat het agrarisch bedrijf dan weg-bestemd is (het heeft dan immers de woonbestemming). Waardoor verdere voortzetting van het agrarisch bedrijf niet mogelijk is.
- g. In de gebiedskenmerken van de provincie Overijssel staat aangegeven dat kassen niet gebiedseigen zijn in de gemeente Raalte en dat er ook geen uitbreidingsmogelijkheden voor het bouwen van nieuwe kassen mag worden gegeven. Door het weg-bestemmen van de agrarische bestemming is er zekerheid dat de kwekerij en zijn kassen weggaan.

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 (kassen) verdwijnen. 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 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. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 71, omgeving Heetenseweg 29 en 31, incl. bijlagen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

8146-2024

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 maart 2024.

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 71, omgeving Heetenseweg 29 en 31 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230014-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd 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 25 april 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland