



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 67, omgeving Holterweg 52 en 54
Zaaknummer	14540-2024
B&W vergadering	5 maart 2024
Agendacommissie	11 maart 2024
Raadsvergadering	4 april 2024
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Paulien Bloemenkamp telefoon: 06-25282054, e-mail: paulien.bloemenkamp@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 67, omgeving Holterweg 52 en 54



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	4 april 2024
Zaaknummer	14540-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 67, omgeving Holterweg 52 en 54
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Paulien Bloemenkamp telefoon: 06-25282054

Samenvatting

Stichting IJssellandschap is namens Stichting Burgerweeshuis en Kindertehuis rentmeester ten aanzien van de herontwikkeling van het erf op de locatie Holterweg 52/54 Heeten. Op het erf zijn twee (bedrijfs)woningen aanwezig, waarvan één karakteristiek, met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen. De wens van de eigenaar en rentmeester is om het erf te herontwikkelen. De sloop van bedrijfsgebouwen (2.000 m²) geeft recht op twee compensatiekavels. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Daarnaast is de wens om in de karakteristieke woning één extra woning toe te voegen middels woningsplitsing. Het Rood voor Rood plan voldoet aan het beleidsdocument Erven in Beweging omdat er minimaal 2.000 m² gesloopt wordt. De sloop geeft recht op twee compensatiewoningen. In de karakteristieke woning wordt één extra woning gerealiseerd. Dit voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan.

Aangezien de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Aanzien het plan een gewenste ontwikkeling is en voldoet aan het beleid, is de gemeente voornemens medewerking te verlenen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Beslispunten

1. In te stemmen om ter plaatse van het plangebied middels Rood voor Rood twee compensatiekavels toe te staan en woningsplitsing toe te staan in de karakteristieke boerderij;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 67, omgeving Holterweg 52 en 54 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. BP20230005-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. 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 ver de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Inleiding

Stichting IJssellandschap is namens Stichting Burgerweeshuis en Kindertehuis rentmeester ten aanzien van de herontwikkeling van Erve de Heege op de locatie Holterweg 52/54 Heeten. Op het erf zijn twee (bedrijfs)woningen aanwezig, waarvan één woning karakteristiek, met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen. De agrariër aan wie het geheel werd verpacht, is inmiddels gestopt. De wens van de eigenaar en rentmeester is om het erf te her



ontwikkelen. De sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen geeft recht op twee compensatiekavels. Daarnaast is de wens om in de karakteristieke woning één extra woning toe te voegen. Het Rood voor Rood plan voldoet aan het beleidsdocument Erven in Beweging omdat er minimaal 2.000 m² gesloopt wordt wat recht geeft op twee compensatiewoningen. In de karakteristieke woning wordt één extra woning gerealiseerd. Dit voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.

Het projectgebied ligt aan de Holterweg 52 en 54 in Heeten. In afbeelding 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

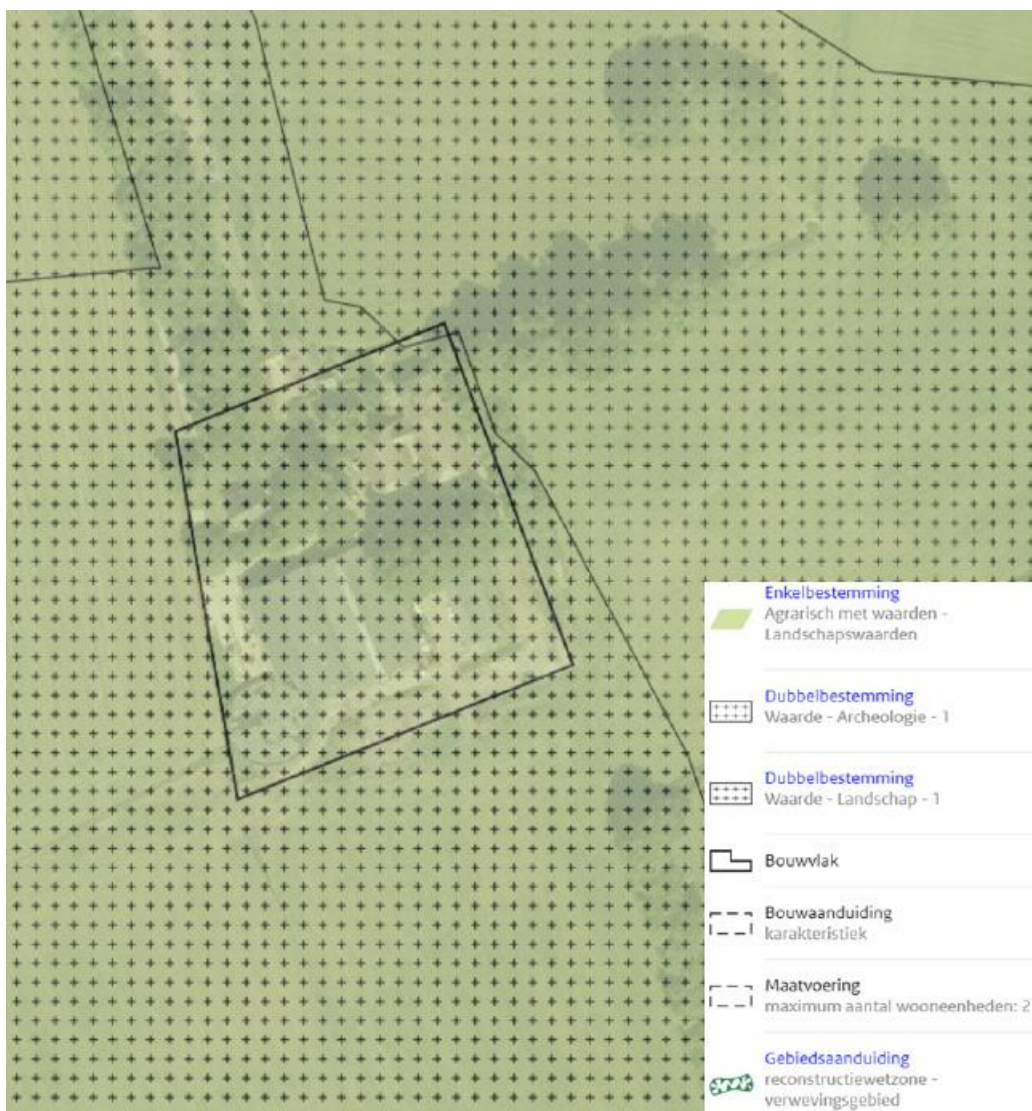
Op het erf zijn op het moment twee woningen aanwezig. De eerste wooneenheid is aanwezig in het voorhuis van de monumentale rietgedekte boerderij (gemeentelijk monument), welke dateert uit circa 1935.

Daarnaast is er een bungalow uit het jaar 1988 aanwezig op het erf. De bungalow is in goede staat en wil men graag behouden, maar de afwerking aan de buitenkant is gedateerd. Daarnaast zijn op het erf een aantal schuren aanwezig, waaronder de oude ligboxenstal en een schuur die door de agrariër werd gebruikt voor opslag.

Het voornemen van de initiatiefnemers is om de oude monumentale boerderij weer te laten floreren. Eén van de drie nieuwe wooneenheden wenst de stichting dan ook te realiseren in de bestaande monumentale boerderij door deze in twee delen te splitsen. Deze ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt de mogelijkheid verkregen om de boerderij in twee aparte delen te verkopen en in te spelen op de vraag vanuit mogelijk kopers.

De stichting wenst op de achterzijde van het erf, waar in de huidige situatie meerdere agrarische bedrijfspanden en een mestloos aanwezig zijn, twee nieuwe wooneenheden te realiseren.

Erve de Heege is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'. In de algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat karakteristieke panden middels een wijzigingsplan kunnen worden gesplitst. De bestaande karakteristieke boerderij voldoet aan deze eis.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding geldende planologische regime (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Beoogd effect

Het plan voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning in de karakteristieke boerderij. Landschapontsierende bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 2.000 m² wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden twee compensatiekavels op deze locatie gerealiseerd.



Afbeelding 3: Erfinrichting toekomstige situatie Erve de Heege

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood zoals beschreven in het beleidsdocument 'Erven in beweging':

- Om in aanmerking te komen voor twee compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 2.000 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien op het eigen perceel 2.000 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
- De locatie van de woningen sluit aan bij de locatie van de overige bebouwing op het erf. Daarnaast worden de woningen binnen het bestaande bouwvlak gesitueerd.



2.1 Het splitsen van karakteristieke boerderijen is conform de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Hieronder de voorwaarden die gekoppeld zijn aan art. 49.1 op basis waarvan een karakteristieke woning gesplitst kan worden in twee woningen. Artikel 49.1 'woningsplitsing karakteristiek panden' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020':

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'; Het adres heeft deze aanduiding.
- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt uit Bijlage 5, Bijlage 6, Bijlage 7, of Bijlage 10 een karakteristiek hoofdgebouw betreft, Het adres is opgenomen in bijlage 5 van het bestemmingsplan Buitengebied.
- c. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden; Dit is als voorwaarde gesteld om medewerking te verlenen aan het plan.
- d. door middel van een bouwtechnisch rapport is aangetoond dat de woningsplitsing bouwtechnisch haalbaar is en de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast; De initiatiefnemer heeft middels een bouwtechnisch rapport aangetoond dat woningsplitsing haalbaar is.
- e. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt; De woning heeft een inhoud van circa 2.000 m³. Het is mogelijk de woning te splitsen.
- f. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft. Tevens is in het bestemmingsplan een sloopregeling opgenomen met toetsingscriteria, gericht op de bescherming van het karakteristieke pand. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het bestaande casco van de boerderij.
- g. bij de partiele herziening van het bestemmingsplan zijn beperkingen gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woningen. De bouwvlakken zijn ingetekend en bouwvergunningvrije bouwwerken zijn uitgesloten; Samen met het Oversticht is een stedenbouwkundige opzet bepaald.

2.2 Er is contact geweest met de bureaus en zij zijn positief over het plan.

Duurzaamheid

De karakteristieke boerderij wordt versterkt met extra investeringen, door de toevoeging van één woning in de bestaande boerderij. Met deze ontwikkeling wordt het erf weer toekomstbestendig gemaakt. De toekomstige woningen gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Door deze ontwikkeling komen elders woningen op de markt geschikt voor gezinnen of meerpersoonshuishouden. De ontwikkeling bevordert doorstroming op de woningmarkt.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt middels een planschadeovereenkomst 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). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 67, omgeving Holterweg 52 en 54

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

14540-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024

Besluit:

1. In te stemmen om ter plaatse van het plangebied middels Rood voor Rood twee compensatiekavels toe te staan en woningsplitsing toe te staan in de karakteristieke boerderij;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 67, omgeving Holterweg 52 en 54 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230005-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 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 4 april 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland