

RAADSVOORSTEL

B&W VERGADERING : 13 mei 2014

ZAAKNUMMER : 5604

GERELATEERDE ZAAK :

ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten

telefoon: (0572) 347 826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl

SAMENVATTING

De locaties Holterweg 57 Nieuw-Heeten en Holteveensweg ongenummerd in Luttenberg betreft een gezamenlijke Rood voor Rood ontwikkeling. Op de Holterweg 57 wordt in totaal 857 m² landschapsontsierende voormalige agrarische schuren gesloopt. Vanwege wegverkeerslawaaï en de ligging van het perceel in een Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) kan de compensatiekavel niet op de slooplocatie worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is voorgesteld de compensatiewoning aan de Holteveensweg in Luttenberg te realiseren. Deze totale ontwikkeling past binnen de Beleidsnota Rood voor Rood zoals u deze heeft vastgesteld.

Op het ontwerpbestemmingsplan dat van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 ter inzage heeft gelegen is één zienswijze ingediend die ondertekend is door meerdere omwonenden van het perceel aan de Holteveensweg. Met deze omwonenden hebben een tweetal gesprekken plaatsgevonden.

De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.' (bijgevoegd). Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de ingediende zienswijze de maximale goot- en bouwhoogte van de te realiseren woning aan de Holteveensweg te wijzigen van respectievelijk 4 m en 10 m in respectievelijk 4,5 m en 7,5 m.

BESLISPUNTEN

1. De ingediende zienswijze zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong. deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong. bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20120010-0002 gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 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

De rood voor rood ontwikkeling betreft de sloop van 857 m² landschapsontsierende gebouwen aan de Holterweg 57 in Nieuw-Heeten. Op basis van de door u vastgestelde Beleidsnota Rood voor Rood dient de compensatiekavel in eerste aanleg binnen het bouwblok gerealiseerd te worden alwaar wordt gesloopt. In bepaalde gevallen is het mogelijk om de compensatiekavel elders mogelijk te maken (zie artikel 3.2 sub 5 Beleidsnota Rood voor Rood). Daar is hier sprake van.

Het totale bouwblok/woonbestemming van de Holterweg 57 kan wat betreft wegverkeerslawaaï namelijk niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Het is zelfs niet mogelijk om binnen het bouwblok te voldoen aan 53 dB, het geluidsniveau tot waar er een hogere waarde geluid verleend kan worden.

Daarnaast ligt de locatie Holterweg 57 binnen een Landbouwontwikkelingsgebied (LOG), en zelfs binnen het zoekgebied voor eventuele nieuwvestiging van een intensieve veehouderij. In de Beleidsnota Rood voor Rood is opgenomen dat het niet wenselijk is om binnen 100 meter van een ander agrarisch bedrijf een woning te realiseren. Zodoende kan dit bedrijf niet beperkt worden in zijn bedrijfsvoering. Het agrarisch bedrijf op nr. 59 ligt op 50 meter afstand van nr. 57.

Het College van burgemeester en wethouders heeft daarom op basis van het bovenstaande in een eerder stadium besloten om de compensatiekavel elders mogelijk te maken. In artikel 3.2 sub 6 van de Beleidsnota Rood voor Rood heeft u vastgelegd aan welke voorwaarden een kavel elders dient te voldoen. Het perceel aan de Holteveensweg ongenummerd voldoet hier aan doordat het perceel is gelegen in het dorp Luttenberg.

Hoewel de kavel aan de Holteveensweg in het dorp Luttenberg is gelegen heeft er uiteraard ook een ruimtelijke/stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Hierbij is beoordeeld of een woning op deze kavel ruimtelijk aanvaardbaar is.

Geoordeeld is dat het toevoegen van één woning op deze locatie de ruimtelijke opzet van de buurt niet onevenredig aantast. Het is overigens niet de bedoeling om het gebied verder te bebouwen met nieuwe woningen.

De grootte van het bouwvlak van de woonbestemming op het perceel aan de Holteveensweg is kleiner dan op omliggende percelen het geval is. Het totale perceel is immers ook kleiner.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend die is ondertekend door zes omwonenden van het perceel Holteveensweg ongenummerd. De zienswijze richt zich op meerdere aspecten. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.' In deze nota is de beantwoording van de zienswijze opgenomen, alsmede de originele zienswijze.

Met de reclamanten zijn een tweetal gesprekken gevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze. In deze gesprekken hebben zij de zienswijze toegelicht.

BEOOGD EFFECT

Het bestemmingsplan regelt de juridisch-planologische verankering van hetgeen in de Rood voor Rood overeenkomst is afgesproken, te weten het handhaven van de woonbestemming op het perceel Holterweg 57, evenwel het verwijderen van de aanduiding 'dat er voormalige bedrijfsbebouwing' aanwezig is. Deze voormalige bedrijfsgebouwen worden immers gesloopt.

Middels het bestemmingsplan wordt tevens de bestemming van het perceel aan de Holteveensweg gewijzigd van Tuin naar de woonbestemming met de mogelijkheid voor het realiseren van een woning waarbij nu naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt voorgesteld de in het ontwerpbestemmingsplan bepaalde maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 10 m te wijzigen in respectievelijk 4,5 m en 7,5 m conform het bestemmingsplan Bloemenbosch, uitwerking 1987.

ARGUMENTEN

Door de voorgestelde aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan wordt de maximale goot- en bouwhoogte in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie van de omliggende woningen die zijn gerealiseerd op basis van het 'bestemmingsplan Bloemenbosch, uitwerking 1987'. Daarbij wordt opgemerkt dat deze omliggende woningen op basis van het nu vigerende bestemmingsplan Luttenberg een maximale goot- en bouwhoogte hebben van 4 m en 10 m.

KANTTEKENINGEN

-

FINANCIËN

Het kostenverhaal is met een anterieure overeenkomst geregeld. In deze overeenkomst is tevens de afwenteling van mogelijke planschade opgenomen (planschade-overeenkomst).

VERVOLG

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd waarna er beroep tegen het vastgestelde plan kan worden ingediend.

COMMUNICATIE

Na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan worden degenen die een zienswijze hebben ingediend geïnformeerd over uw besluit.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.

Burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris,

de burgemeester,

RAADSBSLUIT

RAADSVERGADERING : 26 juni 2014

ZAAKNUMMER : 5604

GERELATEERDE ZAAK :

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2014

overwegende:

dat de Beleidsnota Rood voor Rood op 10 januari 2008 is vastgesteld (en op 30 september 2010 en 18 oktober 2012 gewijzigd is vastgesteld);

dat Het College van burgemeester en wethouders op 23 april 2013 een Rood voor Rood overeenkomst heeft gesloten aangaande de totaalontwikkeling Holterweg 57 Nieuw-Heeten/Holteveensweg ongenummerd Luttenberg;

dat het ontwerp bestemmingsplan van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

dat ten aanzien van de ingediende zienswijze, de beslissing daar op en de daarvoor aan te voeren motivering zoals neergelegd in het raadsvoorstel wordt overgenomen;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong. deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong. bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20120010-0002 gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 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 26 juni 2014.

de griffier,



de voorzitter,

