



## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVORSTEL

### Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Heino, Woolthuisweg 1-3
Zaaknummer	14522-2024
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 Heino, Woolthuisweg 1-3



## RAADSVORSTEL

Raadsvergadering	4 april 2024
Zaaknummer	14522-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heino, Woolthuisweg 1-3
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Paulien Bloemenkamp telefoon: 06-25282054

### Samenvatting

Het plan voorziet in de ontwikkeling om op het perceel aan de Woolthuisweg 1-3 in Heino een vrijstaande woning toe te voegen en daarmee de aanduiding twee-aaneen op de bestaande woning te laten vervallen. In de bestaande situatie is één woning aanwezig met de aanduiding twee-aaneen en aan de achterzijde van het perceel is een perceel groen gelegen met de bestemming Tuin. Deels ter plaatse van de bestemming Tuin en deels ter plaatse van de bestemming Wonen is de initiatiefnemer voornemens een woning toe te voegen. Voor de nieuw te bouwen woning is een stedenbouwkundige opzet gemaakt en de woning wordt groen ingepast.

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. Het bestemmingsplan Heino, Woolthuisweg 1-3 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230020-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen 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 ver de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

### Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens een woning toe te voegen aan het perceel aan de Woolthuisweg 1-3 in Heino. In de bestaande situatie is een woning aanwezig met de aanduiding twee-aaneen en aan de achterzijde van het perceel is een perceel groen gelegen met de bestemming Tuin. Deels ter plaatse van de bestemming Tuin en deels ter plaatse van de bestemming Wonen is de initiatiefnemer voornemens een woning toe te voegen. De percelen



zijn inmiddels gesplitst. Kadastraal is het perceel waar de initiatiefnemer voornemens is de woning toe te voegen bekend als Heino, C 4595.



*Afbeelding 1 Ligging locatie Woolthuisweg 1-3 Heino*

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan Heino, vastgesteld op 22 april 2010. Het perceel heeft de bestemming Wonen-1 en Tuin. Daarnaast heeft het bouwvlak de aanduiding twee-aaneen.



-  Enkelbestemming  
Wonen - 1

---

-  Bouwvlak

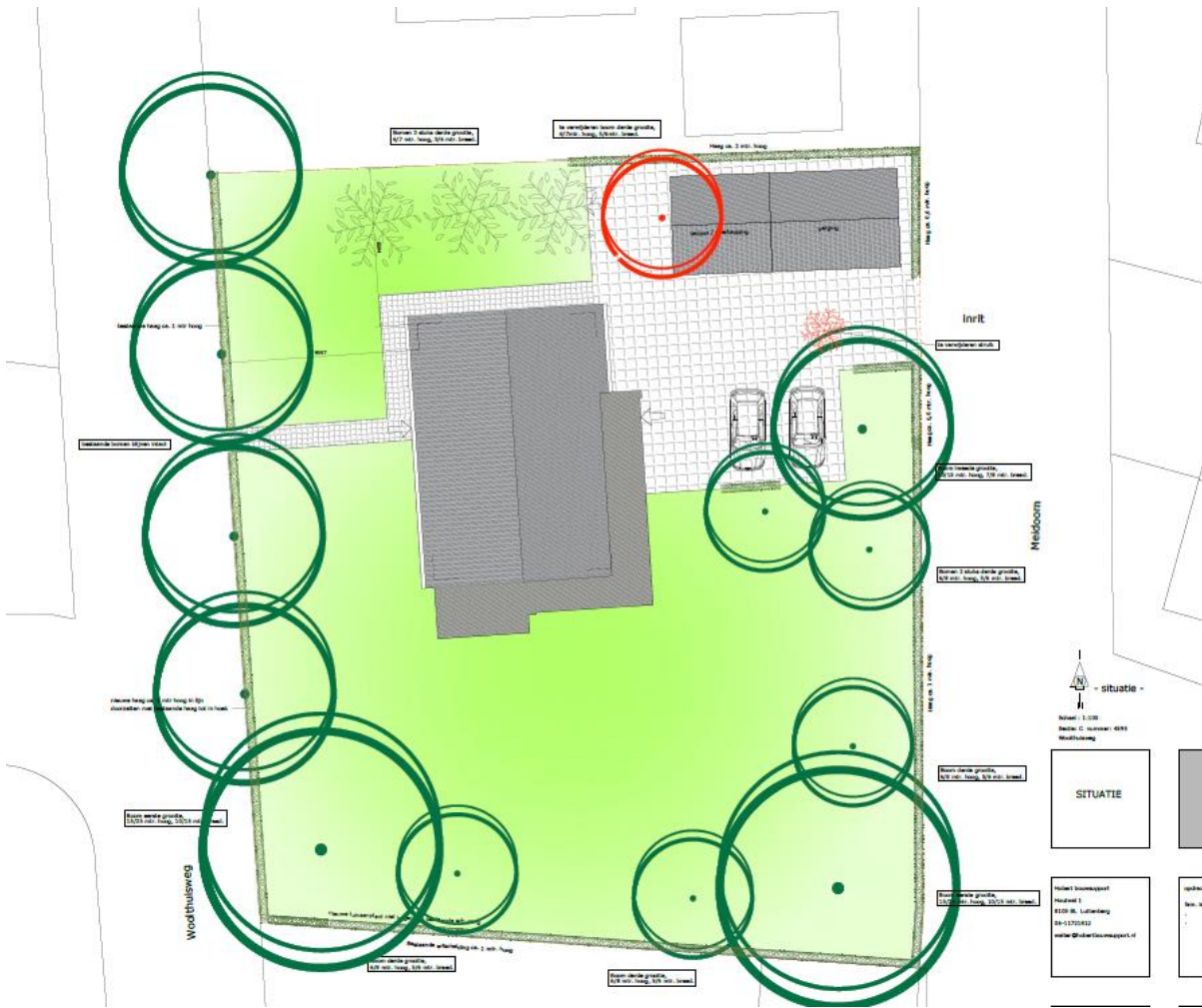
---

-  Bouwaanduiding  
twee-aaneen

---

Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Heino

Vanuit stedenbouwkundig opzicht heeft deze locatie de voorkeur. De woning is zodoende gesitueerd dat de omwonenden zo min mogelijk nadelige effecten ervaren. Daarnaast wordt de woning ingepast met bestaande landschapselementen en door het toevoegen van groenelementen. Een uitrit aan de zijde van de Woolthuisweg is niet gewenst ten aanzien van de verkeersveiligheid.



Afbeelding 3 Stedenbouwkundige opzet en groen-inpassingsplan



## Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, wordt één nieuwe woning toegevoegd aan de locatie. De aanduiding twee-aaneen op de bestaande woning vervalt. Binnen het plangebied worden twee vrijstaande woningen toegestaan.

## Argumenten

### 1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van het woonbeleid in kwantitatieve zin

- a. De gemeente Raalte staat positief tegenover het bouwen van woningen op inbreidingslocaties, mits geen belemmeringen worden ondervonden door de omgeving of waardevol groen wordt aangetast;
- b. De locatie van de woning sluit aan bij de locatie van de overige bebouwing op de locatie. Daarnaast wordt de woning aansluitend aan het bestaande bouwvlak gesitueerd.
- c. Het plan voldoet aan het vastgestelde beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie en Programma Wonen.

### 1.2 De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en wordt ten aanzien van groen en verkeer ingepast

- a. Ter plaatse vindt geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaats;
- b. Qua verkeersveiligheid vindt geen onevenredige aantasting plaats;
- c. Er is sprake van een adequate inpassing van groenelementen, geen sprake van aanwezigheid van waardevol groen;
- d. Ter plaatse van de bestaande woning komt de bouwaanduiding 'twee-aaneen' te vervallen, in het bestemmingsplan is aangegeven dat twee vrijstaande woningen binnen het plangebied aanwezig zijn;

2.1 Er is contact geweest met de burens en zij hebben geen grote bezwaren tegen het plan. Waar mogelijk is getracht rekening te houden met de wensen van de omwonenden.

## Duurzaamheid

De toekomstige woning gaat voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing.

## Kanttekeningen

Geen.

## Financiën

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Ook de afwenteling van mogelijke planschade is geregeld middels een overeenkomst.

## Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt, zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op [www.raalte.nl](http://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 Heino, Woolthuisweg 1-3



burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris  
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester  
Arco Hofland



## RAADSBSLUIT

Zaaknummer

14522-2024 -2024

---

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

### Besluit:

1. Het bestemmingsplan Heino, Woolthuisweg 1-3 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230020-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. 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