

**RAADSBSLUIT**

RAADSVERGADERING : 29 maart 2012

---

ADVIESNOTA NUMMER : 1200494

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2012

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

dat Het College van burgemeester en wethouders op 8 december 2012 een Rood voor Rood overeenkomst heeft gesloten met de heer T.W.A. Duteweerd aangaande het perceel Heesweg 63;

dat het ontwerp bestemmingsplan van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn tegen het ontwerp bestemmingsplan 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 van de \_\_\_\_\_, gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Heesweg 63 vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20110011 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
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 29 maart 2012.

de griffier,

de voorzitter,

## RAADSVOORSTEL

**B&W VERGADERING** : 14 februari 2012

---

**ADVIESNOTANUMMER** : 1200494

---

**ONDERWERP** : bestemmingsplan Heesweg 63

---

**VOOR INFORMATIE** : Robert Voeten

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

---

### SAMENVATTING

Er is een Rood voor Rood overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling op het voormalig agrarisch bouwperceel Heesweg 63. Op 20 december 2011 is het College akkoord gegaan met het ontwerp bestemmingsplan Heesweg 63. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op basis hiervan gewijzigd vast te stellen, inclusief enkele ambtelijke opmerkingen.

### BESLISPUNTEN

1. de ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Heesweg 63 vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20110011 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
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

Het bestemmingsplan regelt de juridisch-planologische verankering van de planontwikkeling op het voormalig agrarisch bouwperceel Heesweg 63.

Op het agrarisch bouwperceel Heesweg 63 wordt in totaal 1827 m<sup>2</sup> landschapsontsierende gebouwen gesloopt. Dit is een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> op basis waarvan een compensatiewoning is toegestaan. Omdat de (sloop)kosten zodanig hoog zijn komt de initiatiefnemer in aanmerking voor een tweede compensatiewoning. Dit bestemmingsplan beperkt zich tot de bestemmingswijziging van de voormalige bedrijfswoning en de eerste compensatiewoning.

De compensatiewoning wordt buiten het voormalige agrarisch bouwperceel gerealiseerd. Dit is gedaan vanwege de op vrij korte afstand gelegen varkenshouderij op nr. 67. Hoewel het realiseren van een compensatiekavel binnen het agrarisch bouwperceel geurbescherming geniet vanuit de wet is het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om op een dergelijk relatief korte afstand een woning te situeren. Deze woning is daarom buiten het voormalig agrarisch bouwperceel gepland. Voor het agrarisch bedrijf op nr. 67 is deze nieuwe woning niet belemmerend omdat de woning op nr. 61 maatgevend is en blijft.

Bij het situeren van de compensatiekavel was het vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk om het zicht op de Boetelerenk te handhaven. Zowel de noordoostelijke als de noordwestelijke zichtlijn zijn van belang.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De strekking van de zienswijze is om het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen voor de compensatiekavel te verkleinen zodat dit bestemmingsvlak minder dicht wordt gesitueerd op de woning op nr. 61. Hier bestaat ruimtelijk gezien geen bezwaar tegen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Tevens wordt voorgesteld om naar aanleiding van de recente uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de Flierefluiter regels toe te voegen met betrekking tot de landschappelijke inrichting. Aanvullend hier op zal het inrichtingsplan als bijlage 1 bij de regels worden gevoegd.

#### **BEOOGD EFFECT**

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt er een actueel juridisch-planologisch kader op basis waarvan de omgevingsvergunningen afgegeven kunnen worden om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

#### **ARGUMENTEN**

De ontwikkeling past in het gemeentelijk Rood voor Rood beleid. De compensatiekavel wordt evenwel buiten het voormalig agrarisch bouwperceel gerealiseerd. Echter wel binnen een bebouwingslint zoals deze ter plaatse aan de Heesweg aanwezig is.

#### **KANTTEKENINGEN**

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- de bestemming Wonen te verkleinen zoals voorgesteld in de zienswijze;
- Naar aanleiding van de recente uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de Flierefluiter worden regels met betrekking tot de landschappelijke inrichting opgenomen in de planregels. Onder artikel 3.4 wordt lid c toegevoegd, deze luidt als volgt;
  - c. gebruik overeenkomstig de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is uitsluitend toelaatbaar indien het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 wat betreft gazon/grasland, hoogstam fruitbomen, meidoornhaag wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

Tussen artikel 3.4 en 3.5 wordt onder het kopje 'afwijken van de gebruiksregels' het volgende toegevoegd;

ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting;

- a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald in lid 3.4 onder c indien realisering van de aldaar bedoelde voorziening binnen een periode van 1 jaar, in voldoende mate is verzekerd, voordat met de bouw een aanvang wordt genomen.

Onder artikel 4.4 wordt lid g toegevoegd, deze luidt als volgt;

- c. gebruik overeenkomstig de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toelaatbaar indien het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 wat betreft gazon/grasland, meidoornhaag, vogelbosje wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

In artikel 4.5 wordt lid o toegevoegd, deze luidt als volgt;

ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting;

- a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald in lid 3.4 onder c indien realisering van de aldaar bedoelde voorziening binnen een periode van 1 jaar, in voldoende mate is verzekerd, voordat met de bouw een aanvang wordt genomen.
- Als bijlage 1 bij de regels wordt het inrichtingsplan zoals hierboven beschreven toegevoegd;

## FINANCIËN

In de Rood voor Rood overeenkomst is een bepaling opgenomen over (de afwenteling van) eventueel gegronde planschadeverzoeken. Wat betreft exploitatiekosten is het zo dat de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

## VERVOLG

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal dedegene die een zienswijze heeft ingediend hiervan op de hoogte worden gebracht. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

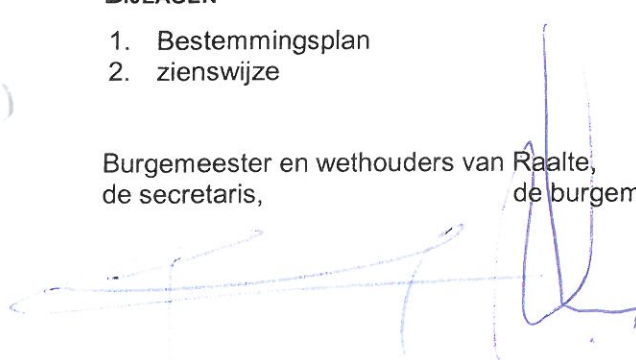
## COMMUNICATIE

-

## BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan
2. zienswijze

Burgemeester en wethouders van Raalte,  
de secretaris, de burgemeester,



ruimte

Gemeenteraad van Raalte  
Postbus 140  
8100 AC Raalte  
T.A.V. Dhr. R. Voeten

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan: <i>GRF</i>		
Ingek.	25 JAN. 2012	
Nr.	1200418	
Bericht v. ontv.	JA	<input checked="" type="checkbox"/>

Datum : 25-01-2012  
Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan Heesweg 63

Geachte heer Voeten,

Hierbij dienen we een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan Heesweg 63.

We hebben de plannen ingezien en vinden dat het bouwblok te dicht bij ons huis komt en daardoor onze privacy te veel wordt aangetast en ons uitzicht te veel wordt belemmerd.

Nadat we tot deze conclusie zijn gekomen hebben we er gesprekken over gevoerd met de fam. [redacted] en de [redacted] en samen besloten het bouwblok aan te passen.

Dus in overleg met de fam. [redacted] en de [redacted] hebben we besloten deze in te korten. De gewenste situatie, van ons huis afgezien, wordt er een lijn getrokken haaks op voorkant van ons huis van 9 meter. Daarna wordt vanaf dat punt een lijn getrokken evenwijdig aan ons huis tot aan de grens van het nieuwe bouwblok. Dat is het begin van het bouwblok vanuit dat punt wordt er een lijn getrokken evenwijdig aan de Heesweg. ( zie bijlage )

Zoals besproken met de heer [redacted] gaat iedereen er vanuit dat dit geen consequentie heeft op het tijdspad.

Als er vragen zijn willen we die graag beantwoorden.  
Telefoonnummer [redacted]

Met vriendelijke groeten,

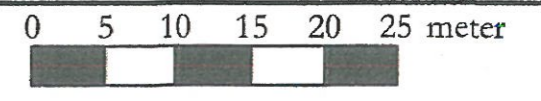


- Peilbuis
- Boring tot 0.5 m -mv
- Boring tot 2.0 m -mv

**5019** Perceelsnummers  
 — Kadastrale grens  
 — Bestaande bebouwing  
 22 Huisnummer  
 — Onderzoeklocatie  
 □ Nieuw te bouwen

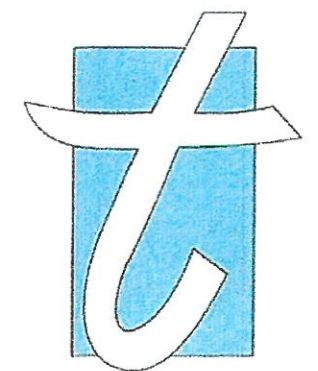
Project nr.: 2011-116  
 Datum: november 2011  
 Schaal: 1:500

Kadastrale gemeente: Raalte  
 Sectie: F  
 Perceel: 5311



**Afdrukformaat: A3**

Terra-Agribus  
 Bodem & Milieutechniek  
 Eerste Stegge 54      www.terra-agribusiness.nl  
 7631 AE Ommarsum      info@terra-agribusiness.nl  
 Tel: 0541-295599  
 Fax: 0541-294549



**TERRA**  
 AGRIBUSINESS

22