

## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

---

**ONDERWERP** : vaststelling bestemmingsplan Heeten, hoek Holterweg-Johannalaan

---

**ZAAKNUMMER** : 39321-2019

---

**B&W VERGADERING** : 19 november 2019

---

**AGENDACOMMISSIE** : 16 december 2019

---

**RAADSVERGADERING** : 16 januari 2020

---

**PORTEFEUILLEHOUDER** : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

---

**BEHANDELEND AMBTENAAR** : Robert Voeten  
telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

---

**FATALE TERMIJN(EN)** :

---

**BIJLAGE(N):**

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Ontwerpbestemmingsplan Heeten, hoek Holterweg – Johannalaan (zie zaaknummer 27068-2019)

## RAADSVORSTEL

**RAADVERGADERING** : 16 januari 2020

---

**ZAAKNUMMER** : 39321-2019

---

**ONDERWERP** : vaststelling bestemmingsplan Heeten, hoek Holterweg-Johannalaan

---

**VOOR INFORMATIE** : Robert Voeten  
: telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

---

### **SAMENVATTING**

Op de hoek Johannalaan-Holterweg in de bebouwde kom van Heeten is jarenlang een autobedrijf, inclusief tankstation gevestigd geweest. Deze zijn inmiddels al enkele jaren weg. Het terrein ligt er sinds die tijd verlaten bij en vraagt om een nieuwe invulling. Er is een woningbouwplan ontwikkeld dat vier vrijstaande woningen omvat. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het toevoegen van de geplande vier vrijstaande woningen komt tegemoet aan de vraag in Heeten. De initiatiefnemer zorgt voor twee extra parkeerplaatsen langs de openbare weg en plant een extra boom. Een Aeriusberekening heeft aangetoond dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft van 26 september tot en met 6 november 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### **BESLISPUNTEN**

1. Het bestemmingsplan 'Heeten, hoek Holterweg – Johannalaan' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20180005-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. 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**

Op de hoek Johannalaan-Holterweg in Heeten staat een oud bedrijfspand waar ooit een autobedrijf met tankstation gevestigd was (zie afbeelding 1 en 2). Het perceel ligt er al jaren verlaten bij. De gebouwen hebben geen vervolgfunctie meer. Er is een woningbouwplan ontwikkeld op het perceel dat een grootte heeft van circa 1.467 m<sup>2</sup> (zie afbeelding 3). Het plan gaat uit van de sloop van alle gebouwen die nu op het perceel staan. De bodemsanering is inmiddels begonnen. De initiatiefnemer legt twee extra parkeerplaatsen aan langs de openbare weg en plant een extra boom (zie afbeelding 3). Het plan is om er vier vrijstaande woningen terug te bouwen. Dit komt tegemoet aan de vraag naar dit type woningen en past binnen de woningbouwprogrammering. Hiertoe heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 26 september tot en met 6 november 2019. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het plan ongewijzigd vast te stellen.

### **BEOOGD EFFECT**

Het terrein ligt er al jaren verlaten bij. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een volgende stap gezet in de richting van een woningbouwontwikkeling op deze locatie.

---

### ARGUMENTEN

Vier vrijstaande woningen op deze plek betekent een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit en komt tegemoet aan de vraag in Heeten.



Afbeelding 1: luchtfoto plangebied (rode contour) met voormalige bedrijfsbebouwing (witte contour) en voormalige bedrijfswoning (gele contour)



Afbeelding 2: vogelvluchtperspectief van de locatie



Afbeelding 3: impressietekening van het plan; vier te realiseren woningen, incl. twee toe te voegen parkeerplaatsen (rode kaders) en een boom (groene kader)

#### **DUURZAAMHEID**

Deze ontwikkeling is een inbreiding. Dit betekent dat er geen 'buitengebied' aangesproken wordt. Bij deze herontwikkeling is geen sprake meer van een gasaansluiting. De woningen worden zodanig gebouwd dat deze energiezuinig zullen zijn (sowieso conform de huidige bouweisen).

Door de uitspraak van de Raad van State over de Programma Aanpak Stikstof (PAS) is er ingezoomd op deze locatie. De inschatting is dat deze ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden waarbij de dichtstbijzijnde op 3,8 kilometer afstand ligt. De initiatiefnemer heeft ook een Aeriusberekening laten uitvoeren waarbij deze inschatting is bevestigd.

#### **KANTTEKENINGEN**

Geen.

#### **FINANCIËN**

De ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten is middels een anterieure overeenkomst geregeld. Ook mogelijke planschadetekosten zijn voor rekening van de eigenaar.

#### **VERVOLG**

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

#### **COMMUNICATIE**

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

#### **BIJLAGEN**

1. Ontwerpbestemmingsplan Heeten, hoek Holterweg – Johannalaan (zie zaaknummer 27068-2019)

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris  
Karin Cornelissen



de burgemeester  
Martijn Dadema

## RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 39321-2019

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2019

**Besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Heeten, hoek Holterweg – Johannalaan' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GMP-bestand NL.IMRO.0177.BP20180005-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. 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 16 januari 2020.



de griffier  
Jan Bouke Zijlstra



de voorzitter  
Martijn Dadema

---