



## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

### Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

|                       |                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp             | Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Raalte, partiële herziening nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord |
| Zaaknummer            | 49388-2023                                                                                                          |
| B&W vergadering       | 19 september 2023                                                                                                   |
| Agendacommissie       | 2 oktober 2023                                                                                                      |
| Raadsvergadering      | 19 oktober 2023                                                                                                     |
| Portefeuillehouder    | dhr. B. (Ben) Nijboer                                                                                               |
| Behandelend ambtenaar | Paulien Bloemenkamp<br>telefoon: 06-25282054, e-mail:<br>paulien.bloemenkamp@raalte.nl                              |
| Fatale termijn(en)    |                                                                                                                     |

### Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord



## RAADSVOORSTEL

|                    |                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raadsvergadering   | 19 oktober 2023                                                                                                             |
| Zaaknummer         | 49388-2023                                                                                                                  |
| Onderwerp          | Vaststellen bestemmingsplan<br>Buitengebied, Raalte, partiële herziening<br>nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte<br>Noord |
| Portefeuillehouder | dhr. B. (Ben) Nijboer                                                                                                       |
| Voor informatie    | Paulien Bloemenkamp<br>telefoon: 06-25282054                                                                                |

### Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord drie vrijstaande Rood voor Rood woningen te realiseren aan de rand van de bestaande woonwijk op basis van de beleidsnota 'Erven in Beweging 2021'. Om drie woningen ter plaatse te kunnen realiseren, wordt ter compensatie 3.000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt. De slooppeters zijn vastgelegd in de sloopbank. In het plangebied worden extra parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de bestaande woonbuurt en het appartementengebouw krijgt een facelift.

In mei 2020 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte een principebesluit genomen met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Vervolgens zijn de plannen nader uitgewerkt conform het beleid 'Erven in beweging 2021'. Oorspronkelijk zag het plan in het principeverzoek toe op de realisatie van een knooperf met zeven Rood voor Rood woningen. De realisatie van zeven woningen op deze locatie wordt vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk geacht. Het College heeft besloten om in principe wel in te stemmen met een kleinere Rood voor Rood ontwikkeling binnen de globale contour en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals deze in de initiatiefase door het Oversticht zijn geadviseerd. Dit plan ligt in lijn hiermee. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de bouw mogelijkheden zoals deze gelden voor reguliere vrijstaande woningen in Raalte Noord.

Het ontwerpbestemmingsplan dat de beoogde kwaliteitsverbetering planologisch mogelijk maakt, heeft van 11 mei tot en met 21 juni 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, Raalte, partiële herziening nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220004-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd 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

In mei 2020 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte een principebesluit genomen met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Oorspronkelijk zag het plan toe op de realisatie van een knooperf met zeven Rood voor Rood woningen. De realisatie van zeven woningen op deze locatie wordt vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk geacht. Het College heeft besloten om in principe wel in te stemmen met een kleinere Rood voor Rood ontwikkeling binnen de globale contour en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals deze in de initiatiefase door het Oversticht zijn geadviseerd. Dit plan ligt in lijn hiermee. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de bouw mogelijkheden zoals deze gelden voor reguliere vrijstaande woningen in Raalte Noord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een Rood voor Rood woningbouwontwikkeling aan de noordostrand van de kern Raalte. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie drie woningen te realiseren op basis van het beleidsdocument 'Erven in Beweging 2021 en 2023'. Hiervoor wordt ter compensatie de 3.000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing elders in het buitengebied gesloopt. De sloopmeters zijn vastgelegd in de sloopbank. De te realiseren woningen liggen formeel in buitengebied en aan de rand van de kern Raalte. Hiermee wordt voldaan aan de wens om Rood voor Rood woningen aan de rand van een dorp mogelijk te maken. De woningen worden aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd. Er wordt voorzien in de realisatie van een knooperf. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing vindt plaats op de volgende locaties:

- Hondemotsweg 9, Raalte 1.160 m<sup>2</sup>
- Hagweg 7, Raalte 987 m<sup>2</sup>
- Tuinksdijk 1, Raalte 473 m<sup>2</sup>
- Lemelerweg 63, Luttenberg 380 m<sup>2</sup>

Een voorwaarde is dat de bestemming van de locaties waar de sloopmeters van afkomstig zijn, wordt gewijzigd naar Wonen. Drie van de vier slooplocaties hebben de bestemming Wonen. Enkel de locatie Hondemotsweg 9 heeft nog een agrarische bestemming. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet ook in het wijzigen van de bestemming van de locatie Hondemotsweg 9.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

Het plangebied ligt in het noordoosten van Raalte, ten oosten van het appartementengebouw van Salland Wonen met de adressen Koolmees 2 t/m 24. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie P met nummers 2154 en 1803 (deels). Afbeelding 1 geeft de ligging van het plangebied in Raalte en ten opzichte van de directe omgeving indicatief weer met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning.



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

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied liggen agrarische gronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied door woonerven van de Reiger begrensd. Ten westen van het plangebied liggen bergingen behorende bij het appartementengebouw. Het plangebied zelf bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Daarnaast ziet het plangebied toe op enkele graspercelen (nu nog behorende bij het appartementengebouw), voetpaden en de uitsluitingsweg op de Koolmees.

Het plangebied ligt deels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte", inclusief de correctieve herziening, de 2e correctieve herziening, "Paraplubestemmingsplan Parkeren" en "Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020". Deze plannen zijn over elkaar heen gelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020" (geconsolideerd op 2 juni 2021). Het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. De andere plannen zijn nadien vastgesteld. Verder ligt het plangebied deels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Raalte Kern". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 januari 2010. Afbeelding 2 geeft de verbeelding van het geldende planologische regime weer.



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

## Beoogd effect

Op het onbebouwd deel ter plaatse van het plangebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord drie woningen te realiseren.

## Argumenten

### 1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood 'Erven in beweging'

1. Om in aanmerking te komen voor drie compensatiekavels moet minimaal 3.000 m<sup>2</sup> schuren in het buitengebied worden gesloopt.

Het plan voldoet aan deze voorwaarden. Het Oversticht heeft over de erfindeling geadviseerd.

### 1.2 Het toevoegen van de drie woningen is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

1. Rood voor Rood ontwikkeling binnen de globale contour en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals deze in de initiatieffase door het Oversticht zijn geadviseerd.
2. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bouwmogelijkheden zoals deze gelden voor reguliere vrijstaande woningen in Raalte Noord.

### 1.3 Vanuit parkeer/verkeer, water en groen is akkoord gegeven op het plan.

1. Er wordt geparkeerd door bewoners en bezoekers op eigen erf. Dit zorgt dus niet voor extra parkeerdruk aan de Koolmees.
2. Het toevoegen van drie woningen zorgt niet voor aantasting van het groen. De kwaliteit van groen van het erf wordt juist verbeterd doordat er een erfinrichtingsplan bij de nieuwe woningen is opgesteld.

### 1.4 Uit benodigde onderzoeken zijn in principe geen belemmeringen voortgekomen

1. Uit benodigde onderzoeken en analyses is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is.



*1.5 De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens.*

1. De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens over zijn plan en de omwonenden zijn overwegend positief over het plan.

*1.6 Het toevoegen van drie woningen is milieutechnisch mogelijk.*

1. De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt. In de buurt liggen geen (agrarische) bedrijven die gehinderd worden in de bedrijfsvoering.

*1.7 Borgen dat de slooplocaties ook gewijzigd worden naar de bestemming Wonen*

1. Drie van de vier slooplocaties zijn inmiddels als Wonen bestemd. Enkel de locatie Hondemotsweg 9 heeft nog een agrarische bestemming. De locatie is meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan.

*1.8 Sloop landschapontsierende gebouwen binnen gemeente Raalte en bouwkavels realiseren grenzend aan dorpsrand*

1. Middels deze ontwikkeling verdwijnen op vier locaties binnen de gemeente Raalte landschapontsierende gebouwen en draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. De ontwikkeling voldoet hiermee aan het beleid 'Erven in Beweging 2023' door de kavels te realiseren grenzend aan de dorpsrand.

## **Duurzaamheid**

De toekomstige woningen gaan 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 Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris  
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester  
Arco Hofland



## RAADSBSLUIT

Zaaknummer

16599-2023

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2023

**Besluit:**

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220004 -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 19 oktober 2023.

de griffier  
Karin Zomer

de voorzitter  
Arco Hofland