



Onderwerp	Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13
Zaaknummer	4666-2023
B&W vergadering	31 januari 2023
Integrale advisering	Mirle Mondria (stedenbouw), Jeroen Hoppenbrouwer (groen), Hendri Vollenbroek (milieu)
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

De initiatiefnemer is voornemens is om aan de Schanebroeksweg 11 en 13 Luttenberg twee Rood voor Rood-woningen binnen het bouwvlak te realiseren. Op eigen erf wordt 2.122 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, incl. mestkelder buiten de schuur. Het oppervlakte van de mestkelder buiten de schuur mag voor 50% worden meegerekend. Totaal mag een oppervlakte van 2.007 m² ingezet worden voor Rood voor Rood omdat de te slopen bijgebouwen niet worden meegerekend (deze mogen immers weer teruggebouwd worden). De te slopen oppervlakte is voldoende om voor twee compensatiekavels op eigen erf in aanmerking te komen. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging' omdat er minimaal 2.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Dit is voldoende voor 2 compensatiekavels. Op 29 februari 2022 (zaak 79593-2021) heeft het college een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Wel is er een ambtshalve aanpassing. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat het gaat om het wijzigen van de toelichting hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd vastgesteld te worden omdat de toelichting niet onderdeel uitmaakt van de juridische regels van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13 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 over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. Akkoord te gaan om degenen die een zienswijze ingediend heeft te informeren over uw besluit middels bijgevoegde brief.

Besluit



conform

Inleiding

Het adres Schanebroeksweg 11/13 heeft in het bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en er zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. Het erf bestaat uit twee bedrijfswoningen met vier bedrijfsgebouwen, mestkelders buiten de schuren en twee bijgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 2.122 m². De mestkelders buiten de schuren hebben een oppervlakte van 310 m² en mogen voor 50% worden meegerekend bij het te slopen oppervlakte. De te handhaven bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van 80 m². Hieronder is schematisch weergegeven welke oppervlakte gesloopt wordt en welke oppervlakte ingezet mag worden voor Rood voor Rood.

Oppervlakte aan gebouwen die gesloopt wordt.

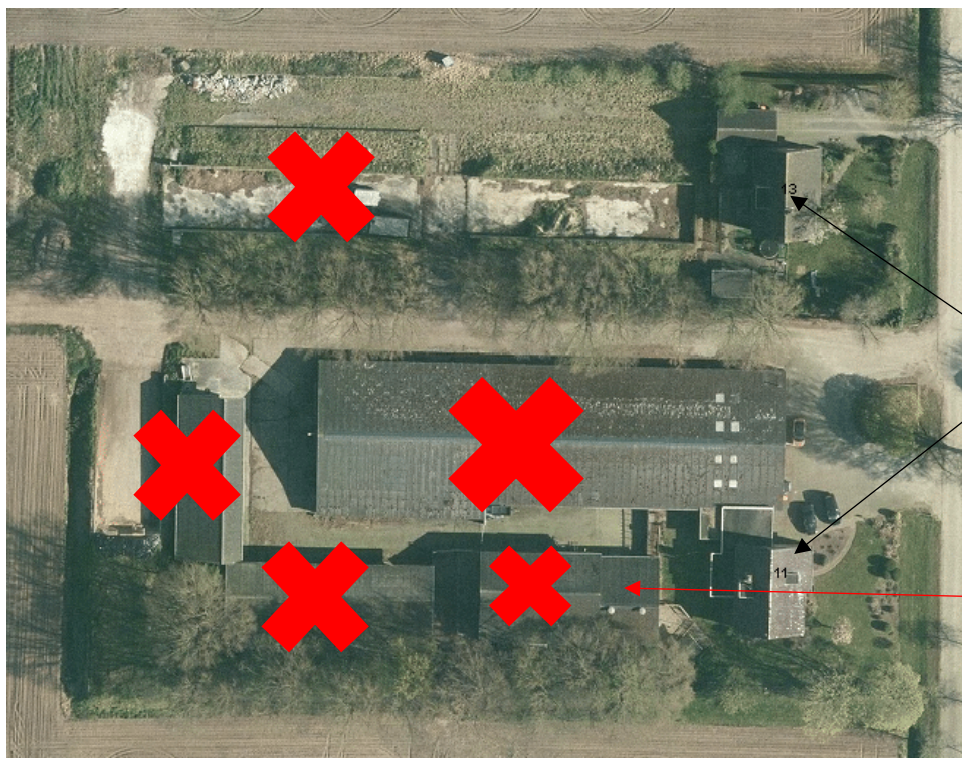
Te slopen gebouwen	Oppervlakte in m ²
Drie agrarische bedrijfsgebouwen	1.774
Deel van de kapschuur	193
Mestkelder buiten de schuren (mag voor de helft van de oppervlakte meegerekend worden)	$310 \times 50\% = 155 \text{ m}^2$
Totaal te slopen oppervlakte dat kan worden meegerekend	2.122

Oppervlakte die ingezet mag worden voor Rood voor Rood.

Oppervlakte aan bijgebouwen bij recht toegestaan per woning	150 m ²
Toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor 2 woningen	300 m ²
Oppervlakte aan bijgebouwen dat blijft staan	185 m ²
Oppervlakte die van de sloopmeters afgetrokken moet worden omdat er minder dan 300 m ² aan bijgebouwen blijft staan	$300 - 185 = 115 \text{ m}^2$
Oppervlakte die ingezet mag worden voor Rood voor Rood	$2.122 - 115 = 2.007 \text{ m}^2$

Aan de overkant van de weg op nummers 8 en 10 ligt een melkveehouderij. T.o.v. een melkveehouderij moet een richtafstand van 50 meter worden aangehouden. Dit is de rode lijn in het erfinrichtingsplan (zie afbeelding 3). Beide compensatiekavels worden achter de rode lijn gesitueerd.

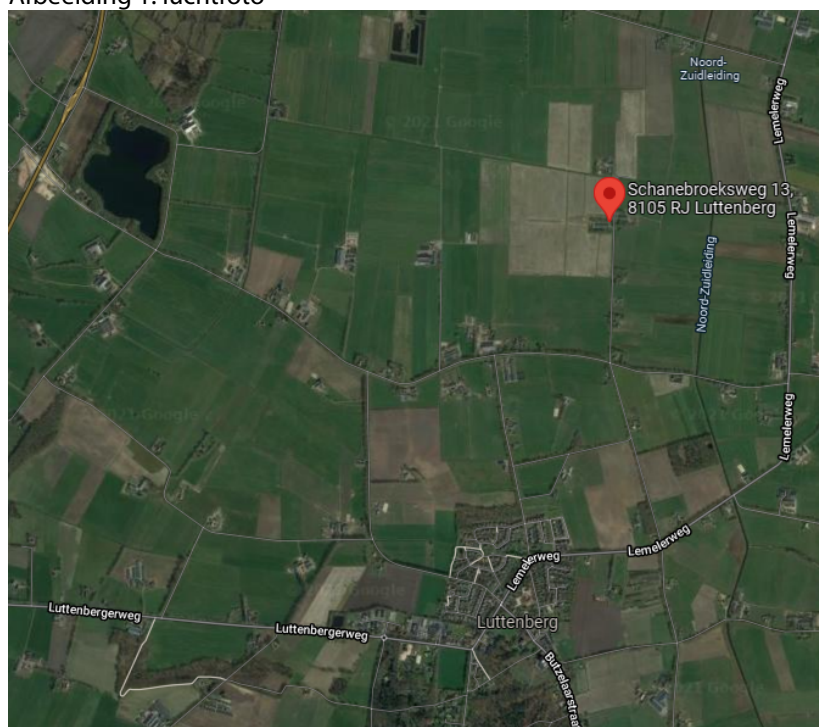
Het plan is om de twee compensatiewoningen uit te voeren in de vorm van schuurwoning met in pandig bijgebouw die per woning een inhoud van maximaal 1.000 m³ krijgen. Dit is akkoord bevonden omdat schuurwoningen passen bij een voormalig agrarisch erf.



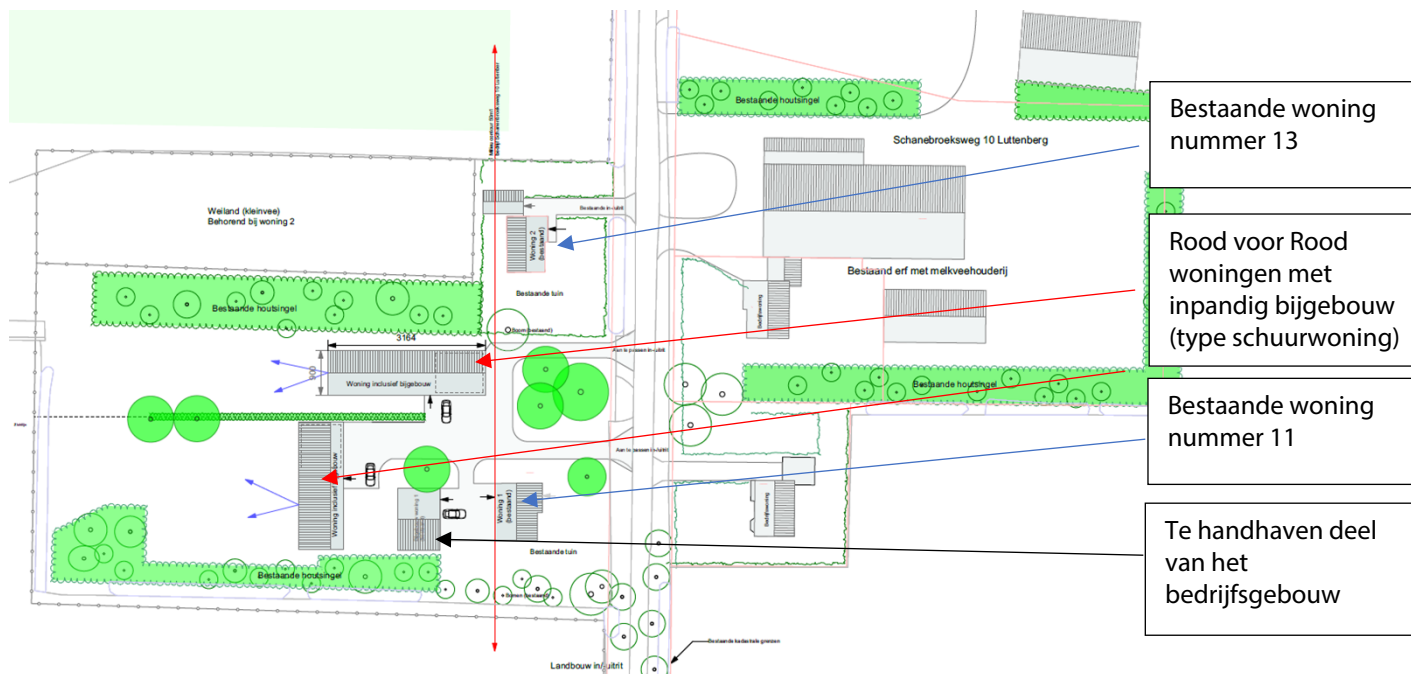
Bestaande
bedrijfswoningen

Te handhaven deel kapschuur

Afbeelding 1: luchtfoto



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Schanebroeksweg 11 en 13 Luttenberg



Afbeelding 3: erfinrichtingsplan

Samenvatting zienswijze

Er is één zienswijze ontvangen op het bestemmingsplan. Onderstaand wordt de zienswijze op hoofdlijnen weergegeven.

De indieners van de zienswijze zijn het we niet mee eens zijn dat op deze locatie 2 luxe villa's worden gerealiseerd. Ze vinden dat in plaats van 2 vrijstaande woningen (villa's) te realiseren, er in Luttenberg 6 woningen voor starters gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast vinden ze de woningen niet passen in het landelijk gebied van de Schanebroeksweg. Ook hoeft Schanebroeksweg 13 niet meegenomen te worden bij de bestemmingsplanherziening omdat dit adres ondertussen verkocht is. Ze verzoeken om te onderzoeken of de Rood voor Rood-regeling aan de rand van Luttenberg kan worden ingezet. Daarbij zijn ze bang dat de bestaande melkveehouderij aan de overzijde gehinderd wordt.

In hoofdlijnen beantwoording zienswijze:

Het plan voorziet in realisatie van 2 schuurwoningen met inpandig bijgebouw. Deze bouwvorm vinden we passend op een agrarisch erf. Het adres Schanebroeksweg 13 moet wel meegenomen worden omdat deze onderdeel uitmaakt van het agrarisch bedrijf. De tegenoverliggende melkveehouderij wordt niet gehinderd door het toevoegen van deze woningen omdat de woningen op minimaal 50 meter afstand liggen.

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van ruim 2.000 m² verdwenen. Hiervoor in de plaats mogen twee compensatiewoningen met inpandig bijgebouwen gerealiseerd worden. Het geheel wordt landschappelijk goed ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

Zie raadsvoorstel.

Participatie

Zie raadsvoorstel.



Duurzaamheid

Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Zie raadsvoorstel.

Vervolg

Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13, incl. bijlagen.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13