



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Slagboom 1 en 1a Mariënheem
Zaaknummer	13895-2023
B&W vergadering	14 maart 2023
Agendacommissie	3 april 2023
Raadsvergadering	20 april 2023
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a, incl. bijlagen.
2. Beschikking hogere grenswaarden
3. Zienswijzennota



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 april 2023
Zaaknummer	13895-2023
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Slagboom 1 en 1a Mariënheem
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

Het plan is om op de locatie de Slagboom 1/1a in Mariënheem een Rood voor Rood-woning te realiseren. Op het erf wordt een oppervlakte van 880 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Twee bijgebouwen blijven staan die samen een oppervlakte van 200 m² hebben. De te slopen oppervlakte is voldoende om voor een compensatiekavel op eigen erf in aanmerking te komen. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarde uit Erven in beweging. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er beschikking hogere grenswaarden door het college verleend moet worden. Op 2 februari 2021 (6241-2021) heeft u een positief besluit genomen over het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen leiden op sommige punten tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de bijgevoegde Zienswijzennota Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a is de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen opgenomen. Deze staan ook op hoofdlijnen samengevat in de Inleiding.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijzen deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220013-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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.
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van de zienswijzen op de hoogte brengen van het raadsbesluit.



Besluit

Inleiding

Het erf Slagboom 1/1a Mariënheem bestaat uit één woning met twee bijgebouwen en één agrarisch bedrijfsgebouw. Het agrarisch bedrijfsgebouw is nu nog in gebruik maar wordt op termijn beëindigd. De twee bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van 200 m². Het agrarische bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 880 m². Het bijbehorende perceel heeft een oppervlakte van ruim 2 hectare.

Het doel is om ten westen van de bestaande woning de compensatiewoning te bouwen (zie afbeelding 1). Op de locatie wordt 880 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De bestaande bijgebouwen met een oppervlakte van 200 m² blijven behouden (zie afbeelding 2). De bijgebouwen horen straks bij de bestaande woning.



Afbeelding 1; erfinrichtingsplan



Afbeelding 2; te slopen (blauw) en te handhaven gebouwen (oranje)

Samenvatting zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan. Onderstaand worden de zienswijzen op hoofdlijnen weergegeven.

Indiener van zienswijze 1 Van Weestrenen namens burens ten westen van plangebied is het er niet mee eens dat de locatie van de nieuwe woning buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd en dichterbij zijn woning komt. Daarnaast is hij het er niet eens met hoe de woonbestemming en bouwvlak zijn vormgegeven. Ook vindt hij dat het plan onzorgvuldig is voorbereid omdat er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden.

In hoofdlijnen beantwoording zienswijze 1.

De bestaande woning met gebouwen staan op de es. Vanuit landschappelijke oogpunt is het gewenst dat de nieuwe woning en bijgebouw dan ook op de es worden gesitueerd. Hierdoor komt de woning net buiten het bouwvlak te liggen. Om deels tegemoet te komen aan de zienswijze wordt het bouwvlak aangepast en strak om de compensatiewoning heen gelegd. De woonbestemming behoudt dezelfde omvang omdat dit deel van het perceel als tuin wordt gebruikt en daarvoor is een woonbestemming nodig. In dit gedeelte kan de woning en bijgebouw dan niet gebouwd worden. Daarnaast wordt in de bouwregels een artikel aangepast waardoor er staat dat een woning alleen zo gesitueerd mag worden als in het erfinrichtingsplan. Hierbij wordt wel een afwijkmogelijkheid opgenomen om de woning op een andere locatie binnen het bouwvlak te realiseren onder een aantal voorwaarden. Ondanks deze mogelijkheid is het niet mogelijk om de woning dichterbij de woning van de indiener van de zienswijze te situeren. Het plan is voorbereid volgens de standaardprocedure. Er is geoordeeld dat de belangen van de indiener van de zienswijze niet worden geschaad door de compensatiewoning buiten het bouwvlak te realiseren en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Indiener van zienswijze 2 Gasunie geeft aan dat in de verbeelding de dubbelbestemming Leiding – Gas ontbreekt en er mag geen bouwvlak van de woonbestemming over de dubbelbestemming Leiding – Gas lopen. Daarnaast worden er voor de regels een aantal voorstellen gedaan waardoor het belang van Gasunie niet wordt geschaad. Ook wordt aangegeven dat in de toelichting onvoldoende aandacht is besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen en dat daarom een CAROLA-berekening uitgevoerd moet worden.



In hoofdlijnen beantwoording zienswijze 2.

De dubbelbestemming Leiding – Gas is op de verbeelding opgenomen en de woonbestemming die over de dubbelbestemming Leiding - Gas heen liep is aangepast in een Agrarische bestemming waarop niet gebouwd mag worden. De voorgestelde aanpassingen van de regels zijn overgenomen. Er is een CAROLA-berekening uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen extra maatregelen te hoeven worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is op de locatie 880 m² landschapsontsierende bebouwing verdwenen. Hiervoor in de plaats is een compensatiewoning gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk goed ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden uit Erven in beweging:

- a. Om in aanmerking te komen voor één compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 850 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien op het eigen perceel 880 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
- b. De compensatiewoning wordt net buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd. De herziening van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de compensatiewoning buiten het bouwvlak te realiseren mits dit om milieuhygiënische of landschappelijke redenen niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden. Vanwege landschappelijke redenen (het behoud van bomen) in combinatie met milieuhygiënische redenen is het niet mogelijk om de compensatiewoning binnen het bouwvlak te realiseren. De compensatiewoning kan namelijk niet dicht op het spoor worden gesitueerd dan het huidige voorstel vanwege het geluid van het spoor. De bestaande woning en bedrijfsgebouwen liggen op de es. Om een compact erf te creëren wordt de compensatiewoning ook op de es gesitueerd en hierdoor komt de woning buiten het bouwvlak te liggen. Het bijgebouw ligt wel binnen het bouwvlak.
- c. De agrarische bestemming van de bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming.
- d. Op de locatie blijft een oppervlakte van 200 m² aan bijgebouwen bij de bestaande bewoning staan. Dit is meer dan de standaard oppervlakte van 150 m². Het laten staan van een grotere oppervlakte is akkoord bevonden omdat de ruimtelijke kwaliteit op het erf voldoende verbeterd wordt.
- e. Het erf wordt conform het beleid 'Erven in beweging' landschappelijk ingepast.

2.1 Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er niet wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde, maar wel aan de maximale geluidsbelasting.

Voor de woning dient het akoestisch klimaat in de woning (de zogenaamde binnenwaarde) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Op basis van de te realiseren binnenniveaus en de gecumuleerde geluidsbelasting van het railverkeerslawaai is een geluidsniveau van maximaal 68 db op de gevel toegestaan. Geluid vormt, voor zowel het aspect railverkeerslawaai als bedrijven, geen belemmering voor planrealisatie. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau van het spoor op de Rood voor Rood-woning 57db is. Dit is hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 55 db, maar wel lager dan de maximale grenswaarde van 68 db. Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland vanwege de spoorlijn Almelo - Zwolle. Een beschikking hogere grenswaarde wordt door het college verleend en de beschikking is ter informatie bijgevoegd.

Participatie

Met één van de burens hebben een aantal gesprekken plaatsgevonden over de locatie van de Rood voor Rood-woning. De burens zijn het niet eens met de voorgenomen locatie van de Rood voor Rood-woning. De gesprekken hebben niet geleid tot een andere locatie van de woning omdat de voorgestelde locatie van de burens niet



mogelijk is vanwege milieutechnische redenen. Met oog op landschap zijn wel een aantal dingen aangepast. Dit naar aanleiding van de opmerkingen van de bureaus.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf weer toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Dit initiatief heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten om mogelijke planschade af te kunnen wentelen.

Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op 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). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a, incl. bijlagen.
2. Beschikking hogere grenswaarden
3. Zienswijzennota

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

13895-2023

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2023

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220013-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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.

Aldus besloten in de vergadering van 20 april 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema