Zienswijzennota

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13

Gemeente Raalte

23 januari 2023

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 2

1.1. ZIENSWIJZE 2
1.2 LEESWIJZER 2

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN 3

2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN 3

HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN 6

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN 7

HOOFDSTUK 4 BIJLAGEN 8

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13’ als ontwerp ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan heeft van donderdag 8 september 2022 tot en met woensdag 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. In hoofdstuk 3 zijn de ambtelijke aanpassingen opgenomen en in hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen in het plan beschreven.

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13’ heeft van donderdag 8 september 2022 tot en met woensdag 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens.

Zienswijze	**Datum zienswijze ontvangen**	**Ontvankelijk / niet-ontvankelijk**
Bewoners Schanebroeksweg 2, 4, 10 en 12 te Luttenberg	7 oktober 2022	Ontvankelijk

Hieronder is de zienswijze samengevat en voorzien van beantwoording.

Zienswijze 1: Bewoners Schanebroeksweg 2, 4, 8, 10 en 12 te Luttenberg

Indieners hebben de volgende zienswijze:

1. De indieners stellen dat de beoogde wijziging niet enkel twee nieuwe woningen voor twee afgebroken schuren betreft. Nummer 13 is inmiddels overgegaan naar een nieuwe eigenaar en kan naar mening van de indieners uit de herziening worden gehaald als het gaat over de Rood voor Rood regeling. Het perceel nummer 13 blijft volgens de indieners ongewijzigd binnen deze herziening, betreft enkel de wijzigingen die worden aangevraagd voor nummer 11 en de inzet van de Rood voor Rood regeling.

Beantwoording:
Bij een Rood voor Rood ontwikkeling wordt conform het beleid 'Erven in beweging' aan het totale erf een woonbestemming toegekend. Het is niet mogelijk woningen die wel onderdeel zijn van het erf en inmiddels zijn verkocht, niet op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan. Een voorwaarde uit het beleid is dat de bestaande woningen op het erf ook onderdeel zijn van de ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging.

2. De indieners geven aan dat zij van mening zijn dat de beoogde woningen dusdanig zijn gesitueerd dat eerder sprake is van een luxe 'villa erf' met twee enorme grote woningen die absoluut niet passen in de omgeving. Mogelijk wordt de huidige bedrijfswoning op nr. 11 na verkoop gesloopt, stellen de indieners. Tevens stellen zij dat sprake is van landschapsvernieling, het plan past niet in de straat. De bestaande agrarisch ondernemingen worden gesitueerd in een woonwijk, dit kan de bedrijfsvoering van de bedrijven belemmeren in de toekomst door bezwaren van nieuwe bewoners.

Beantwoording:
Een belangrijk onderdeel van de Rood voor Rood procedure en medewerking vanuit de gemeente omtrent de bestemmingsplanwijziging betreft landschappelijke inpassing. De gemeente Raalte heeft ingestemd met de situering van de compensatiewoningen en de landschappelijk inpassing conform het beleid 'Erven in beweging'. Het erf en de bestaande landschapselementen bieden juist de mogelijkheid de compensatiewoningen zorgvuldig in te passen.In dit plan is zelfs rekening gehouden met het inpandig situeren in de woning van de bijgebouwen, in plaats van naast een woning ook nog een bijgebouw te realiseren. Het plan voldoet aan de richtafstanden ten opzichte van de omliggende functies en belemmert conform de huidige wet- en regelgeving de omliggende agrarische bedrijven niet.

De woning van nummer 11 krijgt qua mogelijkheden dezelfde mogelijke als elke andere woning in het buitengebied. Dat de nieuwe woning mogelijk groter wordt dan de bestaande woning is een mogelijkheid, maar dit kan ook met elke andere woning in het buitengebied gebeuren.

3. De indieners stellen dat Luttenberg een woningtekort kent en dat deze twee woningen ook nog eens ten koste gaan van nieuw te bouwen woningen in het dorp. De jongeren hebben behoefte aan starterswoningen in het dorp en geen behoefte aan villa's in het buitengebied. Indieners vragen zich af waarom de gemeente niet vooruitlopend denkt aan de huidige inwoners van Luttenberg en hun woningbehoefte. In plaats van twee grote villa's kunnen er ook 6 kleinere woningen worden gebouwd in Luttenberg. De indieners vragen zich af of de nieuwe bewoners van de twee compensatiekavels een binding hebben met de agrarische omgeving.

Beantwoording:
Uitgangspunt vanuit het beleid 'Erven in beweging' is dat de compensatiekavels worden gerealiseerd op het het erf waar ook de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Het beleid 'Erven in beweging' biedt wel de mogelijkheid om op andere locaties te bouwen, zoals bijvoorbeeld in een bestaand lint of aan de randen van dorpen. Dit is echter geen verplichting voor een initiatiefnemer. Wanneer een woning om milieutechnische redenen niet kan, wordt er gekeken naar een andere locatie. Voor dit plan is geoordeeld dat de Rood voor Rood-woningen op eigen erf kunnen worden gerealiseerd en dat de eigenaar dit ook wenst. Het principebesluit van College van burgemeester en wethouders is uitgegaan van het toevoegen van twee woningen op het erf waar ook de landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt. Vervolgens is op basis van het principebesluit uitwerking gegeven aan het plan in het ontwerp bestemmingsplan.

Rood voor Rood-woningen in het buitengebied niet ten kosten van nieuwe woningen in Luttenberg. Dit is namelijk niet aan elkaar gekoppeld.

4. Indieners verzoeken het College verder te gaan onderzoeken waar de regeling beter kan worden ingezet. Bij verdere behandeling van dit ontwerpbesluit de gemeenteraad een besluit te laten nemen over het inzetten van deze specifieke rood voor rood regeling en inzet aan de rand van Luttenberg te onderzoeken. Tevens in gesprek te gaan met de initiatiefnemer.

Beantwoording:
De gemeente Raalte is naar aanleiding van de ingediende zienswijze zowel in gesprek geweest met de indieners van de zienswijze als de initiatiefnemer. Op verzoek van de omwonenden zijn we in gesprek gegaan met de initiatiefnemer om te informeren of hij mogelijkheden ziet om zijn plannen te wijzigen. De initiatiefnemer geeft aan het plan niet te wijzigen. Het College van burgemeester en wethouders heeft op 24 februari 2022. een principebesluit genomen voor de Rood voor Rood ontwikkeling op deze locatie. Het College heeft vervolgens op 30 augustus 2022 ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13'. De gemeente kan de initiatiefnemer niet verplichten het plan te wijzigen, het plan voldoet aan het beleid Erven in beweging en wetgeving.

Conclusie beantwoording zienswijze
Naar aanleiding van de gezamenlijk ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13' door de omwonenden van Schanebroekweg 2, 4, 8, 10 en 12 in Luttenberg ziet de gemeente Raalte geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het plan voldoet aan het geldende beleid en wetgeving en belemmert de omliggende functies niet. Daarnaast is sprake van een zorgvuldig proces rondom de keuze voor de situering van de compensatiewoningen en landschappelijke inpassing.

HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Er is een AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de stikstofuitstoot niet toeneemt door de ontwikkeling. De AERIUS-berekening is toegevoegd aan de bijlagen in het bestemmingsplan. Daarnaast is de toelichting aangevuld op dit punt.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Er is wel één ambtelijke aanpassing toegepast. De AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan en de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.

HOOFDSTUK 4 BIJLAGEN

Bijlage 1 Zienswijze

Gemeente Raalte
t.a.v. het College van burgemeester en wethouders
Postbus 140
8100 AC Raalte

Betreft: Zienswijze herziening ontwerpbestemmingsplan buitengebied Raalte, partiële herziening nummer 59, Omgeving Schanebroeksweg 11 en 13

Datum: 6 oktober 2022

Geacht College,

Als belanghebbenden, inwoners van Luttenberg, ondernemers en bewoners van de Schanebroeksweg dienen wij hierbij één gezamenlijke zienswijze in aangaande de partiële herziening nummer 59, Omgeving Schanebroeksweg 11 en 13. Meerdere zienswijzen hebben wij reeds samengevoegd omdat deze dezelfde inhoud en strekking hebben. Wij verzoeken u dan ook om bij uw besluitvorming rekening te houden met aantal ondertekenaars.

De herziening van het bestemmingsplan geeft de eigenaar de mogelijkheid om middels een dubbele rood voor rood regeling twee extra woningen te bouwen op de beoogde percelen. De Schanebroeksweg is een rustige omgeving met diverse burgerwoningen, kinderdagverblijf en twee agrarische bedrijven. Het landelijke karakter en het wonen en werken in het buitengebied is gebaseerd op de vrije wijde omgeving waar weinig mensen wonen en in harmonie leven met de diverse agrarische bedrijven in hun natuurlijke omgeving.

De beoogde wijziging betreft niet enkel twee nieuwe woningen voor twee afgebroken schuren. Nummer 13 is inmiddels overgegaan naar een nieuwe eigenaar kan naar onze mening uit deze herziening worden gehaald als het aankomt op de regeling rood voor rood. Het perceel nummer 13, blijft ongewijzigd binnen deze herziening. Onze zienswijze betreft dus enkel de wijzigingen die worden aangevraagd voor nummer 11 en de inzet voor de rood voor rood regeling.

Nummer 11 bestaat op dit moment uit een aantal schuren en een voormalige bedrijfswoning.
De plannen geven aan dat er op nummer 11 twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn echter dusdanig gesitueerd dat er eerder sprake is van een lux " villa erf " met twee enorme grote woningen die absoluut niet passen in onze omgeving. De huidige bedrijfswoning op nummer 11 zal na verkoop wellicht worden gesloopt, rekening houdend met de leeftijd van de woning, door de nieuwe eigenaar. Bij een goedkeuring van deze herziening zullen wij als bewoners van de Schanebroeksweg dan ook verder bezwaar indienen tegen deze manier van landschapsvernieling. Het plan past absoluut niet in onze straat. Er ontstaan agrarische ondernemingen in een woonwijk gesitueerd in een buitengebied waar niet om is gevraagd. Dit kan de bedrijfsvoering van de bedrijven belemmeren in de toekomst door bezwaren van de nieuwe bewoners.

Luttenberg kent een woningtekort en deze twee woningen kunnen ook nog eens ten koste gaan van de nieuw te bouwen woningen in ons dorp mede afhankelijk van de duur van het totale traject en project, rekening

houdende met de bezwaren die gaan komen van onze zijde. Onze jongeren hebben behoefte aan starterswoningen in het dorp en geen behoefte aan villa's in een buitengebied. Kijkend naar de schuren die worden ingezet voor de rood voor rood regeling en hun grootte is realisatie van woningen op een andere locatie ook zeer zeker mogelijk in deze situatie. De schuren behelzen een oppervlakte van meer dan 2000 vierkante meter waardoor dit is toegestaan. Dit zou kunnen middels verkaveling of bouw op andere gronden van de eigenaar. De huidige eigenaar heeft meer dan voldoende grond in onze gemeente waar deze mogelijkheid voor nieuwbouw zou kunnen worden gerealiseerd. Nog beter zou zijn als de gemeente vooruitlopend denkt aan hun huidige inwoners van Luttenberg en hun woningbehoefte. In plaats van twee grote villa's kunnen er ook 6 kleinere woningen worden gebouwd in Luttenberg middels verkaveling van een aantal (gemeente-) gronden. Er kan een impasse ontstaan tussen de nieuwe eigenaren van de beoogde villa's en de huidige bewoners omdat er een reële kans is dat deze woningen in het bezit komen van andere Nederlanders dan de gemiddelde Luttenbergse inwoner. Een binding met de agrarische omgeving zal er niet of nauwelijks zijn.

Rekening houdende met het bovenstaande verzoeken wij u dan ook om aan de beoogde wijzigingen uw medewerking als college en gemeente **niet** te verlenen en verder te gaan onderzoeken waar de regeling beter kan worden ingezet na goedkeuring van onze gemeenteraad. Ons verzoek aan u is bij verdere behandeling van dit ontwerpbesluit de Raad van de Gemeente Raalte een besluit te laten nemen over het inzetten van deze specifieke rood voor rood regeling en inzet aan de rand van Luttenberg te onderzoeken.

Dan willen wij u nog wijzen op de aantallen rood voor rood regelingen in ons buitengebied. Diverse percelen aan de Terborgweg en de Oude Twentseweg maken inmiddels gebruik van deze regeling waardoor er een kans zou kunnen bestaan dat het ons buitengebied langzaam veranderd in een woonwijk binnen een gebied waar we graag de agrarische bestemming blijven behouden. In de notitie "erven in beweging" heeft u destijds al vastgesteld dat Raalte een " hotspot" gaat worden qua aantallen leegstaande schuren en dat een betere spreiding mogelijk moet zijn eventueel buiten de gemeentegrens. Een bezoek aan onze straat en buurtschap Schanebroek raden wij u ten zeerste aan. U kunt dan zelf oordelen hoe landelijk het karakter van onze straat is en dat de uitstraling van de landelijke omgeving belangrijk is voor hun huidige bewoners en bedrijven. Uiteraard staat onze buurt wel achter de sloop van de voormalige stallen om verpaupering tegen te gaan.

Voordat wij tot deze zienswijze zijn gekomen hebben wij op 27 september in een persoonlijk gesprek met dhr. Rientjes onze intenties besproken. Dhr. Rientjes heeft ons te kennen gegeven dat hij van mening is dat de buurt goed is geïnformeerd. In 2021 heeft hij kort bij een aantal bewoners zijn plannen weergegeven. Opmerkingen van onze zijde over de inzet elders van de rood voor rood regeling zijn bij hem bekend maar zijn door hem terzijde geschoven. Hij heeft helaas geen actie richting de gemeente Raalte ondernomen om te onderzoeken of het college bereid zou zijn om de regeling elders in te zetten. Dhr. Rientjes geeft aan dat hij ondernemer is en dat hij niet wenst te worden belemmerd in het ondernemen. Dat laatste is absoluut niet onze intentie omdat wij inzet elders wel degelijk mogelijk zien en rekening houdende met de wens van de Luttenbergers om starterswoningen te realiseren. Helaas ziet hij verder overleg voor besluitvorming hierover niet zitten. Een traject van bezwaren tegen de komende omgevingsvergunningen legt hij naast zich neer.

Tot slot en rekening houdende met het bovenstaande verzoeken wij u vriendelijke om de dhr. Rientjes te wijzen op andere mogelijkheden die Raalte biedt binnen de rood voor rood regeling en niet de standaard regeling op voorhand te accorderen omdat de gebruikelijke route " rood voor rood" nu eenmaal de makkelijkste route is. U helpt mee het tekort aan woningen in Luttenberg en Raalte te reduceren, buurtschap Schanebroek blijft landelijk met een agrarische insteek. Het nieuwe plan zou zomaar eens een extra oplossing kunnen bieden voor soortgelijke sloopinitiatieven binnen onze gemeente.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groeten,

De bewoners van de Schanebroeksweg 2, 4, 10 en 12

Nummer 2

Nummer 4

Nummer 8

Nummer 10

Nummer 12

Correspondentieadres

Schanebroeksweg 4
8105 RJ LUTTENBERG