Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek herontwikkeling Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4
Zaaknummer	81835-2021
B&W vergadering	14 december 2021
Integrale advisering	Mirle Mondria, Jeroen Hoppenbrouwer, Omgevingsdienst IJsselland, Het Oversticht,
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Robert Voeten

Bestuurssamenvatting

Eind 2020 zijn de gesprekken gestart met de initiatiefnemer/eigenaar over een herontwikkeling van de agrarische locaties Nijverdalseweg 13 Mariënheem (Straathoflocatie) en Nieuwe Deventerweg 4 Raalte. De totale ontwikkeling betreft de sloop van bijna 12.500 m^2 voormalige agrarisch bebouwing. Daartegenover staat de realisatie van 12 Rood voor Rood compensatiewoningen. Daarnaast wordt de landschappelijke kwaliteit van de agrarische gronden hersteld en geborgd in de vorm van een landgoed onder de Natuurschoonwet, inclusief beheerderswoning.
Het stoppen van de varkenshouderij aan de Nijverdalseweg heeft zeer gunstige gevolgen voor de leefbaarheid van de inwoners van Mariënheem en positieve invloed op de stikstofdepositie op het Boetelerveld (Natura 2000). Door geluidhinder van de N35 en de nabije ligging van een geitenhouderij aan de Wissinkweg is woningenbouw op de locatie aan de Nijverdalseweg niet mogelijk.
Er is een ruimtelijk plan ontwikkeld waarbij de compensatiewoningen landen op de gronden behorende bij het voormalig landbouwbedrijf Nieuwe Deventerweg 4. Dit levert een onderscheidende aanvulling aan de woningvoorraad van Raalte op. In het plan worden een aantal koppelkansen meegenomen zoals het afkoppelen van drie ontsluitingen op de N348 ter hoogte van de geplande tunnelbak. Ook zullen de recent geplaatste zonnepanelen op het terrein van de RWZI op gronden van de initiatiefnemer landschappelijk worden ingepast.
Op het erf Nieuwe Deventerweg 4 wordt de bestaande voormalige boerderij behouden en aangevuld met vier woningen. Er worden drie clusters van woningen langs de Hondemotsweg gesitueerd. De achterliggende gronden worden landschappelijk hersteld waarbij houtwallen worden versterkt en opnieuw aangebracht en opgaand groen met oppervlakte water worden aangelegd. Dit zal onderdeel zijn van een nieuw landgoed met beheerderswoning. Een zonnepanelenveld is niet meer aan de orde.

Beslispunten

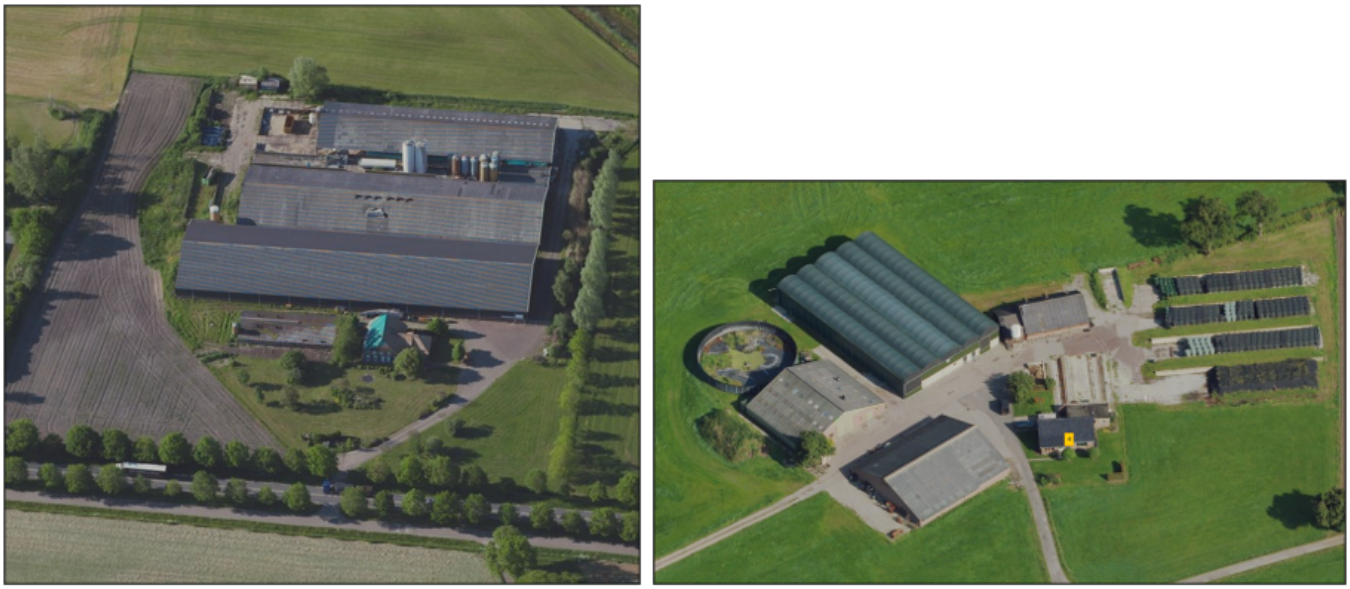
1. Akkoord te gaan met het principeverzoek van de eigenaar van de percelen Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 waarbij op beide percelen de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zullen worden gesloopt (in totaal 12.483 m^2) en dit in totaal twaalf compensatiekavels genereert en een landgoedwoning bij het aan te leggen nieuwe landgoed;
2. De bijlage met betrekking tot de KGO-balans niet openbaar te maken op grond van art. 10, lid 1 onder c van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob);
3. Akkoord te gaan met de bijgevoegde brieven aan initiatiefnemer en omwonenden;
4. De gemeenteraad ter kennisname te informeren.

Besluit

Conform,

Inleiding

De eigenaar van de agrarische percelen Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 (zie afbeelding 1) heeft een ruimtelijk totaalplan ontwikkeld waarbij op beide locaties alle voormalige agrarische gebouwen zullen worden gesloopt. Het gaat hierbij om 9.173 m^2 op de locatie aan de Nijverdalseweg en 3.310 m^2 aan de Nieuwe Deventerweg.
De beleidsnota 'Erven in beweging' zegt dat als er beroep wordt gedaan op drie of meer compensatiekavels dat er een berekening gemaakt dient te worden om zo de kosten in kaart te brengen en te kunnen bepalen hoeveel compensatiekavels er tegenover staan. Dat is in dit geval gedaan voor de NIjverdalseweg. De totale kostenposten genereert 8 kavels voor de Nijverdalseweg 13 en 2 kavels voor de Nieuwe Deventerweg 4. Voor deze laatste locatie is deze berekening niet relevant omdat er geen beroep gedaan wordt op meer dan twee compensatiekavels. Per saldo zijn dit 10 kavels (zie de bijgevoegde KGO-balans. Aanvullend worden twee kavels toegekend op basis van de maatschappelijke KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Allereerst levert deze ontwikkeling een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van Mariënheem omdat er een einde komt aan de stankoverlast in het dorp. Daarnaast wordt de huidige ontsluiting van het erf aan de Nieuwe Deventerweg 4 verlegd naar de Hondemotsweg. Hierdoor worden kosten bespaard bij het project van de nieuwe tunnel onder de N348, omdat een alternatieve ontsluiting (parallelweg) niet meer nodig is.



Afbeelding 1: Nijverdalseweg 13 (links) en Nieuwe Deventerweg 4 (rechts)

Bij de totale ruimtelijke ontwikkeling is in eerste instantie bekeken in hoeverre het mogelijk zou zijn om compensatiekavels aan de Nijverdalseweg 13 te laten landen. De geluidcontouren vanwege de N35 en de aanwezige geitenhouderij aan de Wissinkweg bleken zodanig belemmerend dat hier geen kansen liggen.

Nijverdalseweg 13

Op de locatie Nijverdalseweg 13 zal na sloop van de voormalige agrarische bebouwing (9.173 m^2) de boerderij in ere worden hersteld. Het erf zal landschappelijk worden ingepast (zie afbeelding 2).

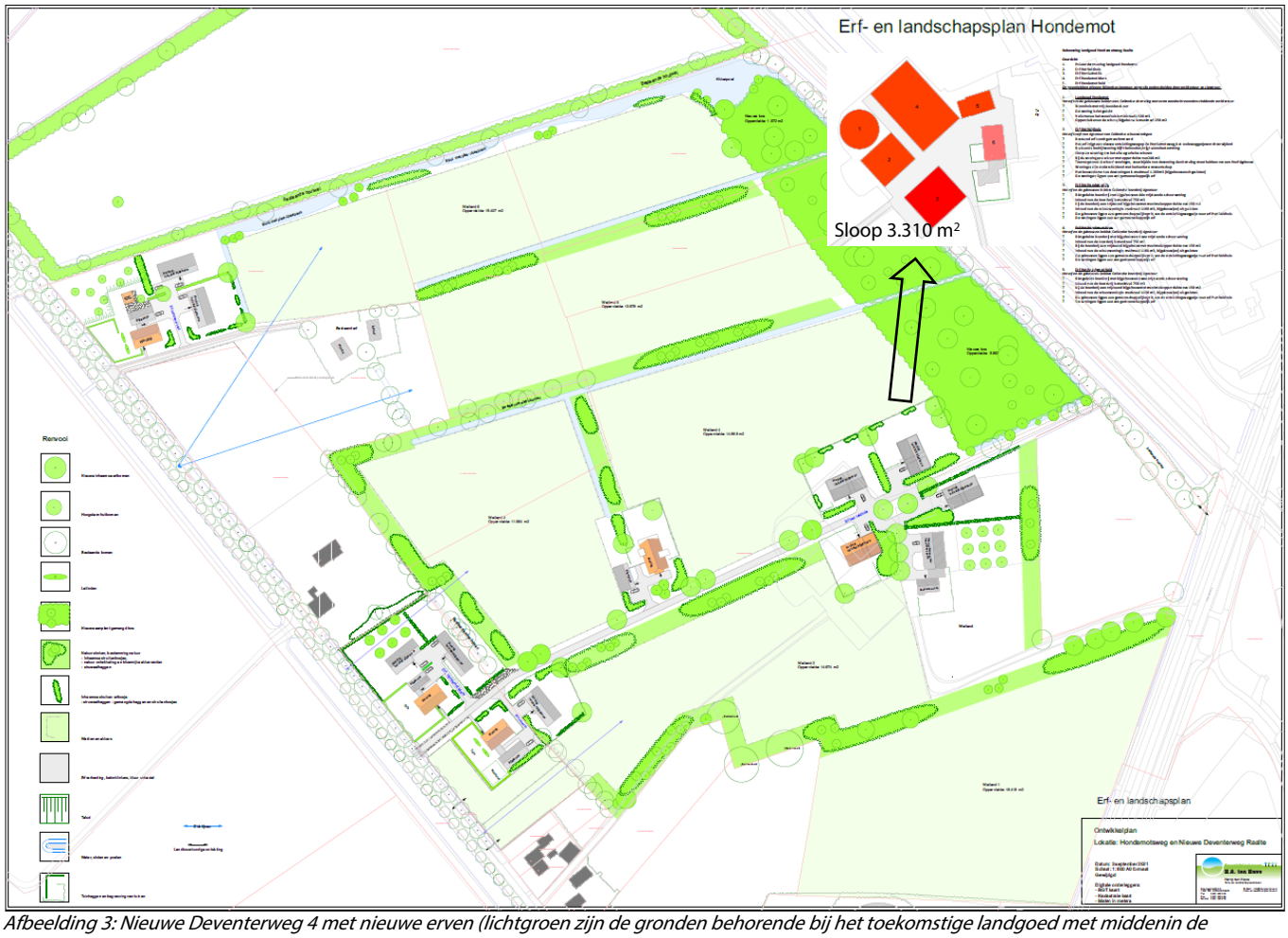


Afbeelding 2: Nijverdalseweg 13

Nieuwe Deventerweg 4

Het erf Nieuwe Deventerweg 4 en de bijbehorende gronden (circa 15 hectare) zijn in totaliteit bekeken om de verschillende ruimtelijke uitdagingen en koppelkansen te kunnen faciliteren. De twaalf kavels zijn als erfclusters ingepast aan de Hondemotsweg waarbij het beeld van boerenerven ontstaat. Het erf Nieuwe Deventerweg 4 wordt aangevuld met 4 woningen die de uitstraling hebben van een bijgebouw. Het totaal wordt ingebed in de landschappelijke uitstraling van een landgoed. Het hierbij horende 'landhuis met allure' zoals de provinciale regeling luidt wordt vervangen door een woonboerderij/beheerderswoning dat dient voor beheer en onderhoud van de bijhorende landgoedgronden. Deze

gronden worden hersteld waardoor de landschappelijke kwaliteit er enorm op vooruit gaat en er geen sprake (meer) is van een zonnepanelenveld. Er zal sprake zijn van brede houtwallen en sloten wat geborgd wordt in een NSW-status. Dit sluit aan op de gronden van landgoed 't Reelaer. De andere koppelkansen die er liggen zijn de landschappelijke inpassing op gronden van initiatiefnemer van de recent geplaatste zonnepanelen bij de RWZI en het afkoppelen van de drie aansluitingen op de N348 ten behoeve van de geplande tunnelbak.



Afbeelding 3: Nieuwe Deventerweg 4 met nieuwe erven (lichtgroen zijn de gronden behorende bij het toekomstige landgoed met middenin de bijbehorende woonboerderij)

Beoogd effect

Met deze totale ruimtelijke ontwikkeling zullen er relatief veel landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt op twee locaties. Het verdwijnen van de intensieve veehouderij aan de Nijverdalseweg heeft een positief effect op de leefbaarheid van de inwoners van Mariënheem en de natuurwaarden van Het Boetelerveld. Het erf zelf krijgt een kwaliteitsimpuls waarbij de bestaande boerderij wordt opgeknapt en landschappelijk ingepast wordt (zie afbeelding 2).

De ca. 15 hectare gronden aan de Nieuwe Deventerweg 4 grenzen direct aan de kern Raalte en zal een landschappelijke impuls krijgen die samengaat met de realisatie van een aantal erven met woningen in een landschappelijke inbedding waarbij er ook sprake is van een landgoed. Houtwallen worden hersteld en stevig aangezet (zie afbeelding 3).

Argumenten

De totale herontwikkeling van de locaties Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 betekent dat er twee agrarische bedrijven stoppen. Veel inwoners van Mariënheem zullen blij zijn dat het eerstgenoemde bedrijf zijn agrarische activiteiten definitief zal staken en nu ook de eerst stap is gezet om het planologisch om te zetten naar de woonbestemming.

De herontwikkeling aan de Hondemotsweg/Nieuwe Deventerweg 4 betekent dat er in totaal 13 nieuwe woningen bij komen. Deze worden zeer zorgvuldig landschappelijk ingepast waarbij het gaat om meerdere clusters van woningen. Deze vormen een onderscheidende aanvulling op de woningvoorraad. De huidige drie aantakkingen op de N348 zullen verdwijnen wat een positieve invloed heeft op de aan te leggen tunnelbak. De aanwezige zonnepanelen op het terrein van de RWZI zullen landschappelijk ingepast worden. De stikstofrechten die vrijkomen heeft de initiatiefnemer ter overname aangeboden. Dit is positief ontvangen bij de provincie en wordt nader bestudeerd. De overige gronden gaan onderdeel vormen van een landgoed waarbij de beheerderswoning een boerderij-uitstraling krijgt. Met deze ontwikkeling is geen sprake meer van een zonnepanelenveld.

Het positioneren van 13 nieuwe woningen in het deelgebied aan de Hondemotsweg dat relatief dichtbij het dorp Raalte ligt zorgt voor een landschappelijke versterking waarbij er een onderscheidend woonmilieu wordt gecreëerd.

De Omgevingsdienst IJsselland heeft vooraf gekeken naar de kritische randvoorwaarden bij de toevoeging van woningen in het gebied. Zo geldt er een richtafstand van 100 meter van de RWZI en 200 meter van afvalverwerker Hoogenboom. Hier wordt aan voldaan. Voorts zijn er in de directe omgeving geen veehouderijen actief die de ontwikkeling (woningen) kunnen belemmeren en andersom ook niet (de toe te voegen woningen belemmeren bestaande agrarische bedrijven niet). Vanwege geluidhinder van het wegverkeer van de N348 wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en zal een hogere waarde geluid afgegeven moeten worden. Verwacht wordt dat er voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van spoorweglawaai. Deze ruimtelijke- en milieu-onderdelen worden in het vervolgtraject nader onderzocht.

De KGO-balans is op verzoek van ons door de initiatiefnemer verstrekt en bevat allerlei vertrouwelijke financiële gegevens. Dit is de reden om op basis van de Wob (art. 10, lid 1 onder c) de KGO-balans niet openbaar te maken.

Participatie

Er is meerdere malen gesproken met de omwonenden van het gebied aan de Hondemotsweg. Dit is zowel gedaan door de initiatiefnemer als door ons. De hoofdlijn is dat de meeste bewoners zich kunnen verenigen met de plannen. Er worden kritische kanttekeningen geplaatst zoals de hoeveelheid woningen dat er zal landen en de huidige drukte op de Hondemotsweg wat met deze ontwikkeling niet minder wordt, maar wel acceptabel is voor een dergelijke weg. De initiatiefnemer heeft de leden van de gemeenteraad enkele maanden terug uitgenodigd op locatie voor een informatiebijeenkomst.

De provincie heeft meegekeken bij dit plan en is positief. Het Oversticht heeft over de hoofdlijn positief geadviseerd.

Duurzaamheid

Het staken van de varkenshouderij aan de Nijverdalseweg 13 geeft een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de inwoners van Mariënheem en de stikstofdepositie op het Boetelerveld. De transformatie van de gronden aan de Nieuwe Deventerweg 4 (ca. 15 ha.) levert Raalte een aanvullend kenmerkend woongebied op. Het betekent ook de sloop van in totaal ca. 12.500 m^2 niet meer in gebruik zijnde landbouwschuren, inclusief asbest.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën
De totale herontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Er zal een overeenkomst worden afgesloten waarbij ook de afwenteling van mogelijke planschade wordt meegenomen.

Vervolg
Nadat u positief heeft besloten op dit principeverzoek zal de initiatiefnemer de werkzaamheden starten om te komen tot een partiële herziening. Bij de Nijverdalseweg 13 gaat het om het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming ten behoeve van één woning, de bestaande boerderij. Het erf Nieuwe Deventerweg 4 wordt ook omgezet naar de woonbestemming. Hierin is de bestaande boerderij meegenomen en de vier toe te voegen nieuwe woningen. De nieuwe ervan langs de Hondemotsweg en de beheerderswoning bij het nieuwe landgoed krijgen eveneens de woonbestemming. De gronden behorend bij het landgoed krijgen een passende bestemming. Zodra dit ontwerpbestemmingsplan gereed is, zal de procedure gestart worden door u te vragen dit plan ter inzage te leggen. De gemeenteraad zal uiteindelijk besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie
Mits u positief besluit op dit principeverzoek zal het volgende worden verzonden (allen bijgevoegd):
- Brief aan initiatiefnemer;
- Brief aan omwonenden;

Bijlagen
Bijlage	Principeverzoek plan Hondemot Raalte met onderliggende stukken (zie zaaknummer 91916-2021)