Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Schanebroeksweg 11 en 13
Zaaknummer	4666-2023
B&W vergadering	31 januari 2023
Agendacommissie	13 februari 2023
Raadsvergadering	9 maart 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, 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

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	9 maart 2023
Zaaknummer	4666-2023
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Schanebroeksweg 11 en 13
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

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 m^2 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 m^2 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 m^2 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. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13 ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220009-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd 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 indiener van de zienswijze op de hoogte brengen van het raadsbesluit.

Gemeente Raalte

Besluit



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 m^2. De mestkelders buiten de schuren hebben een oppervlakte van 310 m^2 en mogen voor 50% worden meegerekend bij het te slopen oppervlakte. De te handhaven bijgebouwen hebben samen een oppervlakte van 80 m^2. Hieronder is schematisch weergegeven welke oppervlakte gesloopt wordt en welke oppervlakte ingezet mag worden voor Rood voor Rood.

Oppervlakte aan gebouwen die gesloopt wordt.

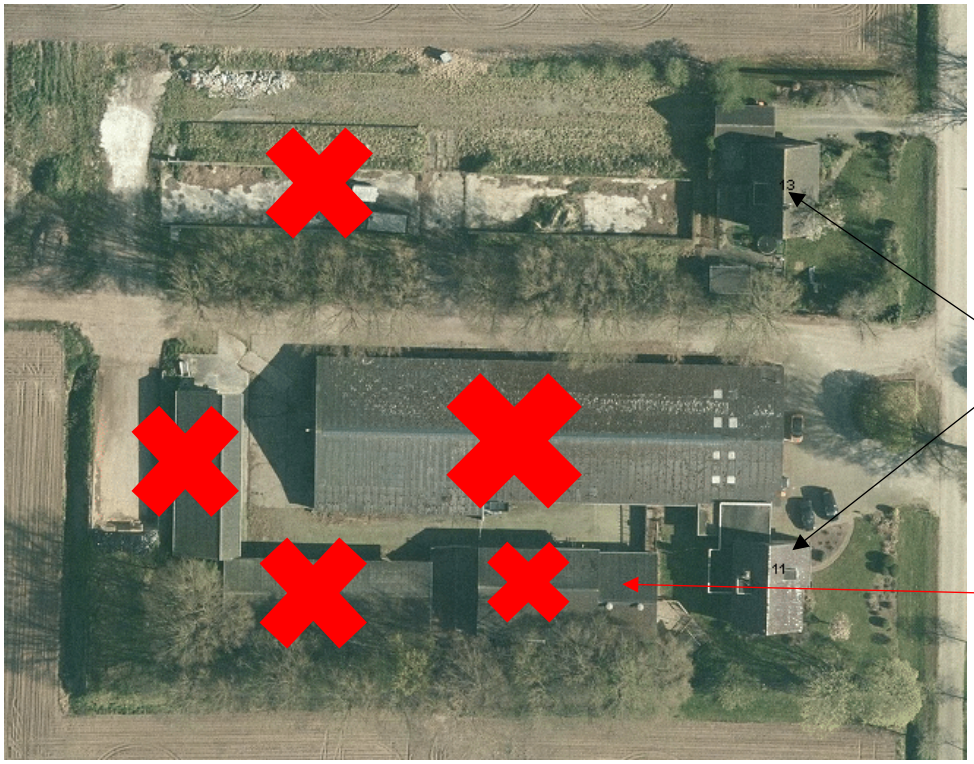
Te slopen gebouwen	Oppervlakte in m^2
Drie agrarische bedrijfsgebouwen	1.774
Deel van de kapschuur	193
Mestkelder buiten de schuren (mag voor de helft van de oppervlakte meegerekend worden	310 x 50% = 155 m^2
Totaal te slopen oppervlakte dat kan worden meegerekend	2.122

Oppervlakte die ingezet mag worden voor Rood voor Rood.

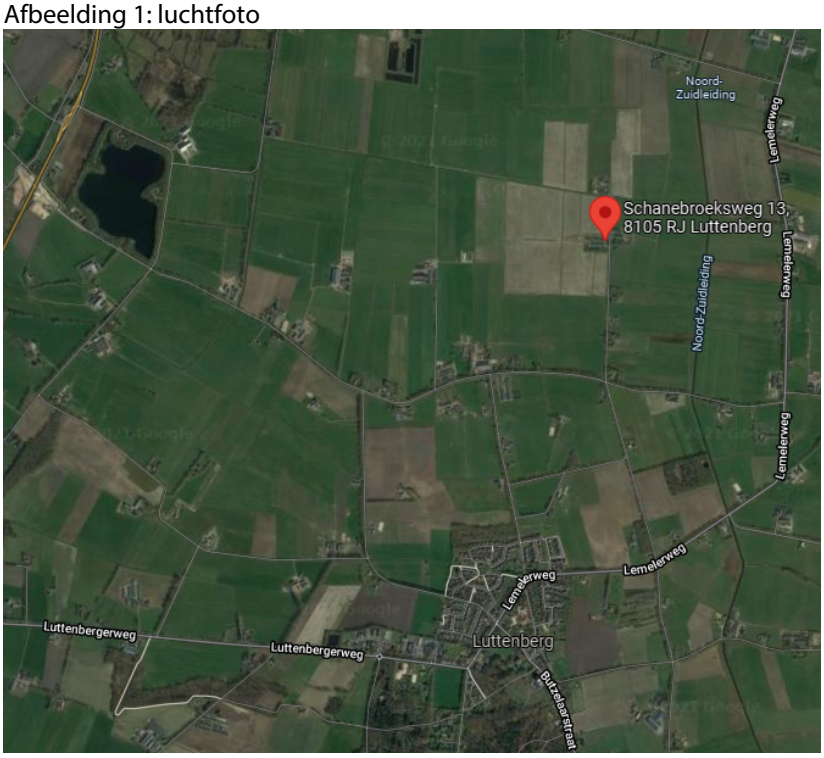
Oppervlakte aan bijgebouwen bij recht toegestaan per woning	150 m^2
Toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor 2 woningen	300 m^2
Oppervlakte aan bijgebouwen dat blijft staan	185 m^2
Oppervlakte die van de sloopmeters afgetrokken moet worden omdat er minder dan 300 m2 aan bijgebouwen blijft staan	300 – 185 = 115 m^2
Oppervlakte die ingezet mag worden voor Rood voor Rood	2.122 – 115 = 2.007 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.

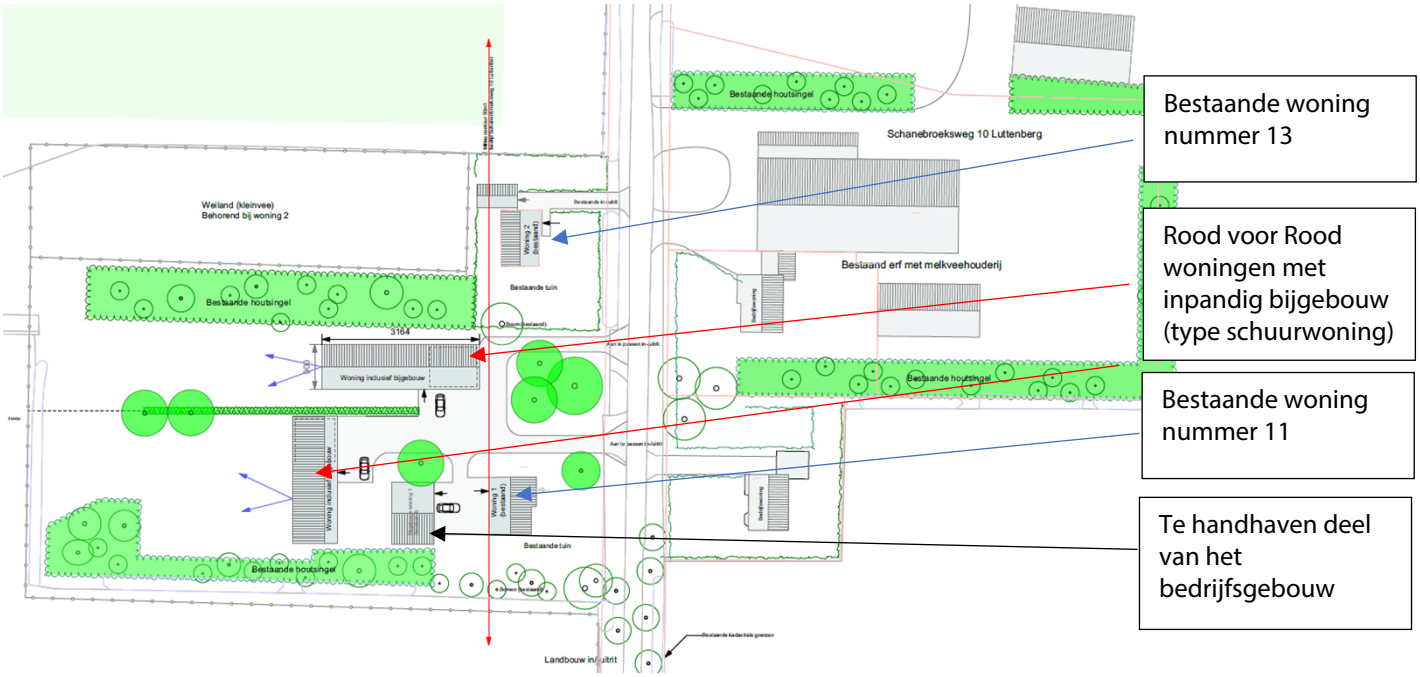
Het plan is om de twee compensatiewoningen uit te voeren in de vorm van schuurwoning met inpandig bijgebouw die per woning een inhoud van maximaal 1.000 m^3 krijgen. Dit is akkoord bevonden omdat schuurwoningen passen bij een voormalig agrarisch erf.



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 m^2 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
1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood zoals beschreven in het beleidsdocument 'Erven in beweging':

a. Om in aanmerking te komen voor twee compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 2.000 m^2 aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien op het eigen perceel 2.007 m^2 aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

b. De locatie van de woningen sluit aan bij de locatie van de overige bebouwing op het erf. Daarnaast worden de woningen binnen het bestaande bouwvlak gesitueerd.

Participatie
De buren zijn voordat het principeverzoek is ingediend geïnformeerd over de ontwikkeling. De buren hadden toen geen opmerkingen op de ontwikkeling. De buren hebben tijdens dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag wel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Duurzaamheid
Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woningen zullen 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.

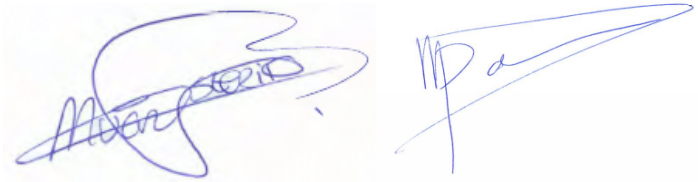
Financiën
Dit initiatief heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten om mogelijke planschade af te kunnen wentelen.

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, 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

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 4666-2023

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari 2023.

Besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13 ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 59, omgeving Schanebroeksweg 11 en 13 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220009-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd 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 indiener van de zienswijze op de hoogte brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 9 maart 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema