Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Omgevingsvergunning het bouwen van een tweede bedrijfswoning aan de Verversweg 2 Heino: bindend adviesrecht
Zaaknummer	8950-2026
B&W vergadering	12 mei 2026
Integrale advisering	Timo Wijgman (stedenbouw), Frans Huner (milieu), Rik Jonkman (adviseur buitengebied), Marco Simons (groen/landschap)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen / Leonie van Dam

Bestuurssamenvatting

Op 23 februari 2026 is een aanvraag ingediend voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning op het perceel Verversweg 2 in het buitengebied van Heino, ten behoeve van het biologische varkensvermeerderingsbedrijf dat daar gevestigd is. Het plan voldoet op één onderdeel na aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied voor het toevoegen van een tweede bedrijfswoning. U heeft op 2 september 2025 positief besloten op het principeverzoek.

De afwijking betreft de afstand tussen de beoogde tweede bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen. Waar het bestemmingsplan een maximale afstand van 25 meter voorschrijft, bedraagt de afstand in dit plan 45 meter. Gezien de opzet van het erf en het feit dat hiermee een compact en logisch erfensemble wordt gerealiseerd, wordt deze afwijking in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Voor de realisatie van de tweede bedrijfswoning is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Onderdeel van deze procedure is het bindend advies van de gemeenteraad. Alleen bij een positief advies kan het college overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

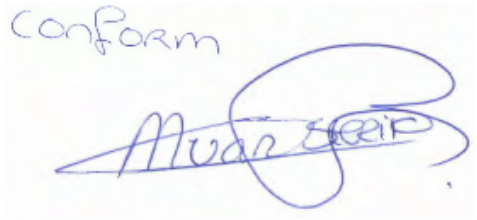
De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) aangeleverd waaruit blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling planologisch verantwoord en goed inpasbaar is. Op basis hiervan wordt voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen een positief advies af te geven. Daarnaast wordt voorgesteld om, na het verkrijgen van het positieve advies, de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen (buitenplanse omgevingsplanactiviteit/bopa). Tot slot wordt voorgesteld om te besluiten dat geen milieueffectrapport noodzakelijk is.

Beslispunten

1 De gemeenteraad voor te stellen een positief advies af te geven (art. 16.15a, lid b, onder 1 OW) ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanactiviteit/bopa) voor een tweede bedrijfswoning aan de Verversweg 2 Heino.
2 Na het verkrijgen van een positief advies van de gemeenteraad, een omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsactiviteit/bopa) te verlenen ten behoeve een tweede bedrijfswoning voor het biologische varkens vermeerderingsbedrijf toe te staan op het perceel Verversweg 2 Heino.

3 Te besluiten dat voor het plan geen milieueffectrapport noodzakelijk is omdat voorgenomen ontwikkeling/wijziging geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

Besluit



Inleiding

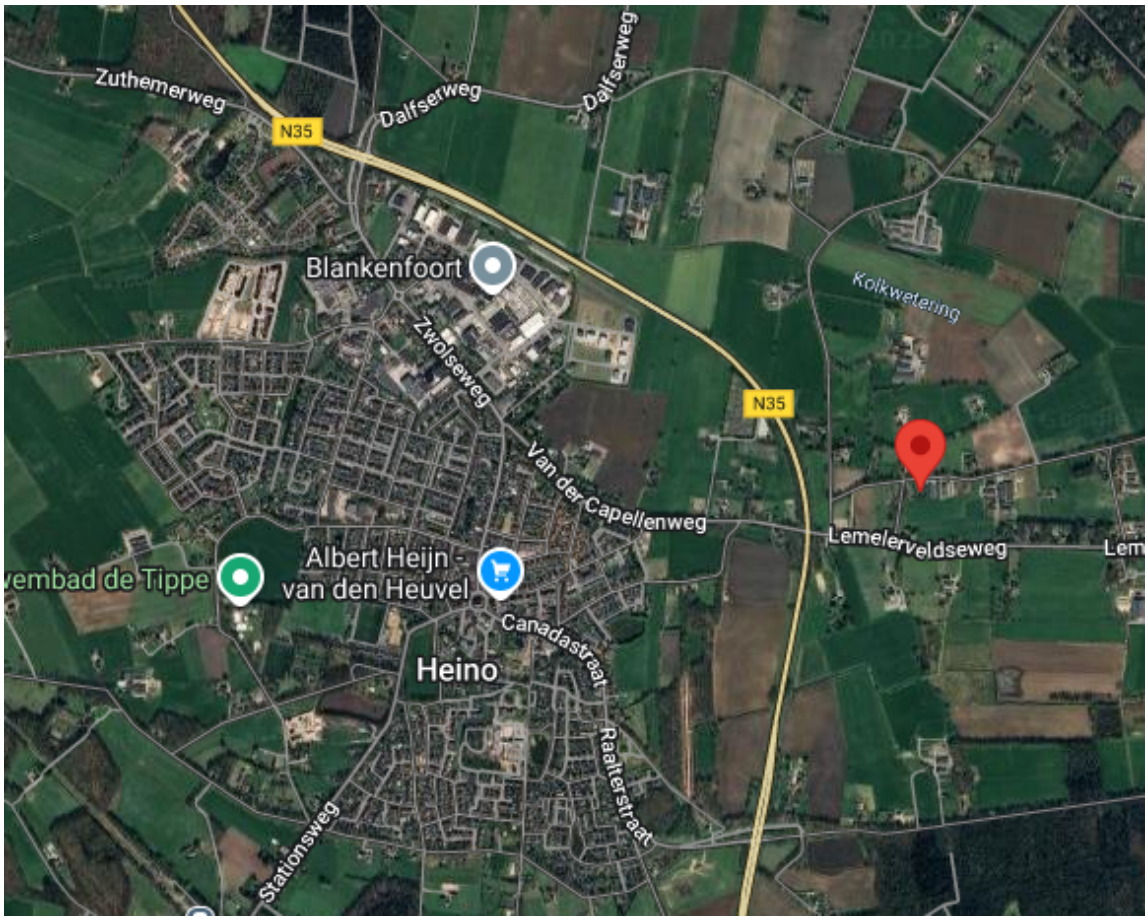
Op het erf aan de Verversweg 2 is Maatschap Reimert gevestigd (zie afbeeldingen 1 en 2). Het betreft een biologische varkenshouderij. Het bedrijf beschikt momenteel over één bedrijfswoning, vier bedrijfsgebouwen en een werktuigenberging. In 2024 is de meest westelijke stal nieuw gerealiseerd. Het bedrijf heeft thans productierechten voor 42 kraamzeugen, 140 guste en dragende zeugen, 28 vleesvarkens, 1 dekbeer, 450 gespeende biggen en 20 schapen.

Sinds 2024 is de zoon van de eigenaren toegetreden tot de maatschap. Hij woont momenteel in het dorp Heino en daarmee niet direct bij het bedrijf. De wens bestaat om op het erf te kunnen wonen, zodat hij volwaardig kan meedraaien in het bedrijf en adequater kan reageren op incidenten. Hoewel de afstand tot het bedrijf relatief beperkt is, vormt deze in de praktijk een belemmering voor een snelle inzet. Om die reden wordt een tweede bedrijfswoning gewenst geacht.

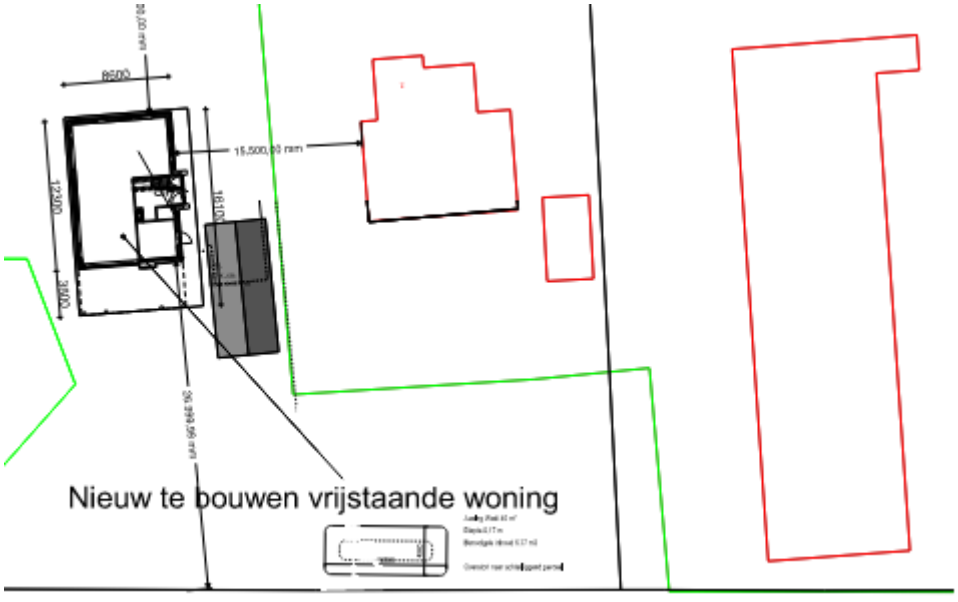
De beoogde tweede bedrijfswoning wordt ten westen van de bestaande bedrijfswoning gesitueerd (zie afbeelding 3). In de afbeeldingen 4 en 5 zijn het ontwerp van de woning en het bijgebouw weergegeven.



Afbeelding 1: Verversweg 2 Heino



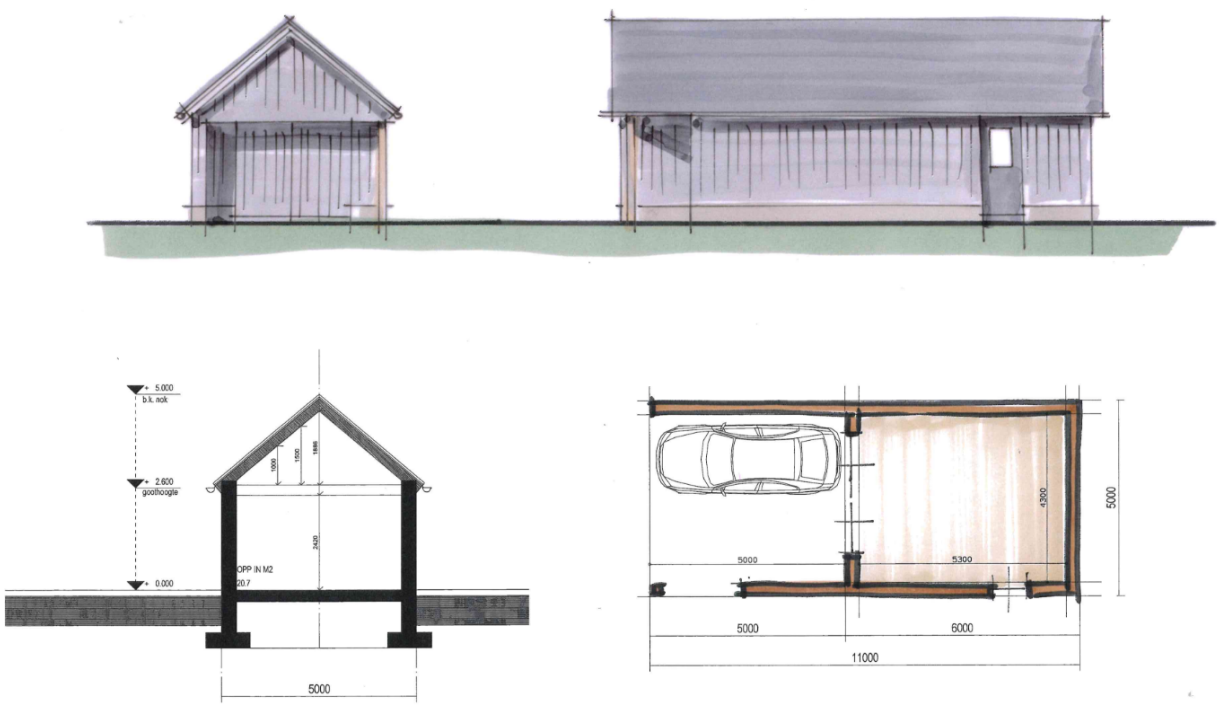
Afbeelding 2: omgeving Verversweg 2 Heino



Afbeelding 3: de voorgestelde locatie voor de tweede bedrijfswoning



Afbeelding 4: ontwerp woning



Afbeelding 5: ontwerp bijgebouw

Beoogd effect
Het toestaan van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

Argumenten
Zie raadsvoorstel. Aanvullend hierop nog het volgende:

3.1 Voor het op stellen van een milieueffectrapport is geen aanleiding
Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het bevoegd gezag, uw college, verplicht een besluit te nemen of voor het ruimtelijk plan een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld in verband met mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu. Een beoordeling van de relevante milieuaspecten (geluid, verkeer, luchtkwaliteit, stikstof en water) in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning volstaat niet. Gelet op de aard en omvang van het project is van een plan-m.e.r. verplichting geen sprake, maar moet wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Uit de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen mer-beoordeling blijkt dat er geen aanleiding is om een milieueffectrapport op te stellen.

Duurzaamheid
De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Financiën en Fiscale aspecten
De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer., inclusief mogelijke planschadekosten.

Vervolg
Bij positief besluit kan de initiatiefnemer verder gaan met de planvorming en het voorbereiden voor een aanvraag van buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).

Communicatie
De initiatiefnemer wordt met een brief op de hoogte gebracht van het besluit.

Bijlagen
1. Omgevingsvergunning (bopa)
2. Vergunningaanvraag met bijlagen