Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 46, omgeving Linderteseweg 46-48
Zaaknummer	64898-2024
B&W vergadering	12 november 2024
Agendacommissie	25 november 2024
Raadsvergadering	19 december 2024
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Paulien Bloemenkamp
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 46, omgeving Linderteseweg 46-48
2. Besluit Hogere grenswaarden Linderteseweg 46-48

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	19 december 2024
Zaaknummer	64898-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 46, omgeving Linderteseweg 46-48
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Paulien Bloemenkamp

Samenvatting

Loonbedrijf Rensen is gevestigd aan de Linderteseweg 48. Op deze locatie is een agrarisch loonbedrijf aanwezig met twee bedrijfswoningen. De huidige situatie is ontstaan sinds 1977, waarbij de vergunning onder andere voor een tweede bedrijfswoning (nr. 46) is verleend en de tweede bedrijfswoning ook is gerealiseerd. Er is geen zicht op het vrijkomen van (een van) de twee bedrijfswoningen. Vandaar dat de eigenaar van het loonbedrijf een derde bedrijfswoning met Rood voor Rood sloopmeters wil ontwikkelen op deze locatie. De locatie is een passende landingsplek voor de (bedrijfs)woning en daar staat sloop van minimaal 1.000m² aan landschapsontsierende bebouwing tegenover.

De bestemming van de tweede bedrijfswoning (nr. 46) wordt omgezet naar een plattelandswoning. De huidige bewoners van de tweede bedrijfswoning hebben geen functionele binding meer met het bedrijf. In december 2020 is een principebesluit genomen door het College ten behoeve van het voorgenomen plan. De beleidsregels ‘Erven in Beweging 2021’ zijn van toepassing voor dit plan. Het plan past binnen het overgangsrecht zoals opgenomen in de beleidsregels van ‘Erven in Beweging 2023’ dat geldt voor lopende initiatieven ten tijde van vaststelling van het beleid.

Tevens dient een besluit Hogere grenswaarden te worden genomen. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de woning een geluidsbelasting ondervindt vanwege verkeer op de Ommerweg (N348, 80 km/h), de Linderteseweg (60 km/h) en de Nieuwe Lemelerveldseweg (60 km/h) die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden (artikel 82 van de Wet geluidhinder).

Aangezien de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien. Het ontwerpbestemmingsplan maakt heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de woning anders te situeren. Hiervoor is als voorwaarde gesteld dat de woning dient te landen binnen het bouwvlak conform het ontwerpbestemmingsplan en onderbouwd middels landschappelijke inpassing. Tevens is over de wijziging met de direct omwonenden gesproken.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 46, omgeving Linderteseweg 46-48 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210008-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met het verzoek Rood voor Rood sloopmeters van de locatie Nijverdalseweg 11 in Mariënheem in te zetten en een extra bedrijfswoning te realiseren. Tevens wordt één van de bestaande bedrijfswoningen omgezet naar een plattelandswoning;
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 ver de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. Het besluit Hogere grenswaarden ter inzage te leggen tegelijkertijd met het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 46, omgeving Linderteseweg 46-48.

Inleiding

Op de locatie Linderteseweg 46-48 is een agrarisch loonbedrijf aanwezig met twee bedrijfswoningen. Het bedrijf op deze locatie bestaat al geruime tijd. De huidige situatie is ontstaan sinds 1977, waarbij de vergunning onder andere voor een tweede bedrijfswoning is verleend en die ook is gerealiseerd. De tweede bedrijfswoning is in 1992 verkocht. De huidige bewoners hebben geen functionele binding meer met het bedrijf, maar willen ook hun huis niet verlaten. In overleg met de bewoners van de woning en de eigenaren van de bedrijfsactiviteiten op het perceel is in het voortraject uitvoerig hierover gesproken.

De wens van de eigenaar van Loonbedrijf Rensen is om bij het bedrijf te wonen. De reden hiervoor is het directe toezicht op de werkzaamheden, het materiaal en de mogelijkheid om bij calamiteiten op het eigen bedrijf of bij opdrachtgevers snel te kunnen handelen. Die wens voor het toevoegen van een bedrijfswoning wordt verwezenlijkt via het overhevelen van Rood voor Rood sloopmeters. Dit kan door elders in het buitengebied van gemeente Raalte 1.000m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen. Van de locatie Nijverdalseweg 11 in Mariënheem wordt 1.000m² sloopmeters overgeheveld ten behoeve van deze ontwikkeling. Deze sloopmeters zijn reeds opgenomen in de sloopbank van de gemeente Raalte. De locatie Nijverdalseweg 11 in Mariënheem heeft de bestemming Wonen, vandaar dat de bestemmingswijziging niet mee is genomen in dit bestemmingsplan. De

landingsplek van de compensatiewoning is aan de voorzijde van het bedrijfsperceel. Dit is ruimtelijk gezien een geschikte locatie. Vooraan het erf, aansluitend aan oprit van het erf en de bestaande bedrijfsgebouwen.

Afbeelding 1 Locatie Linderteseweg 46-48 Mariënheem

Afbeelding 2 Erfinrichtingsplan toe te voegen bedrijfswoning

Bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt de woning aan de Linderteseweg 46 planmatig gescheiden van het bedrijfsperceel en wordt buiten beschouwing gelaten voor het beoordelen van de milieueffecten vanuit het bedrijf. Een plattelandswoning is een voormalige bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Wel geldt dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de woning een geluidsbelasting ondervindt vanwege verkeer op de Ommerweg (N348, 80 km/h), de Linderteseweg (60 km/h) en de Nieuwe Lemelerveldseweg (60 km/h) die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden (artikel 82 van de Wet geluidhinder). Vandaar dat een besluit Hogere grenswaarden dient te worden genomen.

Afbeelding 3 Locatie bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning, Linderteseweg 46

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is de tweede bedrijfswoning (Linderteseweg 46) omgezet naar plattelandswoning. Hiervoor in de plaats is een bedrijfswoning gerealiseerd elders op het erf. De toevoeging van de bedrijfswoning wordt gecompenseerd met sloop van 1.000m² aan landschapsontsierende bebouwing overgeheveld van de locatie Nijverdalseweg 11 in Mariënheem.

Argumenten

1. Het plan past binnen het beleid 'Erven in Beweging 2021'

Doordat de voorwaarden van Rood voor Rood door het vaststellen van het beleidsdocument Erven in Beweging 2021 zijn aangepast, past deze ontwikkeling binnen het beleid. Er is aansluiting gezocht bij het beleid 'Erven in Beweging 2021' aangezien het principebesluit is genomen in december 2020. Het plan valt conform het beleid Erven in Beweging 2023 onder het overgangsrecht. Het is mogelijk om met 1.000m² sloopcompensatie, een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Op deze manier verdwijnen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen op een locatie elders binnen de gemeente en komt er niet een woning terug op een locatie in het buitengebied waar de woning niet gewenst is.

2. De bedrijfswoning kan worden omgezet naar plattelandswoning

De wijziging per 1 maart 2014 van het Activiteitenbesluit milieubeheer maakt het mogelijk om burgerbewoning in voormalige bedrijfswoningen van agrarisch gemechaniseerde loonwerkbedrijven toe te staan. In de wet staat namelijk het volgende onder art. 1.3c:

Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde beschouwd als onderdeel van die inrichting.

Uit de benodigde onderzoeken blijkt dat kan worden voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning.

3. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning en het toevoegen van een bedrijfswoning is milieutechnisch mogelijk.

De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt. In de buurt worden geen (agrarische) bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering.

4. Het plan is met alle betrokkenen opgesteld

Alle betrokkenen hebben samen een adviseur in de arm genomen om gezamenlijk met dit plan te komen. De bewoners van nr. 46 kunnen op deze manier blijven wonen waar ze wonen. De bewoners van de Linderteseweg nr. 48 kunnen op deze manier blijven wonen waar ze wonen en hun bedrijfsmatige activiteiten uitvoeren. De eigenaar van Loonbedrijf Rensen kan op deze manier dichtbij zijn bedrijf wonen. De buurt is daarnaast geïnformeerd over deze en ook de gewijzigde plannen.

Duurzaamheid

De toekomstige woning gaat voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Ook de afwenteling van mogelijke planschade is geregeld middels een overeenkomst.

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). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 46, omgeving Linderteseweg 46-48
2. Besluit Hogere grenswaarden Linderteseweg 46-48

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 64898-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2024

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 46, omgeving Linderteseweg 46-48, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.NL.IMRO.0177.BP20210008-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met het verzoek Rood voor Rood sloopmeters van de locatie Nijverdalseweg 11 in Mariënheem in te zetten en een extra bedrijfswoning te realiseren. Tevens wordt één van de bestaande bedrijfswoningen omgezet naar een plattelandswoning;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 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. Het besluit Hogere grenswaarden ter inzage te leggen tegelijkertijd met het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 46, omgeving Linderteseweg 46-48.

Aldus besloten in de vergadering van 19 december 2024.

de griffier	de voorzitter
Karin Zomer	Rob Zuidema