



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nijverdalseweg 13 + Nw. Deventerweg 4
Zaaknummer	25816-2023
B&W vergadering	27 juni 2023
Agendacommissie	26 juni 2023
Raadsvergadering	18 juli 2023
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4
2. Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	18 juli 2023
Zaaknummer	25816-2023
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nijverdalseweg 13 + Nw. Deventerweg 4
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl

Samenvatting

Al langer zijn er gesprekken gaande voor een herontwikkeling van de agrarische locaties Nijverdalseweg 13 Mariënheem en Nieuwe Deventerweg 4 Raalte. Op 14 december 2021 is het college akkoord gegaan met het principeverzoek van de initiatiefnemer (zaaknr. 81835-2021) waarbij het gaat om de volgende ontwikkeling. De sloop van alle schuren en stallen op de locaties Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4. Het betreft circa 12.500 m². De beide agrarische locaties komen daarmee te vervallen en worden woonbestemmingen. Tegenover deze totale ontwikkeling heeft het College tien compensatiewoningen gezet en twee extra omdat het zeer gunstige gevolgen heeft voor de leefbaarheid van de bewoners van Mariënheem en de stikstofdepositie op Het Boetelerveld. Ook het bieden van een alternatief voor een parallelweg langs de N348 waar de tunnelbak onder het spoor zal komen te liggen is een reden geweest. Door de vorming van een nieuw landgoed wordt er tevens een bijbehorende beheerderswoning geprojecteerd.

Vanwege geluidhinder van de N35 en de nabije ligging van een geitenhouderij zijn er geen compensatiewoningen mogelijk aan de Nijverdalseweg. Bij de locatie aan de Nieuwe Deventerweg horen nog circa 15 hectare landbouwgronden. Hier is ruimte gevonden om de compensatiewoningen te laten landen in meerdere clusters.

De totale ontwikkeling heeft een positief effect op de leefbaarheid van de bewoners van Mariënheem en de natuurwaarden van Het Boetelerveld. Met het verdwijnen van het agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Deventerweg zullen in totaal dertien nieuwe woningen in enkele clusters worden gerealiseerd. Tegelijk hiermee zullen de gronden daaromheen een samenhangend geheel gaan vormen in de vorm van een nieuw landgoed. Het gaat om nieuwe natuur, houtwallen en bospercelen.

Het ontwerpbestemmingsplan dat bovenstaande planologisch-juridisch vastlegt heeft van 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vijf zienswijzen ingediend door twee personen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan naar aanleiding van één zienswijze en de ambtelijke aanpassingen gewijzigd vast te stellen. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 is de beantwoording van de zienswijzen opgenomen.



Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen conform de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de wijzigingen die daaruit voortvloeien;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220003-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4;
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 indieners van een zienswijze op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Inleiding

Al langer zijn er gesprekken gaande voor een herontwikkeling van de locaties Nijverdalseweg 13 Mariënheem en Nieuwe Deventerweg 4 Raalte (zie afbeelding 1). Op 14 december 2021 is het college akkoord gegaan met het principeverzoek (zaaknr. 81835-2021) van de initiatiefnemer waarbij het gaat om de volgende ontwikkeling. De sloop van alle schuren en stallen op de locaties Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4. Het gaat om circa 12.500 m² (zie afbeelding 2). De beide agrarische locaties komen daarmee te vervallen. Deze worden omgezet naar een woonbestemming. Bij de locatie Nieuwe Deventerweg 4 horen tevens nog circa 15 hectare agrarische gronden (zie rode contour in afbeelding 1).



Afbeelding 1: links Nijverdalseweg 13 incl. bijbehorende gronden, rechts Nieuwe Deventerweg 4 met bijbehorende gronden



Afbeelding 2: links te slopen gebouwen Nijverdalseweg 13 (ca. 9.220 m²), rechts Nieuwe Deventerweg 4 (ca. 3.300 m²).

Tegenover deze totale ontwikkeling heeft het College 10 compensatiewoningen gezet. Daar bovenop is er sprake van een extra kavel omdat het zeer gunstige gevolgen heeft voor de leefbaarheid van de bewoners van Mariënheem vanwege stankoverlast enerzijds en de verminderde stikstofdepositie op Natura 2000-gebied Het Boetelerveld anderzijds. Vanwege het afkoppelen van enkele ontsluitingen op de N348 bij de locatie aan de Nieuwe Deventerweg en het bieden van een alternatief voor een parallelweg langs de N348 waar de tunnelbak onder het spoor zal komen te liggen is een tweede extra compensatiekavel aan de orde. In totaal gaat het daarmee om 12 compensatiekavels. Een strook van de gronden van de initiatiefnemer zal gebruikt worden voor de landschappelijke inpassing van de geplaatste zonnepanelen op het terrein van de RWZI. Ook is op deze gronden ruimte gevonden voor natuurcompensatie waar het waterschap een opgave in heeft (circa 1,2 ha).

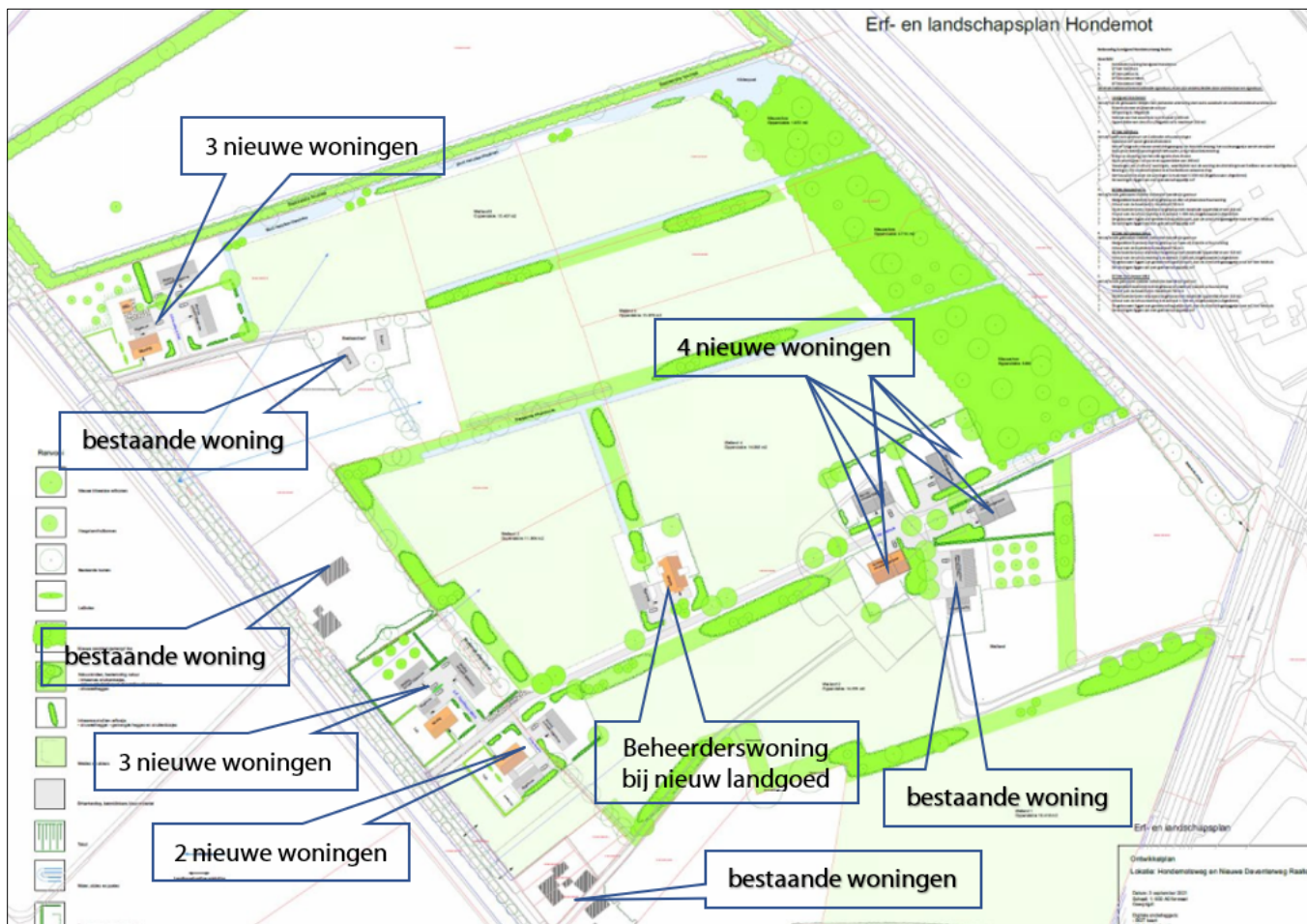
Aanvullend hieraan wordt ruim 10 hectare van de agrarische gronden behorend bij Nieuwe Deventerweg 4 ingezet voor de realisatie van een nieuw landgoed onder de Natuurschoonwet. Het landgoed bestaat uit twee delen met een omvang van respectievelijk 6,17 hectare en 5,05 hectare. Deze gronden krijgen daarom deels de natuurbestemming. Dit betekent een afwaardering van deze gronden. Daar tegenover staat de realisatie van een beheerderswoning. Dit is de dertiende woning die zal landen in dit deelgebied.

Vanwege geluidhinder van de N35 en de nabije ligging van een geitenhouderij zijn er geen compensatiewoningen mogelijk op de gronden behorende bij de Nijverdalseweg 13. De voormalige boerderij aan de Nijverdalseweg zal worden hersteld en wordt landschappelijk ingepast (zie afbeelding 3). De locatie Nieuwe Deventerweg 4 krijgt een woonbestemming ten behoeve van de bestaande voormalige boerderij en de vier toe te voegen woningen. De drie nieuwe clusters van woningen krijgen allen de woonbestemming. De rest van de gronden worden deels omgezet naar de natuurbestemming en behouden deels de agrarische bestemming.



Afbeelding 3: landschappelijke inpassing rondom de te herstellen boerderij Nijverdalseweg 13

Bij de locatie aan de Nieuwe Deventerweg horen nog circa 15 hectare landbouwgronden. Hier is ruimte gevonden om de compensatiewoningen te laten landen in meerdere clusters. De 13 toe te voegen woningen zijn als volgt ingepast. Er worden vier woningen toegevoegd aan het erf Nieuwe Deventerweg 4 en enkele clusters van woningen langs de Hondemotweg en de beheerderswoning bij het nieuwe landgoed (zie afbeelding 4). De nieuwe erven krijgen allen een Sallandse signatuur/karakteristiek. Hierdoor wordt de samenhang van de erven op het landgoed geborgd.



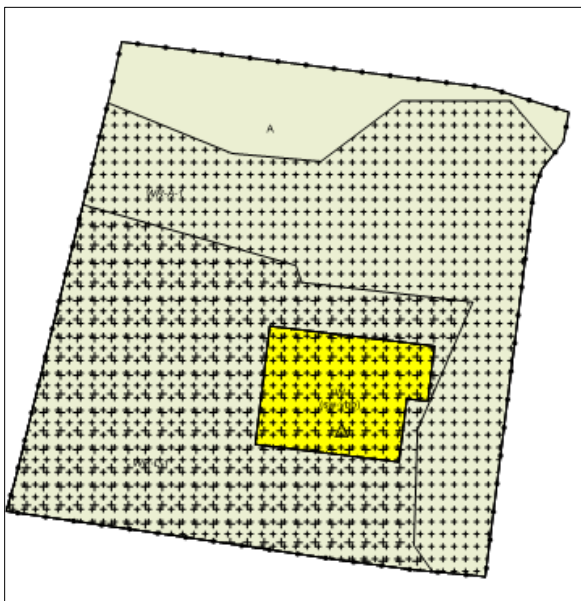
Afbeelding 4: landschappelijke inpassing en positionering nieuwe woningen op gronden Nieuwe Deventerweg 4

De totale ontwikkeling aan de Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg, inclusief bijbehorende gronden zijn gegoten in een ontwerpbestemmingsplan. Voor de Nijverdalseweg 13 betekent dit dat het erf de woonbestemming heeft gekregen ten behoeve van één woning (de bestaande te herstellen voormalige boerderij), zie afbeelding 5. De daaromheen gelegen gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen zoals dat nu ook al is, inclusief de dubbelbestemmingen.

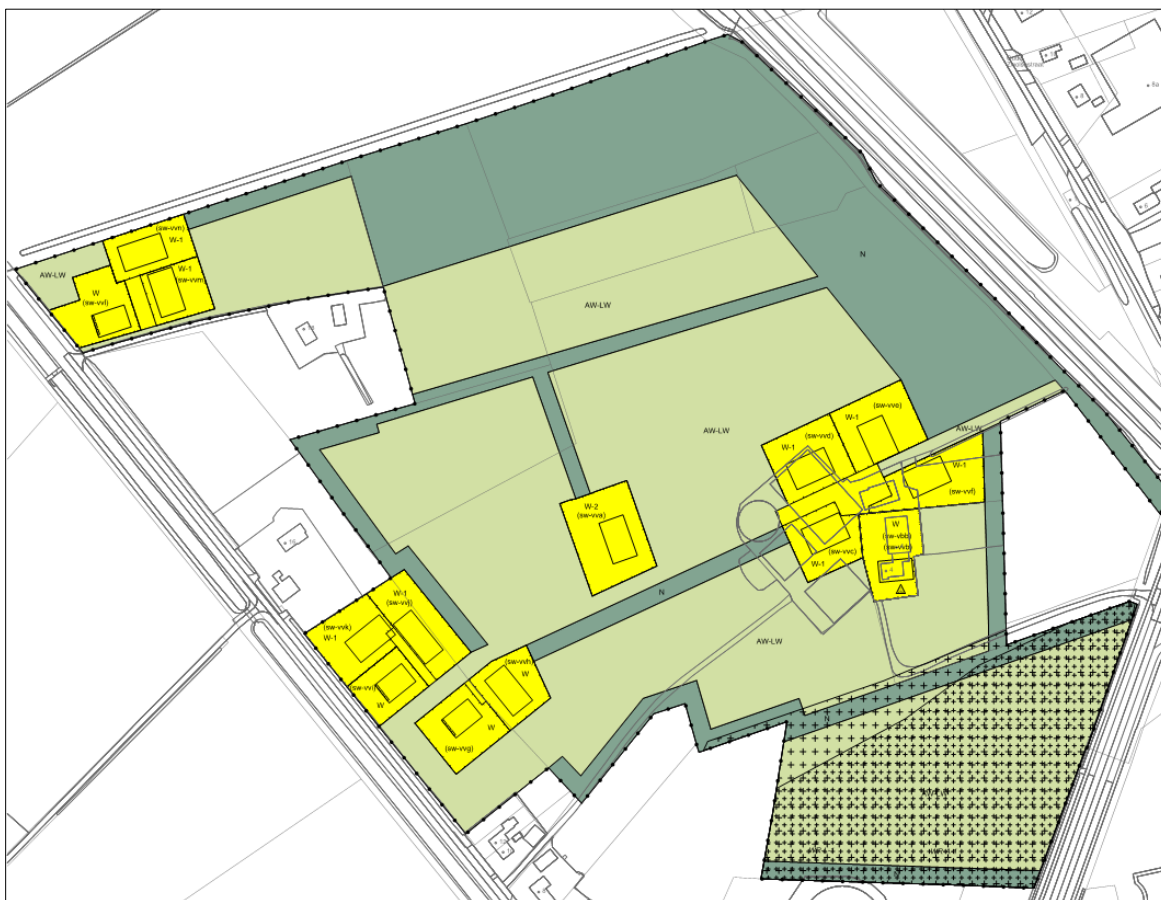
Het erf Nieuwe Deventerweg 4 en de andere erven waar de compensatiekavels gaan landen hebben de woonbestemming gekregen. De daaromheen liggende gronden hebben de agrarische bestemming behouden en hebben deels de natuurbestemming gekregen.

Ten behoeve van de nieuwe meest oostelijke woning op het erf Nieuwe Deventerweg 4 wordt wat betreft geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel overschreden. Deze waarde is 50 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het college is bevoegd deze hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï te verlenen. De definitieve beschikking daartoe wordt tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Ten behoeve van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Aeriusberekening gedaan inclusief de bouw- en aanlegfase op basis van de meest recente versie van Aerius. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen depositie op een Natura 2000-gebied plaats heeft.



Afbeelding 5: verbeelding ontwerpbestemmingsplan bij Nijverdalseweg 13



Afbeelding 6: verbeelding ontwerpbestemmingsplan bij Nieuwe Deventerweg 4

Het ontwerpbestemmingsplan dat het bovenstaande planologisch-juridisch regelt en het eerder genoemde ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï hebben ter inzage gelegen van 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023. Gedurende deze periode zijn er vijf zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en



geen op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan naar aanleiding van één zienswijze gewijzigd vast te stellen. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 is de beantwoording van de zienswijzen opgenomen. Hieronder op hoofdlijnen een weergave van de ingediende zienswijzen.

De eerste zienswijze heeft betrekking op de naamgeving van de verschillende erven. De voorgestelde benaming door indiener worden overgenomen. Een andere zienswijze heeft betrekking op in-/en uitritten aan de Hondemotsweg. Deze wordt eveneens overgenomen. Een volgende zienswijze gaat, net als een andere zienswijze over het aantal nieuwe woningen (13) en de locaties er van. Gesuggereerd wordt om een aantal woningen te verplaatsen naar de locatie in Mariënheem. Dit is niet haalbaar vanwege geluidsoverlast en de aanwezigheid van een geitenhouderij in de nabijheid van deze locatie. Hierbij is het advies van de GGD gevolgd. Een volgende zienswijze betreft de geplande route van het aan te leggen wandelpad door het gebied. Op basis hiervan wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te vullen met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om zo de mogelijkheid te bieden om dit wandelpad anders te kunnen leggen dan is voorzien. In de laatste zienswijze wordt gepleit voor meer betaalbare woningen in plaats van villa's. Er wordt per locatie gekeken wat passend is qua woningtypologie. Onderaan de streep is het wenselijk dat de totale woningbouwprogrammering in evenwicht is. Dat kan betekenen dat op de ene locatie relatief meer betaalbare woningen worden gerealiseerd dan op een andere plek. Onder de ambtelijke aanpassingen wordt voorgesteld om op de verbeelding en in de regels aanpassingen door te voeren.

Beoogd effect

Met deze totaalontwikkeling 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 3).

Op de circa 15 hectare gronden aan de Nieuwe Deventerweg 4 zullen de nieuwe woonerven, de beheerderswoning bij het nieuwe landgoed, en de omliggende gronden een samenhangend geheel gaan vormen. Het nieuwe landgoed zal een verbinding ('groen vinger') gaan vormen van de bebouwde kom van Raalte met het landgoederengebied van 't Reelaer. Er wordt nieuwe natuur, houtwallen en bospercelen toegevoegd en de agrarische gronden zullen extensief beheerd gaan worden. Het watersysteem en de kavelgrensslotten worden hersteld en opnieuw aangelegd (zie afbeelding 4). Al met al vindt er een herstel plaats van het landschap. Deze zal worden geborgd middels het geheel te brengen onder de NSW-status (Natuurschoonwet). Het Oversticht heeft positief gereageerd op deze totale ontwikkeling.

Argumenten

Het bestemmingsplan biedt de planologische-juridische basis voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming voor beide locaties. Hierbij worden de bestaande voormalige boerderijen reguliere woningen en worden er 12 nieuwe woningen en een beheerderswoning bij het nieuwe landgoed toegevoegd. Uit de ruimtelijke- en milieuanalyses en de door de Omgevingsdienst beoordeelde onderzoeken is gebleken dat er geen beletselen zijn voor deze ontwikkeling.

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, zoals ambtelijk als bestuurlijk. Mede daardoor is een zienswijze ingetrokken. De hoofdlijn is dat de meeste bewoners zich kunnen verenigen met de plannen. Uiteindelijk zijn er vijf zienswijzen door twee personen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn eerder in dit raadsvoorstel aangehaald en worden in de nota van zienswijzen behandeld.



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 m² niet meer in gebruik zijnde landbouwschuren, inclusief asbest.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

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

Vervolg

Na uw besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt het plan ter inzage gelegd en bestaat er een mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Raalte. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4
2. Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

25816-2023

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 juni 2023

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen conform de 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4' en de wijzigingen die hieruit voortvloeien bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan mee te nemen;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220003-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4' ;
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. De indieners van een zienswijze op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 18 juli 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema