



Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 74, omgeving Lemelerveldseweg 5
Zaaknummer	4423-2024
B&W vergadering	30 januari 2024
Integrale advisering	Mirle Mondria (stedenbouw), Jeroen Hoppenbrouwer (groen), Frans Huner (milieu), Robert Voeten (ruimtecoach), omgevingsdienst IJsselland (geluid en bodem), veiligheidsregio
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

Het plan is om op eigen erf één Rood voor Rood-woning te realiseren. Op eigen erf wordt 410 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervan mag een oppervlakte van 352 m² ingezet worden voor Rood voor Rood omdat de te slopen bijgebouwen niet worden meegerekend (deze mogen immers weer teruggebouwd worden). Daarnaast wordt op het adres Nielandsweg 5 Heeten 570 m² gesloopt. Er wordt in totaal 922 m² gesloopt. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging' omdat de locatie van de Rood voor Rood-woning op eigen erf is. Daarnaast wordt op eigen erf voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op 11 april 2023 (zaaknummer 85839-2022) bent u akkoord gegaan met het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is in deze periode geen zienswijze ingediend. Daarom wordt voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 74, omgeving Lemelerveldseweg 5 ongewijzigd vast te stellen;
2. De beschikking hogere grenswaarden als gevolg van geluidhinder van de N35 vast te stellen.
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.

Besluit

conform

Inleiding

Het erf bestaat uit één woningen met drie bijgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 410 m². Het te handhaven bijgebouw heeft een oppervlakte van 92 m² (zie afbeelding 3). Een woning in het buitengebied mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen hebben. Het verschil tussen de oppervlakte aan

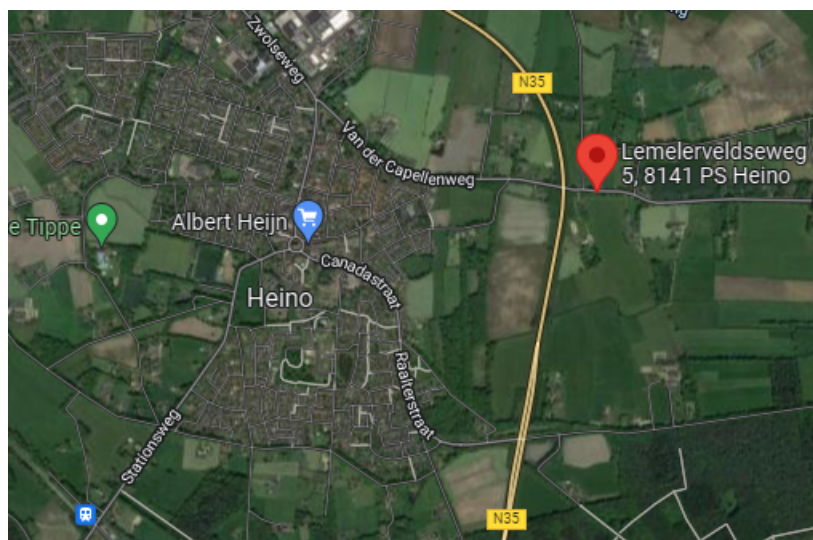


bijgebouwen dat blijft staan en wat bij recht mag worden gebouwd moet van de sloopmeters afgehaald worden. Dit betekent dat er een oppervlakte van $150 - 92 = 58 \text{ m}^2$ van de sloopmeters afgehaald moet worden. Er kan dus een oppervlakte van $(410 - 58 =) 352 \text{ m}^2$ ingezet mag worden voor Rood voor Rood. Het doel is om ten noorden van de bestaande woning de compensatiewoning te bouwen (zie afbeelding 4).

Op het adres Nielandweg 5 Heeten worden 2 gebouwen die samen een oppervlakte van 570 m^2 hebben gesloopt. Er blijven 2 gebouwen die samen een oppervlakte van 259 m^2 hebben behouden (zie afbeelding 5).



Afbeelding 1: luchtfoto



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Lemelerveldseweg 5 Heino



Afbeelding 3: te slopen en behouden gebouwen



Afbeelding 4: erfinrichtingsplan



Afbeelding 5: te slopen en behouden gebouwen aan de Nielandsweg 5 Heeten

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van 922 m² verdwenen. Hiervoor in de plaats mag één compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk goed ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

Voor de inhoudelijke argumenten zie het raadsvoorstel.

2.1 *Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er niet wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde, maar wel aan de maximale geluidsbelasting.*

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau van de N35 op de Rood voor Rood-woning 51dB is. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 db, maar wel lager dan de maximale grenswaarde van 53 dB. Er is door de Omgevingsdienst IJsselland een ontwerpbesluit hogere grenswaarden vanwege de N35 opgesteld. De beschikking hogere grenswaarde moet door het college verleend worden en zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland vanwege de N35. De beschikking hogere grenswaarde heeft ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom kan het college de beschikking verlenen.

Duurzaamheid

Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen

Zie raadsvoorstel.



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

Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan buitengebied Raalte, part. herz. nr. 74, omgeving Lemelerveldseweg 5, incl. bijlagen.
2. Beschikking hogere grenswaarden