Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 74, omgeving Lemelerveldseweg 5
Zaaknummer	4423-2024
B&W vergadering	30 januari 2024
Agendacommissie	12 februari 2024
Raadsvergadering	14 maart 2024
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. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 74, omgeving Lemelerveldseweg 5
2. Beschikking hogere grenswaarden

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	14 maart 2024
Zaaknummer	4423-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 74, omgeving Lemelerveldseweg 5
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

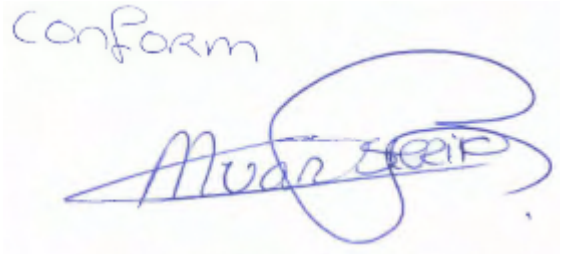
Bestuurssamenvatting

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. Op 11 april 2023 (zaaknummer 85839-2022) is het college 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 het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 74, omgeving Lemelerveldseweg 5bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230018-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. 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



Inleiding

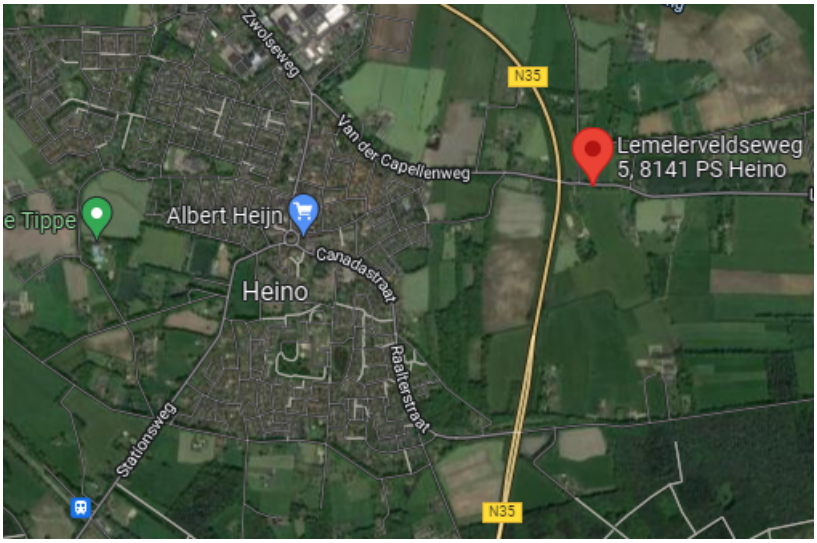
Het erf bestaat uit één woningen met drie bijgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 410 m². Het te handhaven bijgebouw heeft een oppervlakte van 92 m² (zie afbeelding 3). Een woning in het buitengebied mag maximaal 150 m2 aan bijgebouwen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

afgehaald moet worden. Er kan dus een oppervlakte van (410 – 58=) 352 m² ingezet mag worden voor Rood voor Rood. Het doel is om ten noorden van de bestaande woning de compensatiewoning te bouwen (zie afbeelding 4).

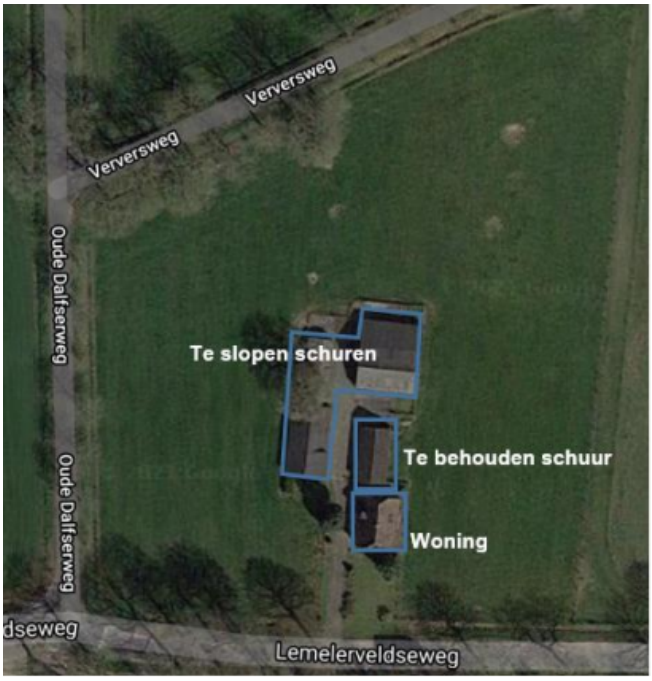
Op het adres Nielandweg 5 Heeten worden 2 gebouwen die samen een oppervlakte van 570 m² hebben gesloopt. Er blijven 2 gebouwen die samen een oppervlakte van 259 m² hebben behouden (zie afbeelding 5).



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 m^2 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

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood zoals beschreven in het beleidsdocument 'Erven in beweging 2023':

a. Om in aanmerking te komen voor één compensatiekavel op eigen perceel moet minimaal 850 m^2 aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat op eigen perceel 352 m^2 aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op het adres Nielandweg 5 Heeten worden 2 gebouwen die samen een oppervlakte van 570 m2 hebben gesloopt. Er wordt in totaal 922 m^2 gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde om minimaal 850 m2 te slopen.

b. De compensatiekavel wordt op eigen erf gesitueerd. Er wordt niet helemaal voldaan aan de voorwaarde om één erf te creëren omdat de compensatiewoning achter de bestaande woning wordt gesitueerd en een aparte ontsluiting krijgt. Om de huidige vorm van het erf te behouden is voor een tweezijdige benadering van het erf gekozen. Door de extra inrit aan de Verversweg loopt de entree van de compensatiewoning niet strak voor de deur van de bestaande woning. Hiermee blijft de privacy en woonkwaliteit van de bestaande woning en tuin behouden. Daarnaast betreft de Lemelerveldseweg een weg met veel doorgaande verkeer. De Verversweg is een rustige weg waarmee deze optie veiliger is met betrekking tot het aspect verkeersveiligheid. Deze extra ontsluiting wordt zo ingepast dat deze aansluit bij deze bosjes rondom het bestaande trafostation. In het inrichtingsplan is een duidelijk verschil in hiërarchie. De bestaande woning met het verharde oprit en de siertuin aan de voorzijde vormt het aanzicht van het erf. Op het achtererf wordt een woning in de vorm van een schuurwoning gerealiseerd waarmee deze aansluit bij de andere bijgebouwen. Dit verschil in hiërarchie komt ook tot uiting in de vormgeving van de entrees. Het hoofderf wordt ontsloten met klinkers en het achtererf met halve verharding, zoals vroeger ook wel gebruikelijk was voor de trekkers. De compensatiewoning wordt gerealiseerd ter plekke van de te slopen schuur. Hiermee blijft het langgerekte karakter van het erf in de toekomst behouden. Het terugbouwen van de nieuwe

woning binnen de contouren van de huidige bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging'.

1.2 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 ontwerpbeschikking 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 door de initiatiefnemer vanwege de N35. Het college is het bevoegd gezag om de beschikking hogere grenswaarden te verlenen en heeft de beschikking op 30 januari 2024 verleend.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

De buren zijn voordat het principeverzoek is ingediend geïnformeerd over de ontwikkeling. De buren hadden geen opmerkingen op de ontwikkeling. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging zijn de buren nog een keer geïnformeerd. Toen hadden ze ook geen opmerking op de ontwikkeling. Er zijn verder ook geen zienswijzen op het plan ingediend.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf weer toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

1.1 Advies veiligheidsregio

Het erf Lemelerveldseweg 5 ligt op 117 meter van de N35. Over de N35 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Daarom is advies aan de veiligheidsregio gevraagd over het plan. De veiligheidsregio heeft de volgende 3 punten geadviseerd:

1. In overleg met de bewoners, gemeente en Veiligheidsregio IJsselland te beoordelen welke maatregelen er kunnen worden genomen om de vervolgschade te beperken wanneer zich een incident voordoet.
2. De aanwezigen via risicocommunicatie te attenderen op de handelingsperspectieven bij een brand en/of boiling liquid expanding vapour explosion (BLEVE/ is een explosie van een vat dat gevuld is met een vloeistof onder druk) op N35.
3. De nieuwe woning te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Zo kunnen de bewoners bij een incident waarbij een giftige stof vrijkomt (of bij een brand in de directe omgeving) veilig binnen schuilen. Dit type ventilatie is onder de Omgevingswet verplicht voor nieuwbouw.

Punten 2 en 3 van het advies zijn overgenomen. Punt 3 is ook qua regel vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is gekeken welke maatregelen genomen moeten worden om eventuele vervolgschade te beperken. Hieruit is gebleken dat maatregelen die effect hebben ervoor zorgen dat het hele plan aangepast moet worden. Dit advies is niet overgenomen om de volgende redenen:

1. Gezien de hele kleine kans dat er een ongeluk gebeurt namelijk 1 op 1 miljoen, is in dit geval geoordeeld dat de maatregelen niet nodig zijn. De extra investering die hiermee gepaard gaan staan niet in verhouding tot de theoretische kans dat het zich voordoet.

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

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 4423-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 januari 2024.

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 74, omgeving Lemelerveldseweg 5bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230018-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. 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.

Aldus besloten in de vergadering van 14 maart 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland