

## COLLEGEVOORSTEL

<b>ONDERWERP</b>	: Wijziging bestemming agrarisch perceel Raamsweg 47- 47a ten behoeve van kinderopvang
<b>ZAAKNUMMER</b>	: 29070-2019
<b>B&amp;W VERGADERING</b>	: 3 september 2019
<b>INTEGRALE ADVISERING</b>	: Melanie Kleinlugtenbeld, kinderopvang; Matthijs Koops, verkeer; Rob Hoefs, groen
<b>PORTEFEUILLEHOUDER</b>	: Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
<b>VOOR INFORMATIE</b>	: Roelof Ekkelenkamp

### BESTUURSSAMENVATTING


In 2007 is een kinderdagverblijf gestart op de locatie aan de Raamsweg 47 te Mariënheem. Inmiddels is 't Schoapie uitgegroeid tot een professionele kinderdagopvang. Er zijn drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik. Begin 2017 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de periode van 3 jaar vooruitlopend op de definitieve wijziging van de bestemming. Namens Kinderopvang 't Schoapie is een verzoek ingediend medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van de locatie Raamsweg 47 Mariënheem van Agrarisch naar Maatschappelijk. Voorgesteld wordt om in principe medewerking te verlenen.

### BESLISPUNTEN

1. *In principe medewerking te verlenen aan wijziging van de bestemming van het perceel Raamsweg 47- 47a te Marienheem voor een kinderdagverblijf, mits aan de gestelde voorwaarden vanuit VAB wordt voldaan;*
2. *De bestemming van Agrarisch te wijzigen naar Maatschappelijk met 'functieaanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing' en 'kinderdagverblijf';*
3. *Bijgaande principebesluit te verzenden.*

### BESLUIT

Conform,



### INLEIDING

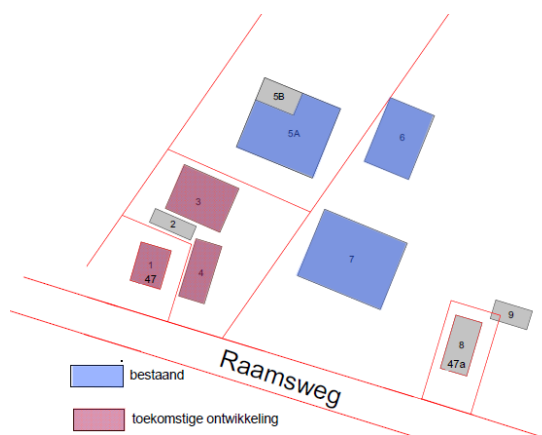
De locatie aan de Raamsweg 47 te Mariënheem heeft volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte de bestemming Agrarisch. Er zijn 2 wooneenheden toegestaan. Het bouwvlak ligt in verwevingsgebied en heeft de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In 2007 is gestart met een kinderdagverblijf als nevenactiviteit. Inmiddels is 't Schoapie uitgegroeid tot een professionele kinderdagopvang. Er zijn drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik. Daarnaast zijn enkele buitenruimtes ingericht als speelomgeving. Het aantal kindplaatsen bedraagt op dit moment zo rond de 60. Het bedrijf is aangesloten bij de Verenigde Agrarische Kinderopvang. Sinds begin 2015 wordt op deze locatie gesubsidieerde voorschoolse educatie aangeboden. In 2008 is het huidige gebruik met een afwijkingsvergunning vergund. Begin 2016 is met de ondernemer gesproken over een uitbreiding van de kinderdagopvang. Aangezien de ondernemer toen op korte termijn de gewenste uitbreiding wenste te realiseren is destijds gekozen voor een tijdelijke vergunning met de

voorwaarde dat binnen een periode van 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een concept bestemmingsplan moet worden overgelegd. Een kinderdagverblijf is als een nevenactiviteit toegestaan. In de huidige situatie is ongeveer 1000 m<sup>2</sup> in gebruik voor het kinderdagverblijf. Dit overstijgt de gegeven marges in het geldende bestemmingsplan ruimschoots (max. 250 m<sup>2</sup>). Het kinderdagverblijf is de corebusiness. Op het bedrijf worden nog een beperkt aantal dieren gehouden. De beperkte agrarische activiteiten maken onderdeel uit van concept van 't Schoapie. De kinderen worden betrokken bij het voeren, lammeren, afmesten en dergelijke.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan Raamsweg 47*

Bij de verdere herontwikkeling wordt uitgegaan van ruim 2300 m<sup>2</sup> vloeroppervlak voor gebruik als kinderdagverblijf. De bestaande agrarische gebouwen zijn of worden getransformeerd naar de nieuwe functie. De agrarische uitstraling blijft bestaan. Er is binnen de erfinrichting voldoende ruimte voor het parkeren.



*Gebouwen met (toekomstige) functies kinderopvang*

Voordat 't Schoapie daadwerkelijk kinderen kan opvangen in de getransformeerde ruimte, moet de ruimte naast de eisen van het bestemmingsplan en bouwbesluit 2012 ook voldoen aan de Wet Kinderopvang (WKO) en bijbehorende regelgeving. Dit traject gaat lopen vanaf het moment 't Schoapie een wijzigingsverzoek tot uitbreiding van het aantal kindplaatsen indient. De GGD voert dan in opdracht van de gemeente op locatie een inspectie uit om te onderzoeken of de ruimte aan de WKO en bijbehorende regelgeving voldoet. Als de GGD de gemeente positief adviseert, kan de nieuwe locatie in gebruik worden genomen als kinderopvanglocatie.

## **BEOOGD EFFECT**

Mee te werken aan het verzoek en de gewenste ontwikkeling planologisch juridisch te borgen.

## ARGUMENTEN

### 1.1. De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.

De Omgevingsvisie – en verordening Overijssel richten zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Als kwaliteitsambitie staat voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Er wordt aangesloten bij het bestaande landschap. De ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een bestaand agrarisch erf tot een kinderdagverblijf. Van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving is geen sprake. Een bestaand erf dat nu al bebouwd is, wordt opnieuw ingericht op het perceel. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

### 1.2. De ontwikkeling past in beginsel binnen de kaders van het bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat de vervolgfunctie moet plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Er mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Hiervan kan éénmalig worden afgeweken indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden. Een aantal schuren zijn al verbouwd. Twee schuren worden nog verbouwd.

De nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; dit wordt bewerkstelligd door landschappelijke inpassing. Er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. In het inpassingsplan is de mogelijkheid voor de ontwikkeling van nieuwe natuur op een perceel ten oosten van het bedrijf als optie opgenomen. De plannen zijn onvoldoende concreet om in het wijzigingsplan mee te kunnen nemen.



In de regeling voor neven- en vervolgfuncties is de voorwaarde gesteld dat bedrijven uit milieucategorie 3 of hoger van de Staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan. Medewerking kan ook worden verleend indien door middel van onderzoek en eventueel het nemen van maatregelen wordt aangetoond dat de bedrijfsactiviteit in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten valt.

De kinderopvang kent een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Bij een kinderdagverblijf worden vooral 's ochtends vroeg en aan het eind van de dag veel kinderen gebracht en gehaald. Daarom is de bereikbaarheid van groot belang. De Raamsweg is een gebiedsontsluitingsweg voor aanwonenden en aanliggende bedrijven. Het vervoer vindt voornamelijk met de auto plaats. De bereikbaarheid is goed te noemen. De infrastructuur is berekend op deze activiteit.

Een kinderopvang is een functie welke qua aard en invloed op de directe omgeving past in het landelijk gebied. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden opgenomen

voor de afstand tussen bedrijven en gevoelige functies (waaronder woonverblijven). Voor kinderopvang geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Deze afstand is met name gebaseerd op het geluid. Bij de kinderopvang is de relevante geluidsbron eerder het geluid van komende en gaande motorvoertuigen. De kinderopvang is een categorie 2 functie. De verwachting is dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

*1.3. Met medewerking aan voorwaardelijke tijdelijke vergunning is een positief signaal afgegeven over de toekomstige ontwikkeling op deze locatie.*

Begin 2016 is met de ondernemer gesproken over een uitbreiding van de kinderdagopvang. Aangezien de ondernemer op korte termijn de gewenste uitbreiding wenste te realiseren is destijds gekozen voor een tijdelijke omgevingsvergunning met de voorwaarde dat binnen een periode van 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een concept bestemmingsplan moet worden overlegd.

#### **DUURZAAMHEID**

Het project behelst in dit kader voornamelijk herbesteding van de gehele locatie. Na de transformatie hebben de schuren geen asbesthoudende daken meer en er zijn voldoende zonnepanelen om het gehele bedrijf en de bedrijfswoningen te voorzien van stroom. In het kader van dit principebesluit kan worden volstaan met te wijzen op het streven van Raalte naar een duurzame toekomst (Kadernota Duurzaam Raalte 2050) en een verzoek ook duurzaam te gaan bouwen.

#### **KANTTEKENINGEN**

*1.1. Werkwijze toets Natuurbeschermingswet*

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. Er kan op dit moment niet meer terug worden gevallen op de PAS en de mogelijkheden voor vergunningen en meldingen en vrijstellingen die op basis daarvan mogelijk waren. Er kan in redelijkheid worden aangenomen dat de stikstofuitstoot voor de betreffende ontwikkeling (nagenoeg) 'stikstof-neutraal' is gezien de aard van de ontwikkelingen en/of de afstand tot natura 2000 gebieden. Voorshands kan de besluitvorming inzake de ruimtelijke ontwikkelingen door worden gezet. Overeenkomstig de voorstelde werkwijze wordt in afwachting van nadere landelijke en provinciale afspraken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een 'voortoets' op grond van de Wet natuurbescherming in de vorm van een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten van de voortoets kan besloten worden welke stappen ten aanzien van het betreffende plan genomen moeten worden.

#### **FINANCIËN**

Het betreft een particulier initiatief, er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

#### **VERVOLG**

Als u instemt met dit principeverzoek dan zal de initiatiefnemer de plannen uit (laten) werken tot een wijzigingsplan. Daarbij wordt de gebruikelijke procedure gevolgd. Het ontwerpwijzigingsplan wordt ter goedkeuring aan u voorgelegd, voordat het ter inzage wordt gelegd.

#### **COMMUNICATIE**

De verzoeker wordt na uw instemming in kennis gesteld door middel van bijgevoegde conceptbrief.

#### **BIJLAGEN**

Uitg. document uitgaande brief principe besluit