



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 37, omgeving Nieuwe Lemelerveldseweg 11
Zaaknummer	45095-2020
B&W vergadering	15 september 2020
Agendacommissie	24 september 2020
Raadsvergadering	8 oktober 2020
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Justin Hendriks telefoon: 0611282641, e-mail: justin.hendriks@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	8 oktober 2020
Zaaknummer	45095-2020
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 37, omgeving Nieuwe Lemelerveldseweg 11
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Justin Hendriks telefoon: 0611282641, e-mail: justin.hendriks@raalte.nl

Samenvatting

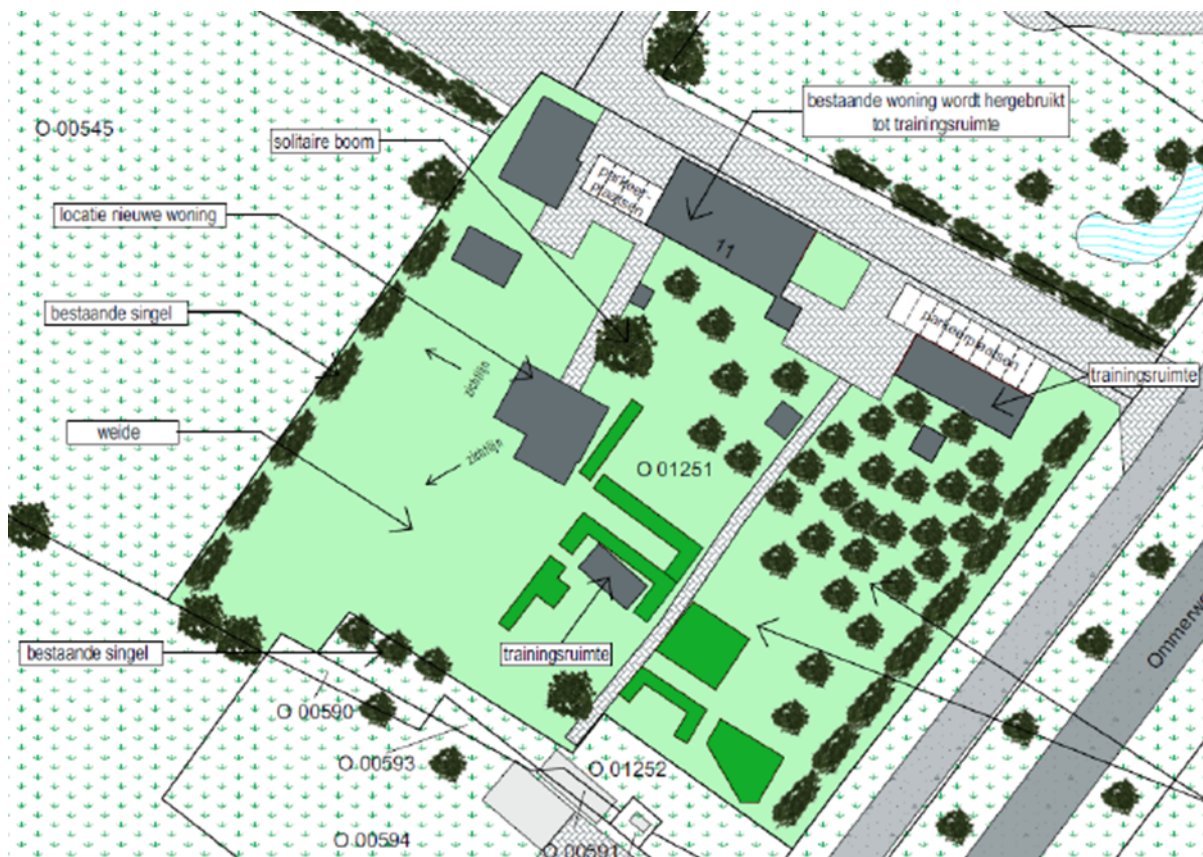
Sinds 2012 bewonen de initiatiefnemers de woning aan de Lemelerveldseweg 11 te Raalte. De locatie heeft, naast de woning, een cursusruimte en wat kleine gebouwen. De initiatiefnemer geeft diverse cursussen en trainingen op het gebied van veiligheid, meestal gerelateerd aan de Arbowet. Het is een eenmanszaak. De huidige woning voldoet bouwtechnisch niet meer en daarnaast is de isolatie van vloer, gevels en dak onvoldoende. De wens is om een nieuwe, energieneutrale, woning te bouwen en de bestaande woning te gaan gebruiken voor diverse (binnen)trainingen. Hiermee wordt de oppervlakte aan bijgebouwen meer dan toegestaan en daarom worden er, ter compensatie, schuren gesloopt (358m²) aan de Nieuwe Lemelerveldseweg 5 te Raalte. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend en er zijn ambtshalve geen aanpassingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 37 omgeving Nieuwe Lemelerveldseweg 11, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200004-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

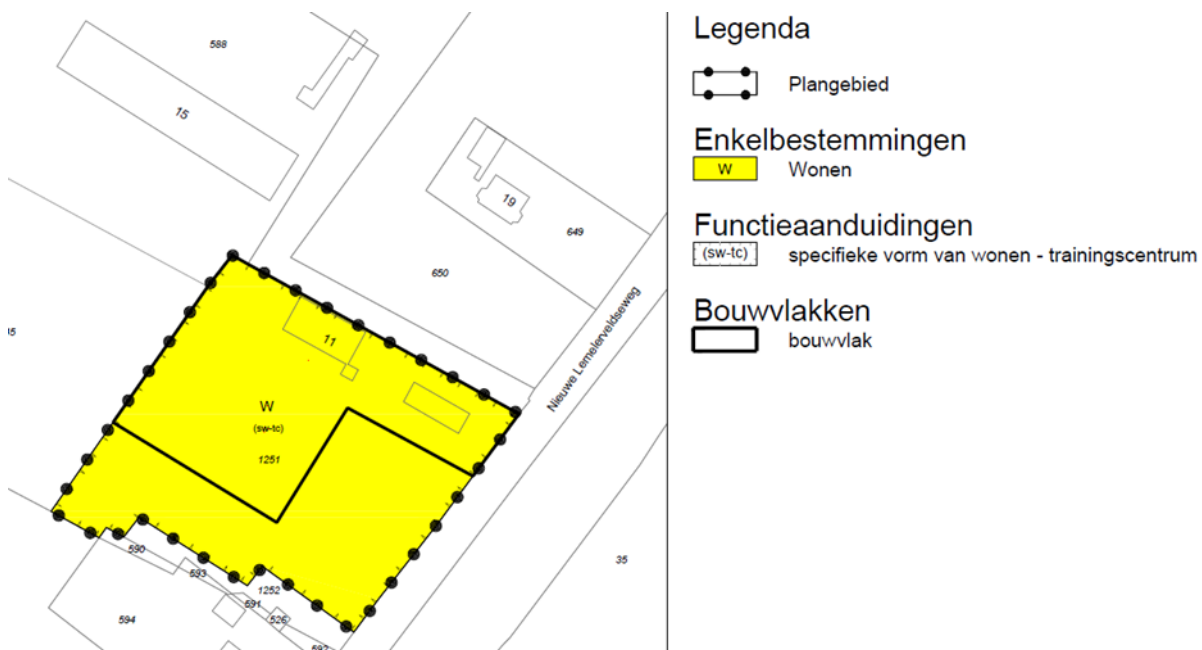
Inleiding

Aan de Lemelerveldseweg 11 te Raalte zijn de initiatiefnemers voornemens hun woning te herbouwen op een andere locatie op het perceel. De bestaande woning wordt hierbij hergebruikt en verbouwd tot trainingsruimte. De overige bebouwing op het perceel wordt ook voor trainingsdoeleinden gebruikt. De, voor zover van toepassing, niet legaal opgerichte bebouwing wordt gelegaliseerd door het toepassen van 'schuur voor schuur' conform het gemeentelijke beleid "Erven in beweging". De initiatiefnemer heeft aan de Nieuwe Lemelerveldseweg 5 te Raalte een hoeveelheid van 358m² te slopen gebouwen overgenomen. Hiermee wordt voldoende gesloopt om de 277m² aan bijgebouwen toe te staan. Dit is in overeenstemming met het principeverzoek (15836-2018) welke in 2018 is gedaan.



Beoogd effect

Bij medewerking wordt het voor de eigenaar mogelijk om zijn huidige woning te gebruiken voor zijn bedrijfsdoeleinden. Dit wordt gecompenseerd door slooppeters in te zetten conform de schuur voor schuur regeling. De woning die komt te vervallen, wordt elders op het erf teruggebouwd.



Argumenten

1. *Ontwikkeling past binnen beleidsnota 'Erven in Beweging'*

De initiatiefnemer heeft aan de Nieuwe Lemelerveldseweg 5 te Raalte 358m² aan te slopen gebouwen overgenomen. Er is een schuur van 8m² vervangen door een trainingsruimte van 40m². Dat is een verschil van 32 m². Daarbij is er een schuurtje/afdak gerealiseerd van 16 m². De bestaande woning heeft een oppervlakte van 229 m² en wordt in de nieuwe situatie gewijzigd naar bijgebouw (trainingsruimte). Totaal komt er dan $32 + 16 + 229 = 277\text{m}^2$ aan bijgebouwen. Door gebruik te maken van de schuur voor schuur regeling wordt er 358m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (aan de Nieuwe Lemelerveldseweg 5), om de extra bijgebouwen aan de Nieuwe Lemelerveldseweg 11 te Raalte mogelijk te maken. Dit is in overeenstemming met de uitgaande brief die verstuurd is naar de initiatiefnemer, naar aanleiding van het principeverzoek in 2018.

2. *Bedrijfsactiviteiten passen bij het buitengebied*

De initiatiefnemer geeft diverse cursussen en trainingen op het gebied van veiligheid, meestal gerelateerd aan de Arbowet. Door de ruimte op het perceel en fictieve woningen in bijgebouwen, kunnen o.a. brandoefeningen gemakkelijk en levensecht geoefend worden, zonder dat omwonenden of omliggende bedrijven daar hinder van ondervinden.

Duurzaamheid

Aangezien er nog geen concreet volledig uitgewerkt bouwplan met duurzame ambities ligt, wordt de woning op zijn minst gasloos gebouwd. Ook het hemelwater moet op eigen terrein worden opgevangen en afgevoerd.

Kanttekeningen

1. *Hogere grenswaarde geluid*

Voor de woning dient het akoestisch klimaat in de woning (de zogenaamde binnenwaarde) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Op basis van de te realiseren binnenniveaus en de gecumuleerde geluidsbelasting van maximaal 55 dB ten gevolge van de verkeerswegen dient een karakteristieke geluidwering van de gevel gerealiseerd te worden van minimaal 22 dB ($55 - 33 = 22$). Geluid vormt, voor zowel het aspect wegverkeer als bedrijven, geen belemmering voor planrealisatie. Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland vanwege de N348. De beschikking hogere grenswaarde heeft ook 6 weken ter inzage gelegen. Ook daar zijn geen zienswijzen op ingediend.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt met een anterieure overeenkomst geregeld, inclusief mogelijke planschadetekosten.

Vervolg

Nadat u heeft besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit. Verder vindt communicatie op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huisblad, de Staatscourant, op onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 37, omgeving Nieuwe Lemelerveldseweg 11, inclusief bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBSLUIT

Zaaknummer

45095-2020

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2020

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 37 omgeving Nieuwe Lemelerveldseweg 11, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200004-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 8 oktober 2020.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema