



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Lemelerveldseweg 39a
Zaaknummer	23357-2021
B&W vergadering	13 april 2021
Integrale advisering	Hendri Vollenbroek (milieu), Mirle Mondria (stedenbouw)
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Justin Hendriks

Bestuurssamenvatting

Initiatiefnemer, eigenaar van de locatie Lemelerveldseweg 39a, heeft het verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Het beleid 'Erven in Beweging' maakt het mogelijk om op basis van 850m² aan bedrijfsbebouwing (elders) te slopen, een woning daarvoor terug te bouwen. Uit de benodigde onderzoeken is gebleken dat een woonbestemming op deze locatie passend is. Omdat het op deze locatie gaat over het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming, is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Op 24 september 2019 is het besluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming. Op 19 januari is het besluit genomen om het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende die periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen op het plan. Voorgesteld wordt om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 36, omgeving Lemelerveldseweg 39a ongewijzigd vast te stellen;
2. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhalen van kosten anterior verzekerd is, conform bijgevoegd raadsvoorstel en concept-raadsbesluit.

Besluit

Conform,

Inleiding

Aan de Lemelerveldseweg 39a te Heino, in het buitengebied van de gemeente Raalte, is een voormalige waterschapslocatie met een oppervlakte van circa 720 m² perceeloppervlakte aanwezig. Deze waterschapsactiviteiten zijn sinds 1997 beëindigd. De voormalige bedrijfsbebouwing (177 m²) heeft geen vervolgfunctie, waardoor ook niet langer in het onderhoud van de bebouwing wordt geïnvesteerd.

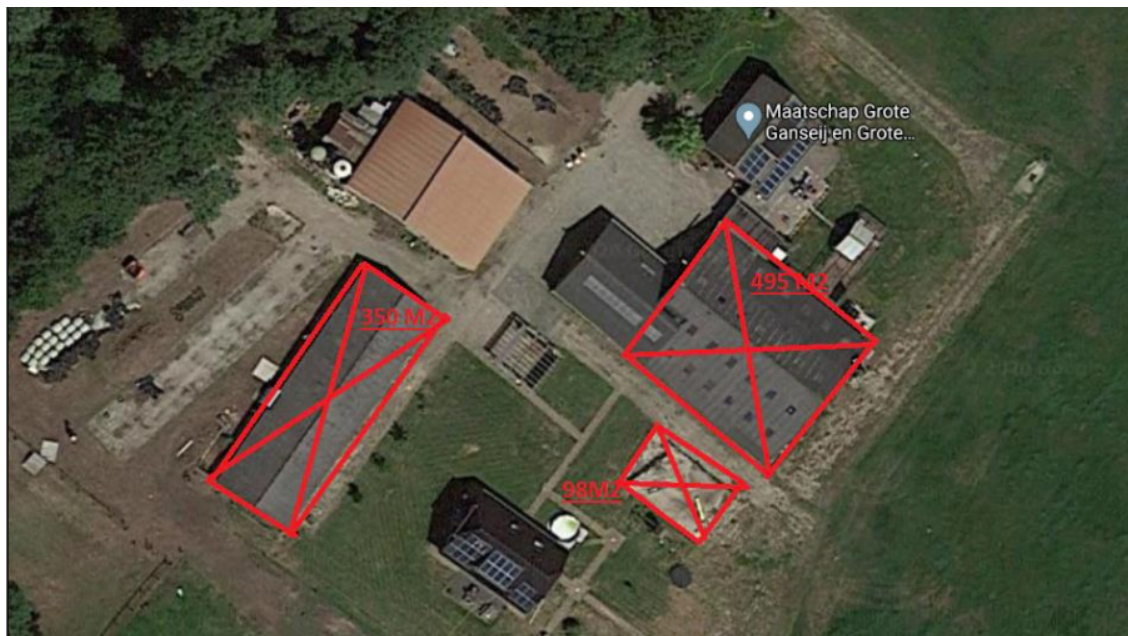


Figuur 1 Huidige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de aanwezige bebouwing te slopen en in het kader van Rood voor Rood ter plaatse een nieuwe woning te realiseren. Op basis van het rood voor rood beleid 'Erven in beweging' kan in ruil voor de sloop van voormalige landschapsontsierende bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 850 m², een bouwrecht voor een compensatiewoning met bijgebouw worden verkregen. Dit houdt in dat voor deze ontwikkeling er nog 673m² elders in het buitengebied van de gemeente Raalte zal moeten worden gesloopt. Om die reden wordt er aan de Stoevenweg 46-48 in Heino, nog eens 943m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In totaal wordt dus 1.120 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, voor één compensatiewoning.



Figuur 2 Erfinrichtingsplan Lemelerveldseweg 39a



Figuur 3 Tweede slooplocatie, Stoevenweg 46-48 (totaal 943m²)

Beoogd effect

Wanneer de juridische procedure is doorlopen, is de bestemming van bedrijf omgezet naar wonen. 1.120 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe vrijstaande woning.

Argumenten

1. *Het plan voldoet aan de voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in Beweging'*
Dit beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. Het beleid biedt hierbij ook de mogelijkheid om op een andere locatie dan de slooplocatie terug te bouwen, zoals in dit geval. Er wordt voldoende gesloopt. De bouwlocatie is tevens deels slooplocatie en is passend.
2. *Uit de benodigde onderzoeken blijkt dat het plan haalbaar is.*
Doordat het pand aan de Lemelerveldseweg 39a in de vigerende milieuvergunning van Bosweg 4 al als geurgevoelig object (conform huidig bestemmingsplan) is meegenomen, verandert er aan de planologische mogelijkheden van de Bosweg 4, als gevolg van voorliggend bestemmingsplan, niets.
3. *Het plan is door initiatiefnemer besproken met de omgeving*
De initiatiefnemer heeft zelf de omliggende burens geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen. Deze burens hebben positief gereageerd en hebben geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen de beoogde ontwikkeling. Er is aangegeven door de burens dat zij het initiatief (er zal mantelzorg worden verleend in de woning aan een zoon van initiatiefnemer met een beperking) een mooi gebaar vinden. Daarnaast is aangegeven door omliggende burens dat zij blij zijn dat er geen nieuwe bedrijfsgebouwen/kantoren gerealiseerd gaan worden (voortvloeiend uit de huidige bedrijfsbestemming).

Met de eigenaar van de Bosweg 4, het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf, is intensiever contact geweest. Hij gaf aan als tussenliggende afstand (50 meter tussenliggende afstand) tussen de schuren van de Bosweg 4 en de nieuwe woning niet veranderd, dit vergunning-technisch geen problemen zal opleveren. Hij vertelde verder dat hij geen (uitbreidings)plannen had aan de zuidkant van zijn bedrijf. De afgelopen jaren is er goed contact geweest tussen initiatiefnemer en de Bosweg 4.



Duurzaamheid

Landschapontsierende bebouwing met asbest verdwijnt uit het buitengebied van Raalte. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe, duurzame woning.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Ook de afwenteling van mogelijke planschade wordt geregeld.

Vervolg

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

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 36, omgeving Lemelerveldseweg 39a

Bijlage 2: Plankaart bestemmingsplan Lemelerveldseweg 39a