Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 50, omgeving Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat 16 en Pleegsterdijk 27
Zaaknummer	52291-2021
B&W vergadering	23 november 2021
Integrale advisering	Mirle Mondria, Hendri Vollenbroek, Leonie van Dam, Jan Kreeft, Robert Voeten, Jeroen Hoppenbrouwer
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Justin Hendriks

Bestuurssamenvatting

De eigenaren van de Boetelerveldweg 3 in Mariënheem komt in aanmerking voor de Saneringsregeling Varkenshouderijen (hierna: SRV) vanuit het RVO. Op 18 augustus 2020 is een positief principebesluit genomen voor de ontwikkeling aan de Boetelerveldweg 3 (105935-2019), om ter compensatie van deze sloop, in het kader van de Rood voor Rood regeling (Beleidsnota Erven in Beweging), twee compensatiewoningen te kunnen realiseren. Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd nabij de De Jongstraat 16 (principeverzoek geweest 4310-2021). De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd bij de Pleegsterdijk 27 (principeverzoek 13897-2020). Ten slotte bevindt zich aan de Raamsweg 8 een agrarische bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij. Ook deze locatie neemt deel aan de saneringsregeling, waarbij de locatie doorgaat als grondgebonden agrarisch bedrijf. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de drie principeverzoeken (Boetelerveldweg 3, De Jongstraat 16 en Pleegsterdijk 27), voorziet in een passend juridisch planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Beslispunten

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 50, omgeving Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat 16 en Pleegsterdijk 27 en de planologische procedure daarvoor te starten door het plan gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Besluit

Conform,

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit vier deelgebieden. Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

- Het stoppen van het agrarische bedrijf en het slopen van circa 3.700 m2 aan landschapsontsierende bebouwing aan de Boetelerveldweg 3;

- Het verwijderen van overtollige erfverharding aan de Boetelerveldweg 3;
- Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van een bijgebouw van 200 m2 aan de Boetelerveldweg 3;
- Het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood, één aan de De Jongstraat en één aan de Pleegsterdijk 27;
- Het landschappelijk inpassen van de sloop- en bouwlocaties;
- Het wegbestemmen van de mogelijkheden tot het exploiteren van een intensieve veehouderij aan de Raamsweg 8.

Aan de Boetelerveldweg 3 in Mariënheem bevindt zich een agrarisch bedrijf. Op het erf staat een bedrijfswoning met bijgebouw en ongeveer 3.700 m2 aan agrarische bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de saneringsregeling varkenshouderijen en het agrarisch bedrijf te stoppen. Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is een beschikking afgegeven dat het bedrijf voor deze saneringsregeling in aanmerking komt.

Op 18 augustus 2020 is een positief principebesluit genomen voor de ontwikkeling aan de Boetelerveldweg 3 (105935-2019), om ter compensatie van deze sloop, in het kader van de Rood voor Rood regeling (Beleidsnota Erven in Beweging), twee compensatiewoningen te kunnen realiseren. Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd ter compensatie van de sloopkosten, omdat die kosten niet gedekt worden via de saneringsregeling. De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd, omdat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 1.200 m2) niet in aanmerkingen komt voor de saneringsregeling, omdat deze niet als varkensstallen zijn vergund. Dit is mogelijk via Erven in Beweging. De bestaande bedrijfswoning aan de Boetelerveldweg 3 zal naar een reguliere woning worden omgezet, waarbij een bijgebouw van 200 m2 gerealiseerd zal worden.

Eén compensatiewoning wordt ten noorden, direct aansluitend aan het woonperceel De Jongstraat 16 te Mariënheem gerealiseerd. Ook voor deze compensatiewoning is een principeverzoek geweest (4310-2021). De tweede compensatiewoning wordt aan de Pleegsterdijk 27 gerealiseerd, welke eveneens in een principeverzoek eerder positief is bevonden (13897-2020). Deze locatie heeft in de huidige situatie nog een agrarische bestemming met bouwvlak welke naar een woonbestemming wordt omgezet. De slooplocatie en de locaties van de compensatiewoningen worden landschappelijk ingepast.

Ten slotte bevindt zich aan de Raamsweg 8 een agrarische bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij. Ook deze locatie neemt deel aan de saneringsregeling, waarbij de locatie doorgaat als grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse dienen de planologische mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij te worden wegbestemd, zodat aan de Raamsweg 8 alleen nog een grondgebonden veehouderij in afgeslankte vorm is toegestaan.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de drie principeverzoeken (Boetelerveldweg 3, De Jongstraat 16 en Pleegsterdijk 27), voorziet in een passend juridisch planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Boetelerveldweg 3, Mariënheem
Het deelgebied Boetelerveldweg 3 betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar een varkenshouderij wordt geëxploiteerd. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Op het erf is ongeveer 3.700 m2 aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig. Rondom de aanwezige bebouwing is erfverharding aanwezig. Het erf is via één in- en uitrit op de Boetelerveldweg ontsloten.
De agrarische bebouwing op dit perceel verdwijnt. Op deze slooplocatie wordt niet gebouwd.

Figuur 1 Huidige situatie Boetelerveldweg 3

De Jongstraat (ongenummerd), Mariënheem
Het deelgebied De Jongstraat (ongenummerd, omgeving nr. 16.) betreft een agrarisch perceel bestaande uit weidegrond. Het perceel bevindt zich in een lint van woonbebouwing aan de De Jongstraat, ten noorden van woonperceel De Jongstraat 16. Het omliggende gebied bestaat uit agrarische cultuurgronden, een agrarisch bedrijfsperceel, woonpercelen, een manege en natuurgebied Boetelerveld. Het perceel is volledig onbebouwd. Een van de twee compensatiewoningen die vrijkomen van de Boetelerveldweg 3 wordt op deze locatie gerealiseerd.

Figuur 2 Huidige situatie De Jongstraat (omgeving nr. 16)

Pleegsterdijk 27
Het deelgebied Pleegsterdijk 27 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Qua bebouwing bestaat het perceel uit een voormalig bedrijfswoning met een schuur. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het perceel wordt door

middel van één in- en uitrit op de Pleegsterdijk ontsloten. De andere van de twee compensatiewoningen die vrijkomen van de Boetelerveldweg 3 wordt op deze locatie gerealiseerd.

Figuur 3 Huidige situatie Pleegsterdijk 27

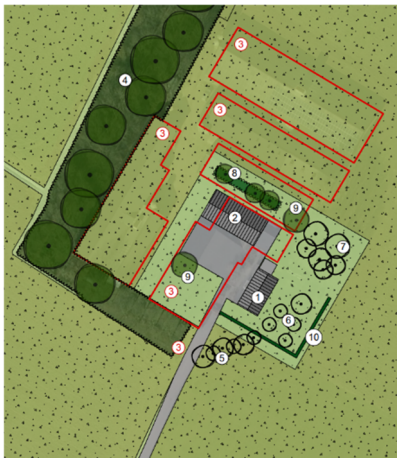
Raamsweg 8
Het deelgebied Raamsweg 8 betreft een agrarisch bedrijfsperceel wat in gebruik is als varkenshouderij en wat onderdeel was van de bedrijfsvoering van Boetelerveldweg 3. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Op het erf is een bedrijfsgebouw van circa 640 m2 en een bedrijfswoning aanwezig. Rondom de aanwezige bebouwing is erfverharding aanwezig. Het perceel wordt door middel van één in- en uitrit op de Raamsweg ontsloten.

Figuur 4 Huidige situatie Raamsweg 8

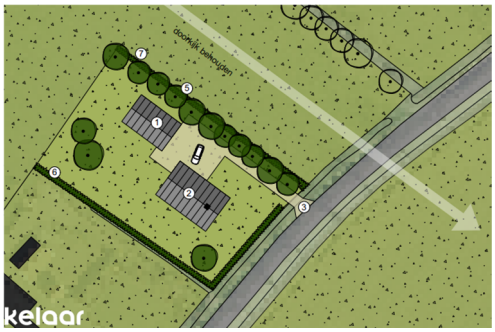
De saneringsregeling varkenshouderijen (SRV) is een subsidieregeling van de rijksoverheid voor varkenshouderijen in Oost- en Zuid-Nederland. Door minder varkenshouderijlocaties moet de geuroverlast in deze veedichte gebieden minder worden. De SRV dekt de kosten voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing niet. Om de sloop te financieren van de bouwwerken waarop de SRV van toepassing is, is het de wens om twee compensatiekavels te realiseren op het erf.

Beoogd effect

Wanneer het plan onherroepelijk is, is het mogelijk voor de initiatiefnemer om na de sloop van alle bedrijfsgebouwen twee compensatiewoningen terug te bouwen. Eén daarvan komt terug aan de De Jongstraat (omgeving nr. 16) en de andere compensatiewoning komt terug aan de Pleegsterdijk 27.



Figuur 5 Erfinrichting Boetelerveldweg 3



Figuur 6 Erfinrichting De Jongstraat

Figuur 7 Erfinrichting Pleegsterdijk 27

Argumenten

Plan voldoet aan de voorwaarden van de saneringsregeling en Erven in Beweging

Er is door de RVO een beschikking afgegeven dat het bedrijf in aanmerking komt voor deze regeling. Primair doel van de saneringsregeling is om de geuroverlast van varkenshouderijen in concentratiegebieden Zuid en Oost te reduceren. De gemeente Raalte maakt deel uit van concentratiegebied Oost. Binnen acht maanden na de beschikking dient het bedrijf te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- op de locatie moet men gestopt zijn met het houden van varkens;
- op de locatie mogen geen andere diersoorten meer aanwezig zijn die vallen onder intensieve veehouderij;
- alle meststoffen op deze locatie moeten zijn verwijderd;
- minimaal 80% van de varkensrechten moeten vervallen, van het gemiddeld aantal varkenseenheden in 2018;
- de gemeente of de provincie moet laten weten dat intensieve veehouderij niet meer mogelijk is op deze locatie;
- de gemeente moet worden gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen;
- de gemeente en/of provincie moet worden gevraagd om de omgevingsvergunning beperkte milieutoets te laten vervallen;
- de gemeente en/of provincie moet worden verzocht om de omgevingsvergunning milieu in te trekken;
- Gedeputeerde staten moet worden verzocht de vergunning Wet natuurbescherming in te laten trekken.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet van maatwerk. De vierkante meters te slopen bebouwing is namelijk onderdeel van de saneringsregeling varkenshouderijen van de RVO. Deze mogen formeel dan ook niet mee worden genomen in het Rood voor Rood traject. De gemeente Raalte heeft in dit geval in het principebesluit aangegeven dat Rood voor Rood ook kan worden ingezet om de sloop te financieren. De sloopkosten worden immers niet gedekt in de Saneringsregeling. Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd ter compensatie van de sloopkosten, omdat die kosten niet gedekt worden via de saneringsregeling. De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd, omdat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 1.200 m2) niet in aanmerkingen komt voor de saneringsregeling, omdat deze niet als varkensstallen zijn vergund. Dit is mogelijk via Erven in Beweging.

Uit benodigde onderzoeken zijn geen belemmeringen voortgekomen

Uit benodigde onderzoeken en analyses in het kader van het bestemmingsplan is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is. Er zijn in principe geen belemmeringen uit de onderzoeken naar voren gekomen. Het bodemonderzoek is echter nog niet akkoord. Daarvoor is aanvullend onderzoek nodig. Dit punt wordt verder bij de kanttekeningen toegelicht.

Duurzaamheid

Een intensieve veehouderij nabij het Boetelerveld (Natura 2000) verdwijnt. Alle agrarische bebouwing wordt gesloopt en de bestemming wordt gewijzigd naar wonen, zodat er geen intensieve veehouderij voor in de plaats kan komen nabij een Natura 2000 gebied.

Kanttekeningen

Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJsselland en niet akkoord bevonden. De Omgevingsdienst geeft aan dat door olietanks en asbest de kans bestaat dat de bodem verontreinigd is. Aanvullend onderzoek zal dit uit moeten sluiten. Dit aanvullende onderzoek kan parallel worden gedaan aan de eerste terinzagelegging van het bestemmingsplan. Voor de vaststelling moet het onderzoek afgerond zijn en de resultaten moeten verwerkt zijn in de vastgestelde versie. Wanneer uit aanvullend onderzoek blijkt dat de ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk is, wordt het plan niet voor de vaststelling aangeboden.

Financiën

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

Vervolg

Als de tervisieleggingsperiode is afgelopen, wordt het bestemmingsplan opnieuw aan het college voorgelegd om voor de vaststelling doorgeleid te worden naar de gemeenteraad.
Wanneer er zienswijzen zijn ingediend, wordt het plan voorzien van een zienswijzennota, om het bestemmingsplan vervolgens via het college door te geleiden naar de raad voor de vaststelling.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Verdere communicatie vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huisblad, de Staatscourant en op onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Bijlage	Bestemmingsplan