



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Nijverdalseweg 52 en 54
Zaaknummer	7482-2024
B&W vergadering	5 maart 2024
Agendacommissie	11 maart 2024
Raadsvergadering	4 april 2024
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Paulien Bloemenkamp/ Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54 inc. Bijlagen
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Raalte part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	4 april 2024
Zaaknummer	7482-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Nijverdalseweg 52 en 54
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Paulien Bloemenkamp/ Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie Nijverdalseweg 52 en 54 bestaat uit het realiseren van vijf compensatiewoningen in vier volumes. De vier volumes krijgen de vorm van één vrijstaande woning, één twee-onder-een kap schuurwoning met inpandig bijgebouw (concept Buitenstarter) en twee schuurwoningen met inpandig bijgebouw. Op het eigen erf wordt 5.887 m² aan landschapsontsierende gebouwen gesloopt. De compensatiewoningen komen op het bestaande erf en binnen het bestaand bouwvlak te staan. Het realiseren van andere type woningen dan een standaard vrijstaande Rood voor Rood-woning past binnen de mogelijkheid van 'Erven in beweging 2023'. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging 2023'. Op 29 augustus 2023 is een principebesluit genomen om in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Raalte part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54 ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. BP20230019-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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.

Inleiding

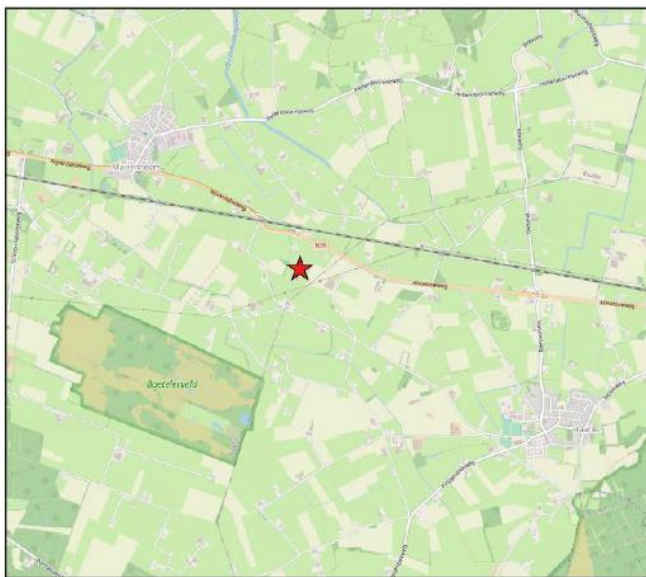
Het erf Nijverdalseweg 52 en 54 bestaat uit twee bedrijfswoningen, twee bijgebouwen en acht agrarische bedrijfsgebouwen (zie afbeelding 1). De agrarische bedrijfsgebouwen hebben samen een oppervlakte van 5.887 m². Op het erf staat ook nog de voormalige boerderij. In 1996 is de bedrijfswoning van nummer 52 gebouwd als vervanging van de boerderij. Van de twee bedrijfswoningen is één bedrijfswoning in eigendom van de initiatiefnemer. De eigenaar had oorspronkelijk het idee om op deze locatie een biologische varkenshouderij te realiseren. Dit plan is door marktomstandigheden niet doorgegaan.



De initiatiefnemers willen vijf woningen in vier volumes realiseren. Op de planlocatie wordt één vrijstaande woning, één twee-onder-een kap schuurwoning (concept Buitenstarter) en twee schuurwoningen met inpandig bijgebouw (zie afbeelding 3). De vrijstaande woning krijgt een inhoud van 820 m³ en 150 m² aan bijgebouwen. Deze woning dient als vervang van de voormalige karakteristieke boerderij. De voormalige boerderij is een dermate slechte staat dat deze niet hergebruikt kan worden. In het plan wordt deze woning gezien als 'hoofdwoning' op het erf.

Het concept 'Buitenstarter' gaat uit van haalbaar en betaalbaar wonen voor starters op een voormalig boeren erf. Het concept gaat uit van één schuurwoning van 1.100 m³ met inpandig bijgebouw waarbinnen twee woningen worden gerealiseerd. De woning krijgt een inhoud van 375 m³ en het inpandig bijgebouw krijgt een inhoud van 175 m³. Vrijstaande bijgebouwen en mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten. De initiatiefnemers willen een andere type woning in de vorm van een twee onder een kap realiseren om voor de doelgroep starters in Mariënheem te bedienen.

De twee schuurwoningen met een inpandig bijgebouw krijgen een inhoud van 1.100 m³. Dit is de standaardinhoudsmaat die we hanteren bij schuurwoningen met inpandig bijgebouw. Vrijstaande bijgebouwen en mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten.



Afbeelding 1 Ligging planlocatie Nijverdalseweg 52 en 54



Afbeelding 2 Erfinrichtingsplan

Samenvatting zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn ingediend door de bewoners van de twee bestaande bedrijfswoningen. Onderstaand worden de zienswijzen op hoofdlijnen weergegeven.

Zienswijze 1

De indiener van de zienswijze vraagt aandacht voor verruiming van het bouwvlak van de woning van Nijverdalseweg 50a, de smalle weg naar het plangebied (320 cm breed), waarbij het niet mogelijk is auto's te passeren, inclusief herstel van de weg na alle werkzaamheden (sloop en bouw) en dat in het plan geen rekening wordt gehouden met groen afvalverwerking met als gevolg dat er overlast komt door ongedierte.

Beantwoording zienswijze

Bij Rood voor Rood is het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming de vorm van het bestaande bouwblok het uitgangspunt. In het opgestelde bestemmingsplan is per ongeluk het bouwblok strak om de bestaande woning en bijgebouw heen gelegd. Dit was niet de bedoeling. Daarom is het bouwblok aangepast naar de oorspronkelijke vorm van het bouwvlak waardoor de woning nog ruimte heeft om een nieuw bijgebouw te realiseren. Een verdere verruiming van het bouwvlak of extra bouw mogelijkheden is niet mogelijk. De weg naar het perceel is een inrit en is niet in eigendom van de gemeente, maar van de initiatiefnemer. De indiener van de zienswijze heeft recht van overpad op de weg. Dit aangehaalde punt is een private kwestie tussen indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer. De gemeente Raalte haalt sinds 2005 geen groene containers meer op in het buitengebied. De gemeente heeft dus ook geen rol bij de locatie waar de compost wordt verwerkt. Dit is een private kwestie die de initiatiefnemer kan oplossen met de indiener van de zienswijze.



Zienswijze 2

De indiener van de zienswijze vraagt aandacht voor verruiming van de bouw mogelijkheden van het perceel aan de Nijverdalseweg 52, zodat er een schuur van 200 m² gebouwd mag worden. De schuur moet gebruikt worden voor een machinepark en werkplaats. Tevens dient het bouwblok naar de achterkant aan de westzijde van de woning te worden uitgebreid. Daarnaast vindt de indiener de toegangsweg/doodlopende weg naar de huidige/toekomstige woningen van het plan De Raam te smal om bij het toenemende autoverkeer elkaar te passeren op deze weg. De indiener van de zienswijze wil duidelijkheid over verbreding en onderhoud/vernieuwing van de weg en berm van het plan De Raam en wil dat de kosten hiervoor worden meegenomen bij het Rood voor Rood-plan/plan De Raam. De indiener vindt daarnaast dat het groenafval voor een cluster van 8 woningen aan het begin van de toegangsweg opgehaald moet worden door de gemeente. Dit ter voorkoming van ongedierte.

Beantwoording zienswijze 2

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om een bijgebouw van 200 m² te realiseren. Gezien de opzet van het plan is het niet wenselijk dat er extra bebouwing wordt gerealiseerd. Bij Rood voor Rood is het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming de vorm van het bestaande bouwblok het uitgangspunt. In het opgestelde bestemmingsplan is per ongeluk het bouwblok strak om de bestaande woning en bijgebouw heen gelegd. Dit was niet de bedoeling. Daarom is het bouwblok aangepast naar de oorspronkelijke vorm van het bouwvlak waardoor de woning nog ruimte heeft om een nieuw bijgebouw te realiseren. Een verdere verruiming van het bouwvlak of extra bouw mogelijkheden is niet mogelijk. Er is geen aanleiding om het bouwvlak achter de woning van 52 uit te breiden. Ten noorden van de woning van nummer 52 is voldoende ruimte om een bijgebouw van 150 m² te realiseren. De weg naar het perceel is een inrit en niet in eigendom van de gemeente Raalte. De weg is in eigendom van de initiatiefnemer. Dit aangehaalde punt is een private kwestie tussen indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer. De gemeente heeft hierin geen rol. De gemeente Raalte haalt sinds 2005 geen groene containers meer op in het buitengebied. De gemeente heeft geen rol bij de locatie waar de compost wordt verwerkt binnen het plangebied. Dit is een private kwestie die de initiatiefnemer kan oplossen met de indiener van de zienswijze.

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is op de locatie landschapsontsierende bebouwing met een totale oppervlakte van 5.887 m² gesloopt. Als tegenprestatie mogen er vijf woningen in vier bouwvolumes gerealiseerd worden. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

1. *Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood woningen naar behoefte in 'Erven in beweging 2023'*
 - a. De locatie van de compensatiewoningen is op het bestaande erf en de compensatiewoningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak op de plek van de oude schuren. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden uit 'Erven in beweging 2023'.
 - b. Het erf heeft voldoende omvang om op deze locatie vijf compensatiekavels te realiseren.
 - c. Bij een Rood voor Rood plan met meer dan twee compensatiewoningen vereist ons beleid een financiële onderbouwing. Uit de financiële onderbouwing blijkt dat de kosten zo hoog zijn dat 4 kavels onderbouwd kunnen worden. Binnen 1 kavel worden 2 woningen gerealiseerd. Dit is als acceptabel beoordeeld omdat het om kleine woningen gaat waarvan de opbrengsten te vergelijken zijn met de opbrengsten van één vrijstaande woning.
 - d. Het erf wordt conform het beleid landschappelijk goed ingepast.
 - e. De omgeving is voordat het principeverzoek (zomer 2023) is ingediend geïnformeerd over de ontwikkeling. De omgeving had destijds geen opmerkingen op de ontwikkeling.
 - f. Met Plaatselijk Belang Mariënheem zijn de plannen besproken. Mede op basis van hun input zijn de initiatiefnemers met dit plan gekomen. Plaatselijk Belang Mariënheem is dan ook positief over het plan.

1.1 Een Rood voor Rood-woning van 820 m³ past binnen het beleid Erven in beweging



- a. De inhoud van de woning is groter dan de standaard inhoud van een woning van 750 m³. Het beleid biedt de mogelijkheid om een grotere woning op basis van Schuur voor Schuur. Deze woning moet gezien worden als de 'hoofdwoning' van het erf. Daarom wordt een inhoud van 820 m³ als acceptabel gezien. Deze woning krijgt de standaardoppervlakte aan bijgebouwen van 150 m². Voor het vergroten van de woning geldt een verhouding van 1 m³ vergroten is 4 m² slopen. De woning wordt $(820-750=) 70 \text{ m}^3$ vergroot. Dit betekent dat er $(70 \times 4) = 280 \text{ m}^2$ gesloopt moet worden. Aangezien op eigen erf 5.887 m² gesloopt wordt, wordt er op eigen erf voldoende gesloopt.
- b. De mogelijkheid om sloopmeters voor Rood voor Rood en schuur voor schuur te combineren past binnen de mogelijkheden van 'Erven in beweging 2023'.

1.2 Twee schuurwoningen met in pandig bijgebouw van 1.100 m³;

Het plan is opgezet vanuit een hoofdwoning boerderij met ondergeschikte bebouwing. Daarom is het vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt gewenst dat de overige woningen uitgevoerd worden in schuurwoningen met in pandig bijgebouw. Hierdoor krijgt het erf de uitstraling van een voormalig agrarisch erf met bijbehorende schuren.

1.3 Twee buitenstarters die samen een inhoud van 1.100 m³ hebben;

Een kleinere twee-onder-een kap in de vorm van een schuurwoning mogelijk te maken. Dit is een bewuste keuze. Dit brengt wonen in het buitengebied binnen het bereik van doelgroepen voor wie dat normaliter niet is. De beleidsnota Erven in beweging 2023 biedt hier ruimte voor:

"Het realiseren van andere typen woningen dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen is mogelijk, indien die in een behoefte voorzien en mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid (kwantitatief en kwalitatief). Te denken valt aan vormen met meerdere generaties op één erf, knoopen, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning indien die op grond van de eisen die het bestemmingsplan Buitengebied stelt niet mogelijk is. Wij leggen op dit moment niet vast aan welke regels (bijv. sloopverhoudingen) dergelijke afwijkende woonvormen moet voldoen. We laten ons verrassen door initiatieven en zoeken in de geest van het RvR beleid met de initiatiefnemer naar een goede balans tussen ontwikkelruimte en kwaliteitswinst."

Het plan is beoordeeld aan de hand van deze passage uit het beleid. Het plan voldoet in kwantitatieve zin aan het woonbeleid. Kwalitatief zegt ons woonbeleid niets expliciet over dit soort woningtypes in het buitengebied. We beschouwen het realiseren van twee kleinere eenheden in plaats van de 'standaard' (grote) vrijstaande woningen gericht op een andere doelgroep als positief. Daarbij krijgen de woningen samen een inhoud van 1.100 m³ inclusief bijgebouwen. Hierdoor krijgen de Buitenstarters dezelfde uitstraling als de twee andere schuurwoningen op het erf.

1.4 Het realiseren van vijf woningen in vier bouwvolumes is milieutechnisch mogelijk.

De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt. In de buurt worden geen (agrarische) bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering.

Participatie

De omgeving is voordat het principeverzoek (zomer 2023) is ingediend geïnformeerd over de ontwikkeling. De omgeving had destijds geen opmerkingen op de ontwikkeling. De burens die woonachtig zijn in de twee bestaande bedrijfswoningen binnen het plangebied hebben gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 5.887 m² (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woningen gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.



Financiën

Dit initiatief heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten om mogelijke planschade af te kunnen wentelen.

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 en indieners van zienswijzen worden op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54 incl. Bijlagen
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Raalte part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

7482-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024.

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Raalte part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54 ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. BP20230019 -GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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 4 april 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland