



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Omgevingsvergunning het bouwen van een tweede bedrijfswoning aan de Verversweg 2 Heino: bindend adviesrecht
Zaaknummer	8950-2026
B&W vergadering	12 mei 2026
Agendacommissie	18 mei 2026
Raadsvergadering	11 juni 2026
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen / Leonie van Dam
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

1. Omgevingsvergunning (bopa)
2. Vergunningaanvraag met bijlagen



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	11 juni 2026
Zaaknummer	8950-2026
Onderwerp	Omgevingsvergunning het bouwen van een tweede bedrijfswoning aan de Verversweg 2 Heino: bindend adviesrecht
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen / Leonie van Dam

Samenvatting

Op 23 februari 2026 is een aanvraag ingediend voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning op het perceel Verversweg 2 in het buitengebied van Heino, ten behoeve van het biologische varkensvermeerderingsbedrijf dat daar gevestigd is. Het plan voldoet op één onderdeel na aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied voor het toevoegen van een tweede bedrijfswoning.

De afwijking betreft de afstand tussen de beoogde tweede bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen. Waar het bestemmingsplan een maximale afstand van 25 meter voorschrijft, bedraagt de afstand in dit plan 45 meter. Gezien de opzet van het erf en het feit dat hiermee een compact en logisch erfensemble wordt gerealiseerd, wordt deze afwijking in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het college heeft daarom op 2 september 2025 positief besloten op het ingediende principeverzoek.

Voor de realisatie van de tweede bedrijfswoning is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Onderdeel van deze procedure is het bindend advies van de gemeenteraad. Alleen bij een positief advies kan het college overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) aangeleverd waaruit blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling planologisch verantwoord en goed inpasbaar is. Op basis hiervan wordt voorgesteld om een positief advies af te geven.

Beslispunten

1. Een positief advies af te geven (op basis van artikel 16.15a, lid b, onder 1 Omgevingswet) ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanactiviteit/bopa) voor een tweede bedrijfswoning aan de Verversweg 2 Heino.

Inleiding

Op het erf aan de Verversweg 2 is de biologische varkenshouderij van de Maatschap Reimert gevestigd (zie afbeeldingen 1 en 2). Het bedrijf beschikt momenteel over één bedrijfswoning, vier bedrijfsgebouwen en een werktuigenberging. In 2024 is de meest westelijke stal nieuw gerealiseerd. Het bedrijf heeft thans productierechten voor 42 kraamzeugen, 140 guste en dragende zeugen, 28 vleesvarkens, 1 dekbeer, 450 gespeende biggen en 20 schapen.

Sinds 2024 is de zoon van de eigenaren toegetreden tot de maatschap. Hij woont momenteel in het dorp Heino en daarmee niet direct bij het bedrijf. De wens bestaat om op het erf te kunnen wonen, zodat hij volwaardig kan

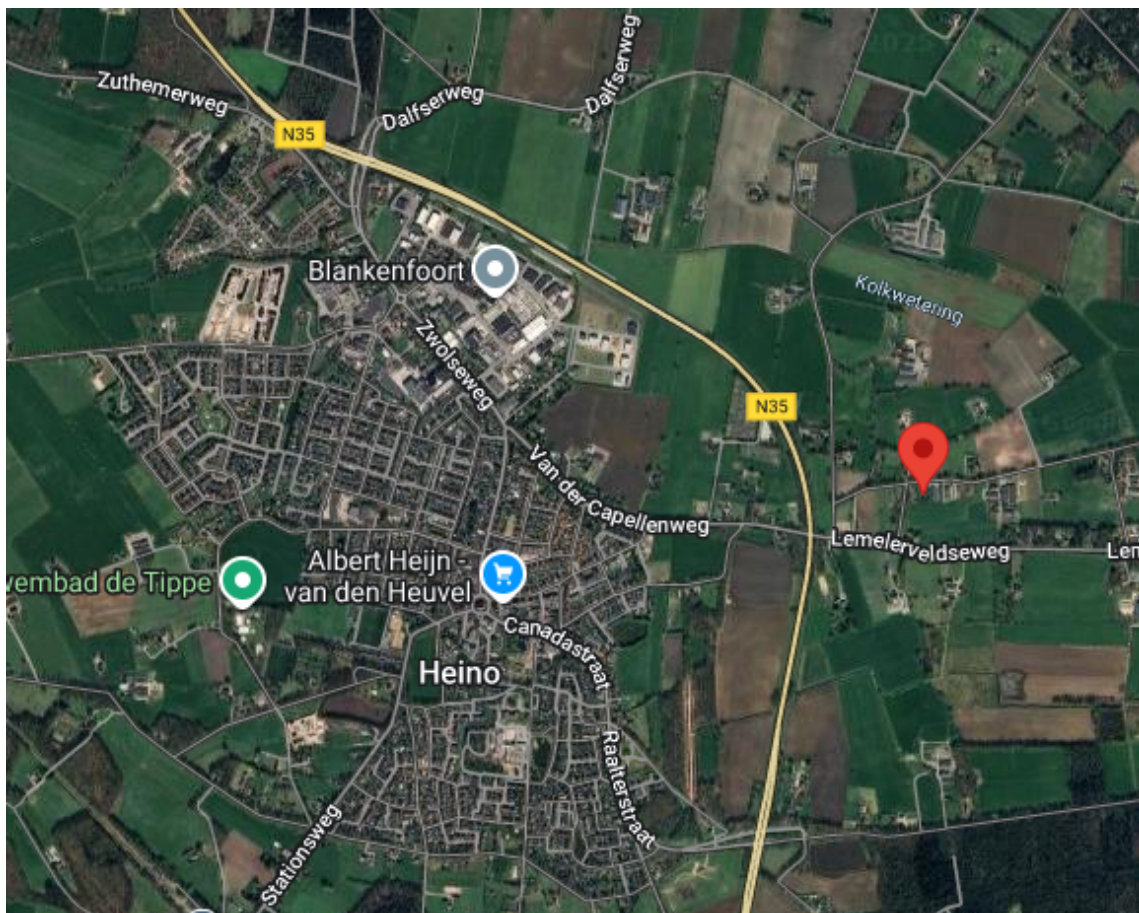


meedraaien in het bedrijf en adequater kan reageren op incidenten. Hoewel de afstand tot het bedrijf relatief beperkt is, vormt deze in de praktijk een belemmering voor een snelle inzet. Om die reden wordt een tweede bedrijfswoning gewenst geacht.

De beoogde tweede bedrijfswoning wordt ten westen van de bestaande bedrijfswoning gesitueerd (zie afbeelding 3). In de afbeeldingen 4 en 5 zijn het ontwerp van de woning en het bijgebouw weergegeven.



Afbeelding 1: Verversweg 2 Heino





Afbeelding 2: omgeving Verversweg 2 Heino



Afbeelding 3: de voorgestelde locatie voor de tweede bedrijfswoning



Voorgevel



Rechtergevel

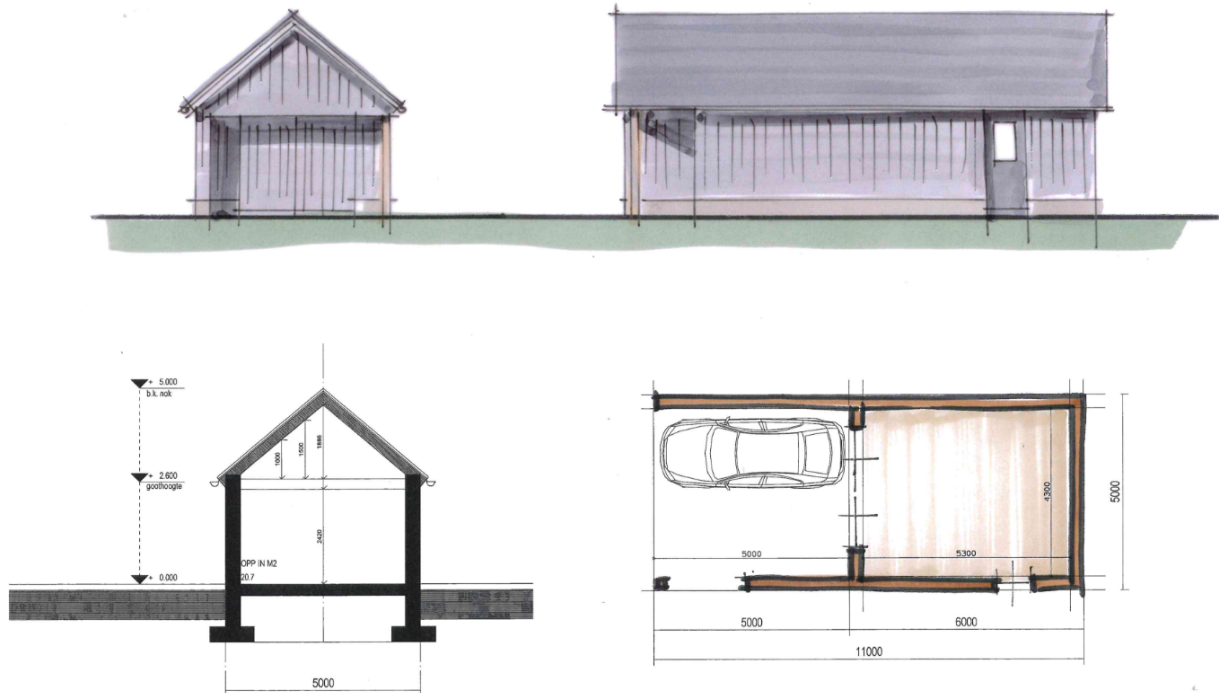


Achtergevel



Linkergevel

Afbeelding 4: ontwerp woning



Afbeelding 5: ontwerp bijgebouw

Beoogd effect

Het toestaan van een tweede bedrijfswoning bij een biologische varkenshouderij.

Argumenten

- 1.1 *Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan op basis waarvan een tweede agrarische bedrijfswoning toegestaan kan worden.*

In het bestemmingsplan is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- a. *de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;*

Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat de biologische varkenshouderij een relatief hoge arbeidsintensiteit kent. Dit komt doordat in de biologische sector veel werkzaamheden handmatig moeten worden uitgevoerd en doordat er zowel overdag als 's nachts toezicht noodzakelijk is. In tegenstelling tot de gangbare varkenshouderij, waar geboortes voornamelijk overdag plaatsvinden, kunnen bij biologische bedrijven biggen op ieder moment van de dag of nacht geboren worden.

Het bedrijf beschikt over circa 85 hokken waarin werpende zeugen kunnen verblijven. Tijdens de geboorte is het essentieel om te controleren of de worp goed verloopt en of de biggen direct na de geboorte bij de zeug liggen. Dit voorkomt onderkoeling, sterfte en situaties waarin de zeug per ongeluk op haar biggen gaat liggen. Deze controles moeten frequent en op onregelmatige tijden plaatsvinden, ook gedurende de nacht.

Door de omvang van het bedrijf en de aard van de werkzaamheden is het noodzakelijk dat meerdere personen toezicht kunnen houden en snel kunnen ingrijpen wanneer dat nodig is. De aanwezigheid van twee bedrijfshoofden op het erf is daarom functioneel en bedrijfsmatig goed te onderbouwen.

- b. *de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;*



Een tweede bedrijfswoning is niet aanwezig.

- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;*

De bestaande woning heeft al een inhoud van 750 m³. Dit is de maximale inhoud voor een woning wat op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Een uitbreiding van de woning is niet mogelijk en de huidige woning is zo opgezet dat er geen inwoning kan worden gecreëerd.

- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;*

- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;*

Niet van toepassing omdat er binnen een straal van 50 meter geen hoogspanningsverbinding ligt.

- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;*

De afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt circa 45 meter. Deze afstand komt omdat tussen de bedrijfsgebouwen en de tweede woning de bestaande woning zit. Er is dus met de realisatie van de tweede bedrijfswoning nog steeds sprake van een compact erf, met een landschappelijk aanvaardbare situatie, waarbij de tweede bedrijfswoning binnen bouwvlak gerealiseerd kan worden. In beginsel kan niet worden voldaan aan deze voorwaarde, maar gezien de opzet van het erf is de locatie van de woning akkoord.

- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de N35 op de woning 53 dB is. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB met 3 dB overschreden. De uiterste grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden.

- h. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.*

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de nieuwe woning milieuhygiënisch inpasbaar is

1.2 De voorgestelde locatie voor de woning is vanuit stedenbouw akkoord.

De voorgestelde locatie van de woning is akkoord omdat deze in het bouwvlak komt te liggen. Daarnaast wordt er een compact erf gecreëerd.

1.3 De bedrijfswoning voldoet aan de voorwaarden voor een bedrijfswoning.

- a. De woning voldoet aan de voorwaarden voor maximale inhoud*

De woning heeft een inhoud van 638 m³. Hiermee wordt voldaan aan de maximale toegestane inhoud van 750 m³.

- b. De woning voldoet aan de voorwaarden voor de bouwhoogte.*

De woning heeft een hoogte van 8 meter. Hiermee wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte van 10 meter.

- c. De woning voldoet aan de voorwaarden voor de goothoogte.*

De woning heeft een goothoogte van 2.4 meter. Hiermee wordt voldaan aan de maximale goothoogte van 4.5 meter.

- a. De woning voldoet aan de voorwaarden voor de dakhelling.*

De woning heeft een dakhelling van 49 graden. Hiermee wordt voldaan dat een woning een dakhelling tussen de 20 en 55 graden moet hebben.

De woning heeft echter ook een risaliet (verticale element in de voorgevel). Dit voldoet niet aan deze voorwaarden omdat de woning een minimale dakhelling van 20 graden moet hebben. De risaliet is afgedekt met een plat dak. De risaliet voldoet echter wel aan de voorwaarde om maximaal 30 m² aan platte daken in het buitengebied te hebben.



1.4 Het bijgebouw voldoet aan de voorwaarden van een bijgebouw.

a. Het bijgebouw voldoet aan de voorwaarden voor de toegestane oppervlakte

Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 55 m². Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van een maximale oppervlakte van 150 m².

b. Het bijgebouw voldoet aan de voorwaarden voor de maximale bouwhoogte.

Het bijgebouw heeft een bouwhoogte van 5 meter. Hiermee wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte van 6 meter.

c. Het bijgebouw voldoet aan de voorwaarden voor maximale goothoogte.

Het bijgebouw heeft een goothoogte van 2.6 meter. Hiermee wordt voldaan aan de maximale goothoogte van 3 meter.

d. Het bijgebouw voldoet aan de voorwaarden voor de dakhelling.

Het bijgebouw heeft een dakhelling van 40 graden. Hiermee wordt voldaan dat een bijgebouw een dakhelling tussen de 20 en 55 graden moet hebben.

Participatie

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens en die heeft aangegeven dat deze positief zijn over het plan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het erfinrichtingsplan met de burens besproken.

Duurzaamheid

De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met de tweede bedrijfswoning kan het biologische varkensbedrijf op een toekomstbestendige manier voortgezet worden.

Kanttekeningen

1.1 Met het toestaan van de 2^e bedrijfswoning komt er wel een extra woning in het buitengebied

De afgelopen jaren is de gemeente zeer terughoudend geweest met het toestaan van tweede bedrijfswoningen in het buitengebied. De belangrijkste reden hiervoor is dat een tweede bedrijfswoning, na beëindiging van het agrarisch bedrijf of bij leegstand, kan leiden tot een extra reguliere woning in het buitengebied. Dit kan op termijn belemmeringen opleveren voor andere functies in het buitengebied, zoals agrarische bedrijfsvoering.

In dit geval gaat het echter om een specifiek type agrarisch bedrijf: een biologische varkenshouderij met een huisvestingssysteem waarbij intensief en fysiek toezicht noodzakelijk is, onder meer vanwege het grote aantal werpende zeugen en de noodzaak tot nachtelijke controles. De behoefte aan een tweede bedrijfswoning is daarmee functioneel en bedrijfsmatig goed onderbouwd.

Binnen de gemeente Raalte zijn enkele vergelijkbare biologische bedrijven aanwezig. Bij deze bedrijven zijn reeds twee bedrijfswoningen toegestaan. Het toestaan van een tweede bedrijfswoning op dit perceel leidt daarom niet tot een substantiële toename van het aantal tweede bedrijfswoningen in het buitengebied. De verwachting is dan ook dat de precedentwerking beperkt is.

1.2 Alternatieve locaties voor de bedrijfswoning binnen het bouwvlak waarbij wel wordt voldaan aan de maximale afstandseis van 50 meter zijn bekeken.

Aan de rechterzijde van de stallen is binnen het bouwvlak nog ruimte beschikbaar. Deze locatie is in het voortraject onderzocht als mogelijke plek voor de tweede bedrijfswoning. Vanwege de dierenwelzijnseisen die gelden voor een biologische varkenshouderij moet de aanwezige poel echter behouden blijven. De poel maakt onderdeel uit van het biologische huisvestingssysteem en is daarmee essentieel voor het voldoen aan de geldende regelgeving. Hierdoor is het niet mogelijk om op die zijde van het erf een woning te realiseren.

Vanuit bedrijfsmatig perspectief wenselijk om aan de rechterzijde van het bouwvlak ruimte te behouden voor eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Door deze ruimte vrij te houden, blijft het bedrijf flexibel in het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen wanneer dat in de toekomst nodig blijkt.



Financiën en Fiscale aspecten

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer, inclusief mogelijke nadeelcompensatie.

Vervolg

Het vergunningsproces verloopt als volgt (*schuingedrukt* is geweest, **dikgedrukt** is dit voorstel, normaal gedrukt is het vervolg):

De reguliere procedure met het bindend adviesrecht

1. *Aanvraag vergunning*
2. *Beoordeling compleetheid (ambtelijk)*
3. *Inhoudelijke beoordeling (ambtelijk)*
4. *College doet voorstel aan raad voor positief of negatief advies*
5. **Raadsbehandeling adviesrecht: Rond de Tafel + raadsvergadering**
6. Vergunning verlenen of afwijzen, conform bindend advies gemeenteraad (college)
7. Bezwaarmogelijkheid (6 weken)
8. Advies van adviescommissie bezwaarschriften
9. Beslissing op bezwaar (college)
10. Beroep (rechtbank) + hoger beroep (raad van state)

Communicatie

De verplichte communicatie omtrent het bekendmaken van de verleende vergunning vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats.

Bijlagen

1. Omgevingsvergunning (bopa)
2. Vergunningaanvraag met bijlagen

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

8950-2026

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2026

Besluit:

1. Een positief advies afgeven (art. 16.15a, lid b, onder 1 OW) ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanactiviteit/bopa) voor een tweede bedrijfswoning aan de Verversweg 2 Heino.

Aldus besloten in de vergadering van 11 juni 2026

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema