



Onderwerp	Ontwerp TAM-Omgevingsplan 20 Pleegsterdijk 28 Raalte
Zaaknummer	68351-2025
B&W vergadering	2 december 2025
Integrale advisering	Timo Wijgman (stedenbouw), Jeroen Hoppenbrouwer (groen) Frans Huner (milieu) en Leonie van Dam (beleidsmedewerker buitengebied)
Portefeuillehouder	Dhr. R. (Roelof) Bisschop
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

De eigenaren van Pleegsterdijk 28 hebben het agrarisch bedrijf aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocatie (LBV) en hebben hiervoor een beschikking ontvangen.

De initiatiefnemer wil een woning realiseren ter compensatie van de sloopkosten bij de LBV voor de gebouwen die onder de LBV-regeling vallen inzetten om een Rood voor Rood-woning op eigen erf te realiseren. Dit op basis van het beleid Erven in Beweging 2023. Daarnaast vraagt men om een ontheffing van de voorwaarde dat stallen die na 2003 zijn gebouwd niet in aanmerking komen voor Rood voor Rood. Ook wil men de agrarische bestemming wijzigen naar wonen. Het plan is om één Rood voor Rood-woningen te realiseren op het bestaande erf en binnen het voormalige bouwvlak ter compensatie voor het slopen van 1965 m² aan landschapsontsiende bebouwing. Van deze oppervlakte is 1.124 m² na 2003 gebouwd. Omdat het adres meedoet aan de LBV heeft deze locatie geen toekomstperspectief voor een agrarisch bedrijf en daarom kan ontheffing op het leeftijds criterium van 2003 worden verleend. Op basis van de te slopen oppervlakte moet een bedrag van €56.902,73 geïnvesteerd worden in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Hieraan is invulling gegeven door het aanleggen van drie poelen.

Op 17 december 2024 heeft u een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan voldoet aan de gegeven kaders.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het ontwerp Tam-Omgevingsplan 20 Pleegsterdijk 28 Raalte en deze conform artikel 16.30 Omgevingswet voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. Vast te stellen dat een milieueffectrapportage niet nodig is. Uit de plan-m.e.r.-beoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voor het realiseren van één woning geen aanzienlijke milieueffecten heeft en/of gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.
3. Het TAM-omgevingsplan één week na afloop van de zienswijzentermijn vast te stellen, mits:
 - a. er geen zienswijzen zijn ingediend.
 - b. er geen ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan zijn aangebracht.Mocht er van a of b sprake zijn dan volgt er een collegevoorstel voor (gewijzigde) vaststelling van het TAM-omgevingsplan.



Besluit

Conform

Inleiding

Op het adres Pleegsterdijk 28 zit een agrarisch bedrijf (zie afbeelding 1 en 2). Het adres kent 1 bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben samen een oppervlakte van 1965 m². Daarnaast is er nog 1 bijgebouw met een oppervlakte van 200 m².

De eigenaren hebben het agrarisch bedrijf aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV) en hebben van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) een beschikking gekregen om mee te doen aan de regeling. De eigenaren hebben de beschikking ondertekend. Een voorwaarde voor deelname aan de LBV is het slopen of onklaar maken van dierenverblijven, mestopslag en voeropslag. Ook moet het Omgevingsplan worden gewijzigd zodat het niet meer mogelijk is om nog vee te houden. Omdat het agrarisch bedrijf zijn bedrijfsvoering staakt wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning.

Op 23 december 2023 heeft de gemeenteraad een addendum op Erven in beweging vastgesteld over de mogelijkheden van het combineren van Rood voor Rood en Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+) of LBV. De aanleiding hiervoor was dat het Beleid Erven in Beweging 2023 de stapeling van LBV/LB+ en de gemeentelijke regeling Rood voor Rood niet uitsluit. Op grond van dit beleid kunnen agrariërs hun agrarische bebouwing voor beide inzetten. Bij het combineren krijgen agrariërs dan dus een dubbele vergoeding: de gecorrigeerde vervangingswaarde voor de gebouwen vanuit de LBV+/LBV en een compensatiekavel vanuit de Rood voor Rood regeling. Dit combineren van regelingen heeft een aantal ongewenste gevolgen. Zo neemt het aantal nieuwe woningen in het buitengebied meer toe dan wanneer het combineren van beide regelingen wordt uitgesloten.

Hierom heeft de gemeenteraad aanvullende regels vastgesteld over de mogelijkheden van Rood voor Rood en LBV/LBV+. Dit zijn de volgende regels:

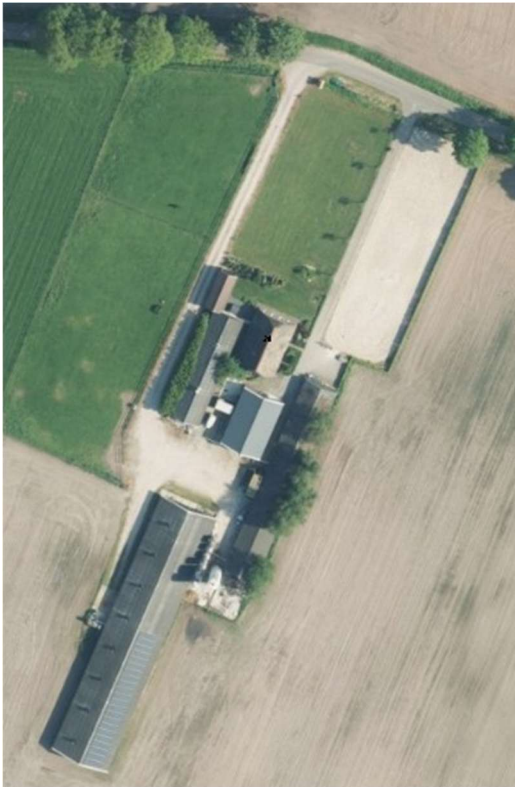
1. De combinatie van deelname aan de landelijke LBV+ en de gemeentelijke Rood voor Rood regeling sluiten we uit.
2. De combinatie van deelname aan de LBV en de gemeentelijke Rood voor Rood regeling staan we toe maar alleen voor zover het nodig is ter compensatie van de sloopkosten van de gebouwen waarvoor wel een sloopverplichting geldt maar geen sloopvergoeding wordt gegeven.
3. Bij het compenseren van de sloopkosten waarvoor de LBV geen vergoeding kent gaan we uit van een standaardbedrag van € 45,- per m², conform de sloopvergoeding die wordt gehanteerd bij de LBV+. De opbrengsten van de sloopvergoeding worden daarbij afgezet tegen de baten, de waarde van de kavel. Uitgangspunt is dat de kosten en baten in balans zijn (op 0 uitkomen). Als er een positief saldo is voor de ondernemer moet dit worden geïnvesteerd in ruimtelijke of maatschappelijke kwaliteit.

Voor gebouwen die buiten de LBV(+) regelingen vallen blijft het Rood voor Rood beleid zoals onderdeel van het beleid Erven in Beweging 2023 ongewijzigd.

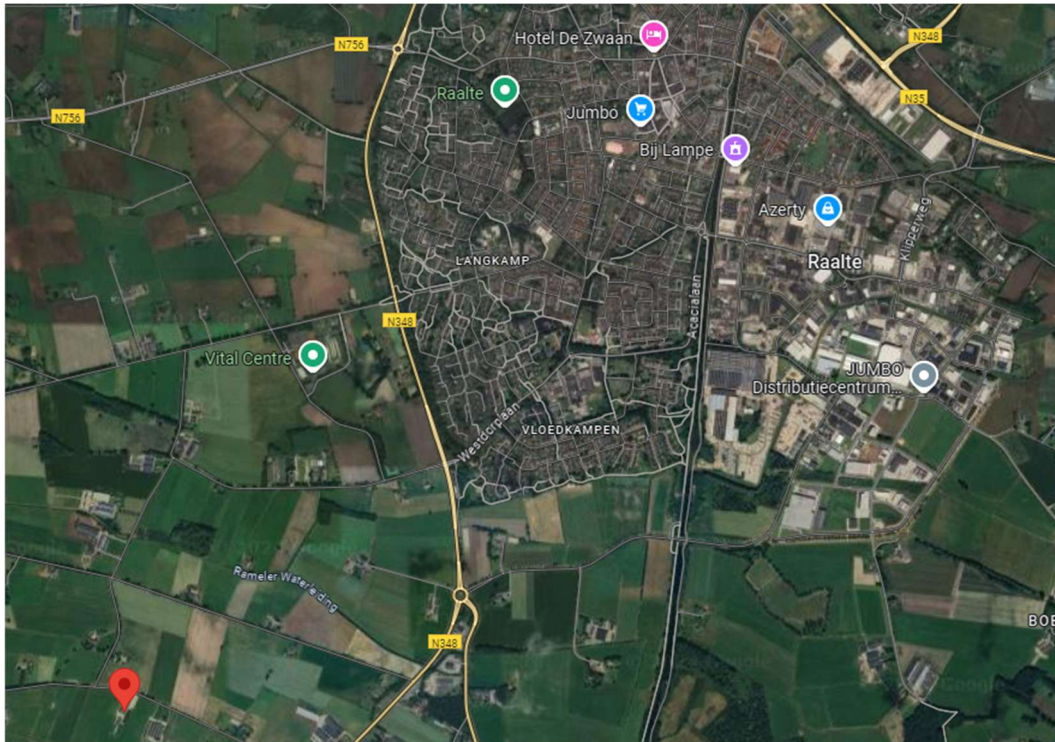
Er komt een oppervlakte van 1.965 m² in aanmerking voor de LBV. Van deze oppervlakte is 1.124 m² na 2003 gebouwd. De initiatiefnemer wil voor op de bedrijfsgebouwen die onder de LBV vallen Rood voor Rood toepassen en één compensatiewoning van 750 m³ met 150 m² aan bijgebouwen realiseren op het bestaand erf en binnen het voormalige bouwvlak (zie afbeelding 3). Bij de bestaande woning blijft een oppervlakte van 200 m² aan gebouwen staan.



Als invulling van KGO wil men drie poelen aanleggen (zie afbeeldingen 3 en 4). Van de drie poelen worden twee poelen achter op het perceel gerealiseerd. Deze krijgen een inhoud van 1.831 m^3 . De andere poel wordt bij het erf gerealiseerd en krijgt een inhoud van 1.378 m^3 .



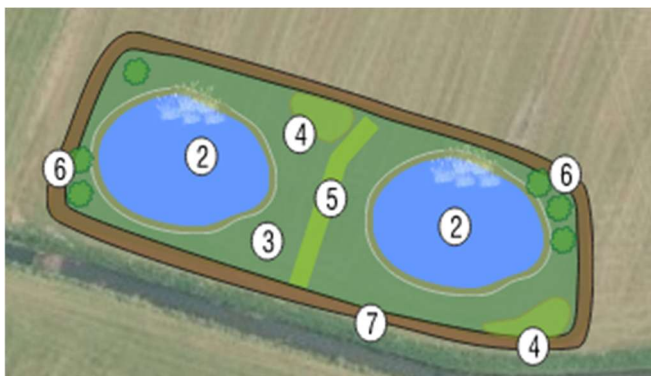
Afbeelding 1: luchtfoto Pleegsterdijk 28



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Pleegsterdijk 28



Afbeelding 3: plan



Afbeelding 4: aanleg 2 extra poelen

Beoogd effect

Door deze herontwikkeling zal de algehele ruimtelijke situatie ter plekke verbeterd worden, omdat er 1965 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit. Daarnaast wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.



Argumenten

- 1.1 *Door het wijzigen van de bestemming van Pleegsterdijk 28 van agrarisch naar wonen wordt aan de voorwaarde van LBV-regeling voldaan dat er, op basis van het nog op te stellen Omgevingsplan, een beëindiging van de veehouderij aan de Pleegsterdijk 28 kan worden uitgevoerd.*

Een van de voorwaarden van de LBV-regeling is dat geen veehouderij meer toegestaan is op basis van het Omgevingsplan. Hieraan kan worden voldaan. De overige voorwaarden van de LBV-regeling zoals het intrekken van de milieuvergunningen en de Wet Natuurbescherming vergunning moeten nog worden gedaan. Dit staat los van het wijzigen van het Omgevingsplan.

- 1.2 *Met dit plan wordt medewerking verleend aan de Rijksregeling om de stikstofneerslag van piekbelasters te verminderen.*

De Lbv is voor landbouwbedrijven met varkens, melkvee, kippen, kalkoenen of vleeskalveren. De stikstofneerslag (stikstofvrucht) komt op of boven de drempelwaarde uit van een overbelast Natura 2000-gebied. Dit gebied ligt binnen 25 kilometer van het landbouwbedrijf. Met het verminderen van stikstofneerslag door piekbelasters wordt geprobeerd om de kwaliteit van kwetsbare Natura 2000-gebieden te beschermen.

- 1.3 *Het plan voldoet aan het beleid Erven in Beweging 2023.*

- a. Op Pleegsterdijk 28 wordt 1.965 m² aan gebouwen gesloopt die onder de LBV vallen en deze wil de initiatiefnemer inzetten voor Rood voor Rood. Op basis van addendum moet d.m.v. een financiële berekening aangetoond worden dat de opbrengsten van de kavel gelijk zijn aan de sloopvergoeding. Hierbij wordt voor de sloopvergoeding gerekend met een bedrag van €45 per m². Als er een positief saldo is voor de ondernemer moet dit worden geïnvesteerd in ruimtelijke of maatschappelijke kwaliteit. De onderbouwende berekening die bij bovenstaande beleidsregel horen passen we toe door een financieel rekenmodel in te vullen (zie bijlage 2). Hieruit komt naar voren dat er een bedrag van €56.902,73 euro geïnvesteerd moet worden in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Hieraan is invulling gegeven door het aanleggen van drie poelen. Van de drie poelen worden twee poelen achter op het perceel gerealiseerd. Deze krijgen een inhoud van 1831 m³. De andere poel wordt bij het erf gerealiseerd en krijgt een inhoud van 1378 m³. Het realiseren van drie poelen draagt bij aan het leefgebied voor amfibieën. Daarnaast kunnen amfibieën beide locaties van de poel onderling gebruiken als leefgebied. Dit is als een plus voor beschermde diersoorten in het gebied beoordeeld.
- b. De locatie van de Rood voor Rood-woning is binnen het voormalige bouwvlak.
- c. Door het situeren van de Rood voor Rood-woning naast de bestaande woning is er sprake van een compact erf.
- d. Het erf wordt conform het beleid landschappelijk goed ingepast.
- e. Er blijft een oppervlakte van 200 m² aan gebouwen staan en dit is als passend geoordeeld bij een woonbestemming.
- f. Van te slopen gebouwen met een oppervlakte van 1.965 m² is 1.124 m² na 2003 gebouwd. Deze relatief jonge gebouwen mogen op basis van het beleid Erven in beweging 2023 in principe niet worden ingezet voor Rood voor Rood. Hierop is wel een ontheffing op de regel mogelijk. Bijvoorbeeld bij agrarische locaties met weinig toekomstperspectief voor de landbouw, of (afgelegen) locaties met meer risico op ondermijning. Het voorstel is om deze ontheffing op dat gebouwen na 2003 niet in aanmerking komen voor Rood voor Rood te verlenen vanwege de 2 redenen:
 - a. Het agrarisch bedrijf doet mee aan de LBV. Hierom is er geen perspectief meer voor veehouderij op deze locatie.
 - b. De mogelijkheid tot het houden van vee moet wegbestemd worden omdat dit een voorwaarde is vanuit de LBV. Hiermee heeft dit erf geen toekomst meer voor de landbouw omdat er geen dieren meer gehouden mogen worden.
- g. Een voorwaarde van Rood voor Rood is dat de agrarische bestemming omgezet wordt in een woonbestemming. Daarom wordt de agrarische bestemming van Pleegsterdijk 28 gewijzigd in woonbestemming.
- h. Door het wijzigen van de bestemming van Pleegsterdijk 28 van agrarisch naar wonen wordt ook aan de voorwaarden van LBV-regeling voldaan dat er op basis van het nog op te stellen Omgevingsplan een veehouderij aan de Pleegsterdijk 28 niet kan worden uitgevoerd. De overige voorwaarden van de LBV-regeling



zoals het intrekken van de milieuvergunningen en de Wet Natuurbescherming vergunning moeten nog worden gedaan. Dit staat los van het wijzigen van het Omgevingsplan.

1.4 De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens en die geeft aan dat de burens positief zijn over het plan.

2.1 Een milieueffectrapportage is niet nodig

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat samen met hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit de regelgeving over de milieueffectrapportage. Gelet op de aard en omvang van het project is van een plan-m.e.r. verplichting geen sprake, maar moet wel een zogenaamde plan-m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Op basis van artikel 16.36 van de Omgevingswet is het bevoegd gezag, uw college, verplicht een besluit te nemen of uit de plan-m.e.r.-beoordeling blijkt dat met de ontwikkeling mogelijke aanzienlijke milieueffecten en significantie gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden en/of er daarom een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Uit hoofdstuk 5 van de motivering van het Omgevingsplan blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn of dat er gevolgen zijn voor Natura 2000-gebieden en dat daarom een milieueffectrapportage niet nodig is.

3.1 Het onder voorwaarden besluiten over vaststelling wijziging omgevingsplan versnelt het proces

Het plan gaat over het toevoegen van één woning in het buitengebied. Omdat het plan voldoet aan Erven in beweging 2023, is het college bevoegd om het plan vast te stellen. Als tijdens de terinzagelegging van het Tam-omgevingsplan geen zienswijzen worden ingediend en er niet alsnog wijzigingen worden aangebracht ten aanzien van het ontwerp, dan is het voorstel om te besluiten om het plan een week na het einde van de terinzagelegging vast te stellen. Het proces wordt hierdoor versnelt, omdat het plan niet nog een keer langs het college hoeft om het te laten vaststellen, terwijl de inhoud van het plan niet is veranderd. Hierdoor kan het plan sneller door naar de volgende stap, namelijk het terinzageleggen voor beroep. De initiatiefnemer is hiermee geholpen. En het vermindert administratieve lasten voor bestuur en organisatie. Deze werkwijze is vergelijkbaar met de werkwijze die door uw college in het verleden werd toegepast bij de vaststelling van wijzigingsplannen onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 1965 m² (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woning zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën en Fiscale aspecten

Het betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten (o.a. onderzoeken, procedure, ontwikkeling) voor de aanvrager/initiatiefnemer zijn. Met de aanvrager wordt een overeenkomst gesloten waarbij het risico op planschade (nadeelcompensatie) bij de aanvrager komt te liggen. Er zijn geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente Raalte.

Vervolg

Nadat u een besluit heeft genomen over dit voorstel zal het ontwerp Tam-Omgevingsplan voor een periode van zes weken terinzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Bij zienswijzen of ambtshalve wijzigingen zal het wijzigingsplan opnieuw ter besluitvorming aan uw college worden voorgelegd met een advies over het al dan niet gewijzigd vaststellen van het plan. Indien er geen zienswijzen worden ingediend en/of alsnog wijzigingen worden aangebracht zal het plan conform beslispoint 2 één week na het einde van de terinzagelegging vastgesteld worden. Het vaststellen van het plan wordt bekendgemaakt. Tegen het besluit staat de mogelijkheid van het indienen van beroep open.



Communicatie

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd over het ter inzage leggen van het ontwerp Tam-Omgevingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1

Ontwerp Tam-Omgevingsplan 20 Pleegsterdijk 28 Raalte inclusief bijlagen