

---

# MEMO

Aan: Gemeente Raalte, [REDACTED]  
Onderwerp: Motivatie afwijken locatie bedrijfswoning Ivoor, Raarhoeksweg 34  
Datum: 15 mei 2024  
Auteur: [REDACTED]

---

## Inleiding

Dit document motiveert de afwijking van de locatie van de te realiseren bedrijfswoning aan de Raarhoeksweg 34. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd ten behoeve van de bewoning en toezicht op de locatie door [REDACTED] die het facilitair management voor IVOOR uitvoert. Vanwege de beperkte ruimte op het perceel heeft de eigenaar en initiatiefnemer de gemeente verzocht om de bedrijfswoning te verplaatsen naar het zuiden en westen. Met de westelijke verplaatsing tot 2 meter achter de rooilijn, wil de gemeente medewerking verlenen. De gemeente geeft aan dat deze aanpassing mogelijk gevolgen heeft voor de ruimtelijke ordening. In deze notitie motiveren we ten eerste dat het plan, ondanks dat het afwijkt van de planologische regeling (in dit geval de functieaanduiding van de bedrijfswoning) voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)' en ten tweede dat het past binnen de ruimtelijke (en landschappelijke) kaders die ten tijde van de vaststelling van het plan (2010) de landschappelijke motivatie vormde.

## Afwijking passend binnen de kaders van de bestemming

Het bestemmingsplan 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)' geeft de bestemming Maatschappelijk. Binnen het bouwvlak liggen verschillende functieaanduidingen om daarmee de ruimtelijke opbouw, zoals aangegeven in het destijds opgestelde landschapsplan (Eelerwoude) is vastgelegd. De bestemming maakt het mogelijk om maximaal 50% van het bouwvlak te bebouwen. Er is binnen het bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan en meerdere zorgwoningen (appartementen).

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is voor verschillende onderdelen nader onderzoek gedaan naar de (milieukundige haalbaarheid). Het enige maatgevende aspect voor het realiseren van de bedrijfswoning dichterbij de Raarhoeksweg vormt het onderdeel akoestiek. Dit onderzoek is destijds uitgevoerd voor alle geluidsgevoelige functies op het terrein van IVOOR. Voor de woning is rekening gehouden met een afstand van 19 meter tot de as van de weg (zie de bijlage bij de toelichting van 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)'). De beoogde locatie van de bedrijfswoning voldoet hieraan (figuur 1).



## Conclusie

Omdat er:

1. geen andere aspecten die ingaan tegen de uitgangspunten van 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)' en,
  2. het voorstel past binnen het destijds uitgevoerde akoestische onderzoek,
- stellen we dat de gevraagde aanpassing binnen de kaders past van het destijds opgestelde bestemmingsplan.



**Figuur 1** afstand van de as van de weg tot de beoogde voorgevel van de nieuwe woning (twee meter achter de voorgevelrooilijn) (bron: Ruimtelijke Plannen)

## Afwijking passend binnen de ruimtelijke en landschappelijke kaders

We hebben een nadere analyse gemaakt van de onderbouwing die de gemeente Raalte heeft gehanteerd bij het vastleggen van de regels in het bestemmingsplan 'Raarhoeksweg 34'.

Op basis van de schets (oorspronkelijke plan, opgesteld door Eelerwoude) zijn algemene voorwaarden vastgelegd in de plankaart en de regels. Daaruit blijkt bijvoorbeeld de terugliggende lijn van de bedrijfswoning t.o.v. de boerderij en theehuis. Omdat een schets uitgaat van een principe en niet volledig op maat is, kunnen deze uitgangspunten niet 1 op 1 worden toegepast op de uitvoering. Dat is ook gebleken. Er zijn op, voor dit plan, cruciale punten afwijkingen van de schets en de werkelijkheid:



1. Rooilijn. De in de schets gehanteerde rooilijn (van boerderij en theehuis, en daaraan gerelateerd, de nieuwe woning), ligt twee tot drie meter (niet exact te duiden wegens de schets) dichterbij de Raarhoeksweg dan de gerealiseerde situatie. Omdat gebouw A (voormalige kalkoenschuren) op dezelfde locatie en de oorspronkelijke fundering zijn gebouwd, leidt dat tot minder ruimte ter hoogte van de nieuwe woning. Tel daarbij dat er voor het gebruik een grotere parkeerplaats benodigd was voor de functies op het terrein. Dat maakt dat het vlak van de bedrijfswoning niet overeenkomt met de locatie op de schets. Dat betekent dus een gemotiveerde afwijking van het bestemmingsplan. De verhoudingen van de schets komen namelijk niet overeen met de werkelijkheid en de vastgelegde bestemmingen.
2. De schets gaat verder uit van een positionering van de woning, ongeveer 3 tot 4 meter zuidelijker dan de grens van het bouwvlak. Daarmee is ook die positionering van het bestemmingsvlak van de bedrijfswoning niet passend bij de oorspronkelijke schets en maakt dat, dat we nu te weinig ruimte overhouden voor de positionering van de woning

De nu beoogde locatie van de bedrijfswoning, binnen het bouwvlak, maar deels buiten de functieaanduiding, ligt 2 meter achter de rooilijn. Daarmee wordt voldaan het belangrijkste uitgangspunt van het landschapsplan, namelijk een terugliggende en ondergeschikte positionering ten opzichte van de boerderij.



**Figuur 2** plankaart bestemmingsplan 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)', met als onderlegger het landschapsplan (bijlage van de toelichting), waaruit blijkt dat de bebouwing in de schets zowel aan de noordzijde als de zuidzijde de bestemmingsgrenzen overschrijft.



**Figuur 3** De plankaart van bestemmingsplan 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)' met als onderlegger de gerealiseerde situatie, met vergelijkbare overschrijdingen van de bebouwing en bebouwingsgrenzen als in figuur 2.

### **Conclusie**

Op basis van deze argumenten concluderen we dat een positie van de woning, 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de boerderij passend is binnen de landschappelijke uitgangspunten die ten grondslag liggen aan bestemmingsplan 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)'.

### **Conclusie**

De conclusie is dat de nieuwe locatie van de bedrijfswoning ten eerste passend is binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'buitengebied partiele herziening Raarhoeksweg 34 (IVOOR)'. En dat dit ten tweede passend is binnen de ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten van het oorspronkelijke landschapsplan. Daarmee is deze afwijking voldoende gemotiveerd.

