Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bloemenkampsweg 9 en 11
Zaaknummer	3574-2023
B&W vergadering	24 januari 2023
Agendacommissie	16 januari 2023
Raadsvergadering	16 februari 2023
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 60, omgeving Bloemenkampsweg 9 en 11, incl. bijlagen.

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	16 februari 2023
Zaaknummer	3574-2023
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bloemenkampsweg 9 en 11
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

Het plan is om aan Bloemenkampsweg 9 en 11 Luttenberg twee Rood voor Rood woningen te realiseren en om in het bestemmingsplan op de bestaande boerderij de aanduiding karakteristiek te leggen zodat in de karakteristieke boerderij een tweede woning gerealiseerd kan worden. De mogelijkheid om een karakteristieke woning te splitsen in twee woningen biedt het bestemmingsplan. Op eigen erf wordt 2.502 m^2 aan voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Hiervan mag een oppervlakte van 2.487 m^2 ingezet worden voor Rood voor Rood. De schuur ten zuiden van de boerderij blijft behouden. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood voorwaarden in het beleidsdocument 'Erven in beweging' om twee woningen te realiseren omdat er minimaal 2.000 m^2 aan gebouwen gesloopt wordt. De woningen worden op eigen erf gesitueerd en binnen het bestaande bouwvlak. Daarnaast is het verzoek ingediend om de boerderij de aanduiding karakteristiek te geven zodat de boerderij gesplitst kan worden in twee woningen. Over de vraag of de boerderij karakteristiek is, is advies aan het Oversticht gevraagd. Door het Oversticht is geoordeeld dat de boerderij karakteristiek is en daarom in het bestemmingsplan de aanduiding karakteristiek kan krijgen. Aan de voorwaarden voor het splitsen van karakteristiek pand in twee woningen wordt voldaan. Op 7 december 2021 (zaak 72640-2021) heeft het college een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 10 november 2022 tot en met 21 december 2022. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 60, omgeving Bloemenkampsweg 9 en 11bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220011-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. 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 Bloemenkampsweg 9 en 11 bestaat uit één woning, inclusief inwoonsituatie met drie agrarische bedrijfsgebouwen, één mestsilo en één bijgebouw (zie afbeelding 1 en 2). De agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 2.330 m^2. De mestsilo heeft een oppervlakte van 172 m^2. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 135 m^2. Het adres heeft de bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden en er is één bedrijfswoning toegestaan.

Het plan is om de drie agrarische bedrijfsgebouwen en de mestsilo die samen een oppervlakte van 2.502 m^2 hebben te slopen. Het bijgebouw blijft behouden. Maar omdat het bijgebouw dat bij de woning blijft staan een kleinere oppervlakte dan 150 m^2 heeft moet er ook oppervlakte van de te slopen oppervlakte afgehaald worden. Dit komt omdat elke woning in het buitengebied altijd bij recht tot 150 m^2 aan bijgebouwen mag terugbouwen. Dit betekent dat er een oppervlakte van 150 – 135 = 15 van de 2.502 m^2 afgehaald moet worden dus er mag een oppervlakte van 2.502 – 15 = 2.487 m^2 ingezet worden voor Rood voor Rood.



Afbeelding 1: luchtfoto Bloemenkampsweg 9 en 11



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Bloemenkampsweg 9 en 11

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van bijna 2.502 m^2 verdwenen. Hiervoor in de plaats kunnen er twee compensatiewoningen gerealiseerd worden. Daarnaast kan in de bestaande boerderij een extra woning gerealiseerd worden, omdat deze als karakteristiek beoordeeld is. Dit draagt bij aan het behoud van het karakteristiek pand. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood in 'Erven in beweging'

Om in aanmerking te komen voor twee compensatiekavels moet minimaal 2.000 m^2 gesloopt worden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan omdat op eigen erf 2.487 m^2 gesloopt wordt. Het Oversticht geeft in hun advies aan dat zij mogelijkheden zien om op dit adres twee Rood voor Rood-woningen te laten mits er voor gezorgd wordt dat er een compact erf wordt gecreëerd. Het Oversticht heeft over het erfinrichtingsplan geoordeeld dat er sprake is van een compact erf.

1.2 *Het plan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan om één karakteristieke woning te splitsen.*

Hieronder de voorwaarden die gekoppeld zijn aan art. 50.1 op basis waarvan een karakteristieke woning gesplitst kan worden in twee woningen. Artikel 50.1 'woningsplitsing karakteristiek panden' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020':

a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

Deze aanduiding is in het huidige bestemmingsplan niet aanwezig, maar is bij het ontwerpbestemmingsplan op de karakteristieke boerderij gelegd.

b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkens Bijlage 5 Bijlage 6, Bijlage 7, of Bijlage 10 een karakteristiek hoofdgebouw betreft,

Het adres heeft in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen.

c. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;

Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan.

d. door middel van een bouwtechnisch rapport is aangetoond dat de woningsplitsing bouwtechnisch haalbaar is en de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast;

Uit dit rapport is gebleken dat de woning in zo'n goede staat verkeerd dat de karakteristieke boerderij gesplitst kan worden in twee woningen.

e. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m^3 bedraagt;

De woning heeft van 1.200 m^3 en voldoet daarom aan de voorwaarde.

f. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;

Is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

g. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft. Tevens wordt bij het wijzigingsplan een sloopregeling opgenomen met toetsingscriteria, gericht op de bescherming van het karakteristieke pand.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het bestaande casco van de boerderij. In het bestemmingsplan is sloopregeling opgenomen.

Participatie

De buren zijn voordat het principeverzoek is ingediend geïnformeerd over de ontwikkeling. De buren hadden geen opmerkingen op de ontwikkeling. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging zijn de buren nog een keer geïnformeerd. Toen hadden ze ook geen opmerking op de ontwikkeling. Er zijn verder ook geen zienswijzen op het plan ingediend.

Duurzaamheid

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

Kanttekeningen

N.v.t.

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 wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen
1. Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 60, omgeving Bloemenkampsweg 9 en 11, incl. bijlagen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 3574-2023

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2023

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 60, omgeving Bloemenkampsweg 9 en 11bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220011-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. 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 16 februari 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema