



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 64, omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a
Zaaknummer	19630-2023
B&W vergadering	25 april 2023
Agendacommissie	24 april 2023
Raadsvergadering	25 mei 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. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 64, omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a, incl. bijlagen.



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	25 mei 2023
Zaaknummer	19613-2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 64, omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a
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 de tweede woning aan de Stobbenbroekerweg 14/14a Raalte die binnen het bestaande casco is gerealiseerd, zonder de benodigde vergunning om te splitsen, te legaliseren. Op basis van Erven in beweging is het mogelijk om een feitelijke bestaande twee-aaneengebouwde woning, die niet als zodanig juridisch planologisch bestemd is te legaliseren mits deze situatie al jaren geleden ontstaan is uit een inwoonsituatie. Voor deze mogelijkheid moet 500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden. Dit adres voldoet aan de voorwaarden. Op het adres Nieuwe Deventerweg 8 Raalte wordt 658 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervan mag een oppervlakte van 598 m² ingezet worden voor Rood voor Rood omdat een klein deel van de gesloopte gebouwen weer teruggebouwd mag worden. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het beleidsdocument 'Erven in beweging'. Op 27 september 2022 (zaak 65604-2022) heeft het college een positief besluit op het principeverzoek genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 februari 2023 t/m 5 april 2023 ter inzage gelegen. Er is in de periode geen zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 64, omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220016-- 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.

Besluit

Inleiding

Het erf Stobbenbroekerweg 14/14a bestaat uit 'twee' feitelijk bewoonde separate woningen met ieder een bijgebouw (zie afbeelding 1 en 2). Op basis van het huidige bestemmingsplan is één woning toegestaan. Nummer 14 en 14a zijn in 2010 vergund als woning met inwoning (zie afbeelding 3). De woning met inwoning is rond 2014 illegaal gesplitst in 2 aparte woningen door de verbinding tussen beide woningen dicht te maken. Daarna is de



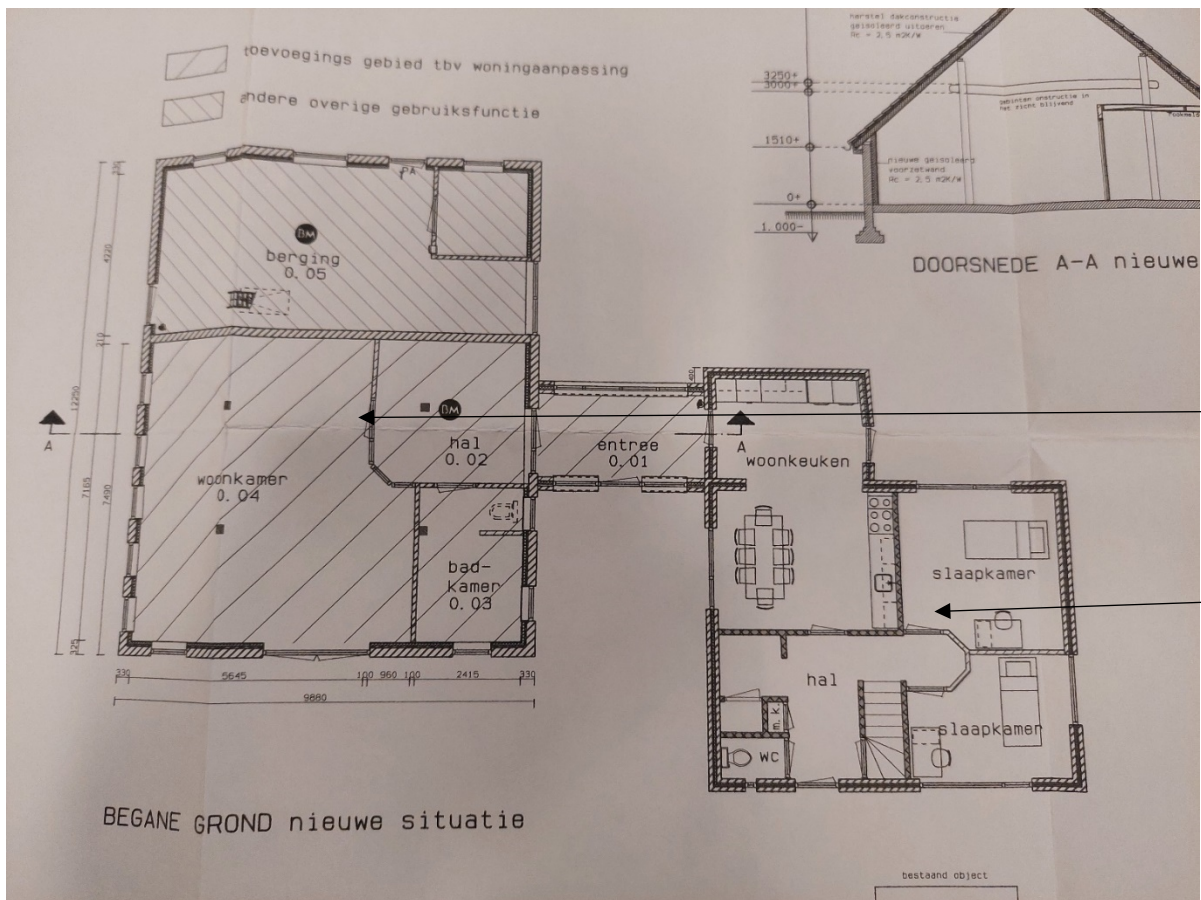
woning van nummer 14 verkocht zonder dat de kopers op de hoogte waren van de illegale situatie en dat een makelaar/notaris ze hierop had gewezen. Aan de hand van een vooroverleg dat de eigenaren van nummer 14 hadden ingediend om de woning te vergroten is gebleken dat er sprake is van een illegale situatie. Over de illegale situatie is een gesprek met de eigenaren gevoerd. Hieruit is gekomen dat de situatie gelegaliseerd kan worden d.m.v. een mogelijkheid uit Erven in beweging. Op het adres Nieuwe Deventerweg 8 Raalte wordt 658 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt (zie afbeelding 4). Na aftrek van bijgebouwen die opnieuw gebouwd kunnen worden kan, conform ons beleid, 598m² ingezet worden voor Rood voor Rood. Dit voldoet aan het minimum van 500 m².



Afbeelding 1: luchtfoto Stobbenbroekerweg 14/14a Raalte



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a Raalte



Nummer 14a

Nummer 14

Afbeelding 3: vergunde situatie in 2010



Afbeelding 4: slooplocatie

Beoogd effect

Wanneer het plan juridisch-planologisch vastgelegd is, zijn er twee woningen toegestaan en is de illegale situatie opgeheven.



Argumenten

1.1 *Het plan voldoet aan de voorwaarden uit 'Erven in beweging' om één woning met een inwoonsituatie om te zetten naar twee volwaardige (aaneengebouwde) woningen:*

- a. De feitelijke bestaande twee-aaneengebouwde woning doet zich al jaren voor. De inwoonsituatie is in 2010 vergund waarna de woning met inwoonsituatie rond 2014 illegaal zijn gesplitst in twee aparte woningen. Toen zijn de percelen van nummer 14 en 14a ook kadastraal gesplitst. Beide zijn een voorwaarde om van deze mogelijkheid gebruik te maken.
- b. Om in aanmerking te komen voor deze mogelijkheid moet minimaal 500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden. Op het adres Nieuwe Deventerweg 8 Raalte wordt 658 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De eigenaar wil een deel van zijn schuur met een oppervlakte van 90 m² laten staan. Bij recht mag een woning in het buitengebied een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 150 m² hebben. Wanneer de eigenaren minder laten staan dan moet het verschil van de sloopmeters afgetrokken worden. Dit betekent dus dat een oppervlakte van $(658-60=)598$ m² ingezet mag worden voor Rood voor Rood.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

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

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing van minimaal 500 m² wordt gesloopt.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld, inclusief mogelijke planschadekosten.

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. Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 64, omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a, incl. bijlagen.



Gemeente Raalte

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

19613-2023

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2023.

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 64, omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220016-- 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 25 mei 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema