



Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 64, omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a
Zaaknummer	19630-2023
B&W vergadering	25 april 2023
Integrale advisering	Hendri Vollenbroek (milieu), Jan Kreeft (handhaving)
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen

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 u 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.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 64, omgeving Stobbenbroekerweg 14/14a ongewijzigd vast te stellen;
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 separete 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



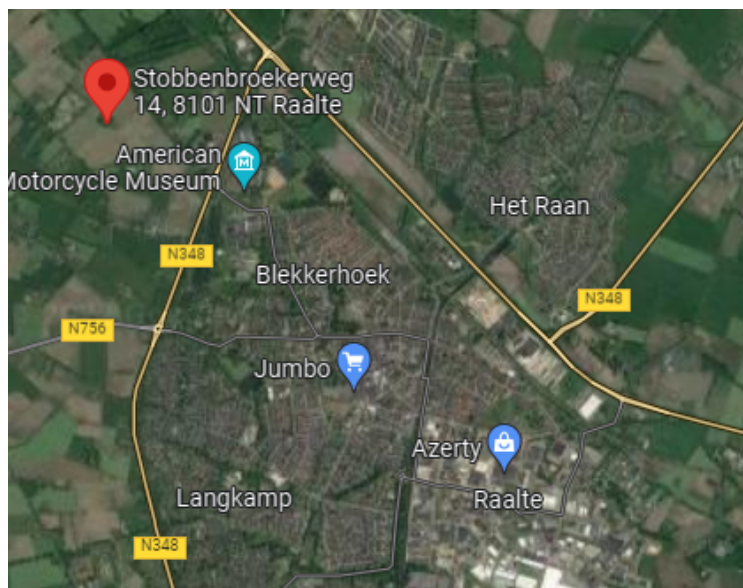
het adres Nieuwe Deventerweg 8 Raalte wordt 658 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt (zie afbeelding 4). Na aftrek van bijgebouwen die opnieuw gebouwd kunnen worden kan, conform ons beleid, 598m² ingezet worden voor Rood voor Rood. Dit voldoet aan het minimum van 500 m².



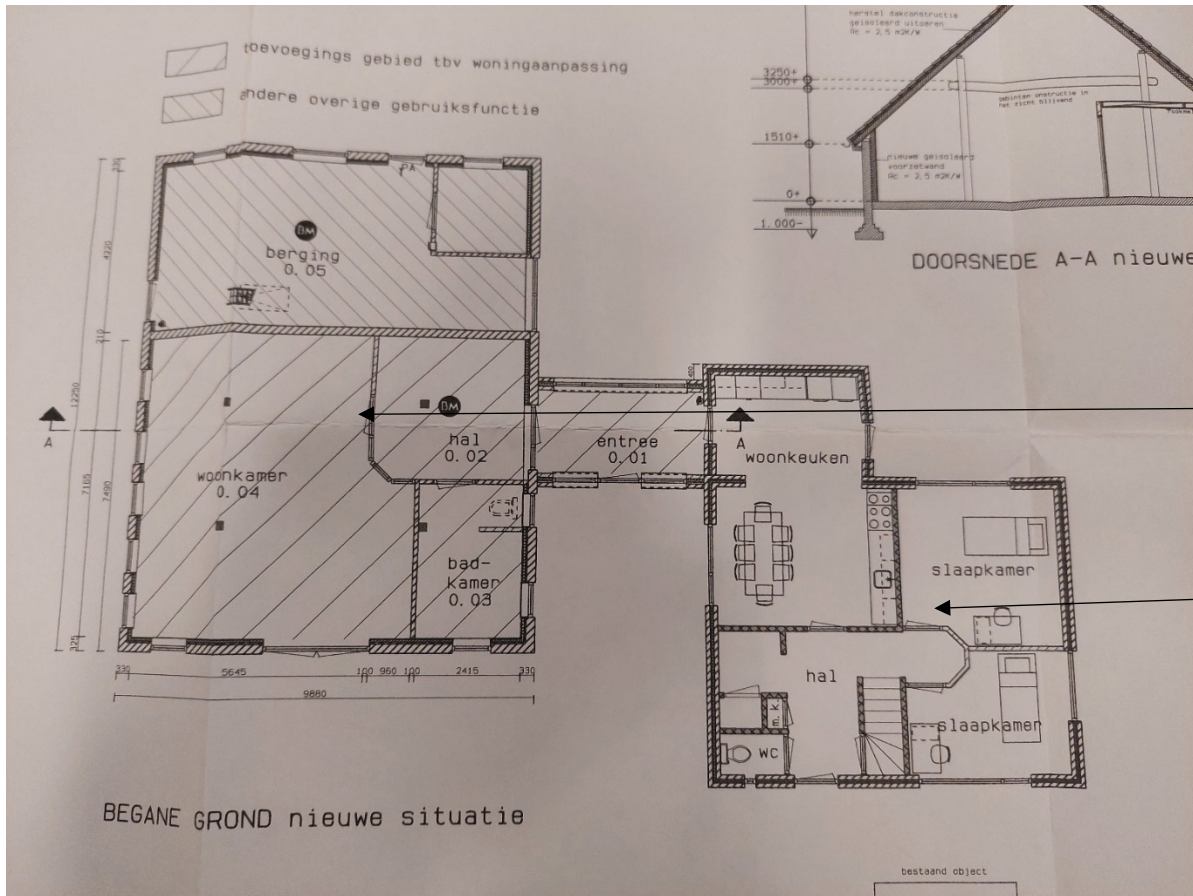
Nummer 14a

Nummer 14

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

Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid

Zie raadsvoorstel.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

Zie raadsvoorstel.

Vervolg

Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

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