

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Herbestemmen locatie Burg. Kerssemakersstraat 24-26

ZAAKNUMMER : 26822-2019

B&W VERGADERING : 10 september 2019

INTEGRALE ADVISERING : Rob Smetsers, Robert Voeten

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Vincent Breen

BESTUURSSAMENVATTING

De eigenaar van Tobi Ellenbroek Elektro wil zijn bedrijf aan de Burg. Kerssemakersstraat 24-26 beëindigen, de bedrijfshal slopen en de locatie herbestemmen teneinde er een extra woning te kunnen bouwen en de bestaande woning weer in gebruik te nemen als dubbele woning. Met deze ontwikkeling verdwijnt een potentieel ruimtelijk knelpunt: een bedrijfslocatie en detailhandelsbestemming in een woonomgeving. De situering van de nieuwe woning is in overleg met de initiatiefnemer, burens en gemeentelijk stedenbouwkundige tot stand gekomen. Er is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt. Geadviseerd wordt in te stemmen met het verzoek met dien verstande dat de nieuwe woning minimaal 3m meer richting de Burg. Kerssemakersstraat dient te worden gesitueerd dan is verzocht. De woning sluit dan meer aan bij de bebouwingsstructuur van deze straat.

BESLISPUNTEN

1. In principe in te stemmen met het verzoek een vrijstaande woning te realiseren op de locatie Burg. Kerssemakersstraat 24-26 te Raalte en de bestaande woning te splitsen in twee woningen, onder de volgende voorwaarden:
 - a. De nieuwe vrijstaande woning wordt minimaal 3m richting de Burg. Kerssemakersstraat verschoven ten opzichte van het principeverzoek (situering conform bijlage 3).
 - b. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in Wonen.
 - c. De bestaande bedrijfshal wordt gesloopt.
2. Initiatiefnemer en burens met wie in het voortraject overleg is gevoerd met bijgevoegde brieven te informeren.

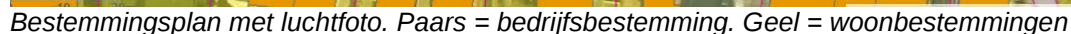
BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Bestaande situatie

Aan de BK-straat 24-26 is Tobi Ellenbroek Elektro gevestigd. Op het perceel staat een bedrijfswoning en een bedrijfshal. De locatie heeft een bedrijfsbestemming (milieucat. 1 en 2) en is omsloten door woonbestemmingen. Op de helft van de bedrijfswoning ligt een aanduiding 'detailhandel', vanwege een winkel die in dit deel van het pand heeft gezeten. Een winkel is op dit moment niet meer



Initiatiefnemer wil zijn bedrijf beëindigen, maar zou graag op zijn geboortegrond blijven wonen. Om de bedrijfsbeëindiging (o.a. sloop bedrijfshal) te bekostigen is zijn verzoek de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Verder verzoekt hij de bestaande (bedrijfs)woning te splitsen in twee woningen. Wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt, dan kan het hele perceel van een woonbestemming worden voorzien en wordt de bedrijfshal gesloopt.

Met de initiatiefnemer en de direct omwonenden is voorafgaand aan dit verzoek uitgebreid overleg gevoerd over de situering van de nieuwe woning op het perceel.

- 2

Het verzoek

De initiatiefnemer heeft aangegeven begrip op te kunnen brengen voor de wens van de burens van nr. 28. Gelet op de grote afstand tot de achterburen verzoekt hij in te stemmen met een situering op 24m van de achterste perceelsgrens i.p.v. 27m (bijlagen 1 en 2).

BEOOGD EFFECT

Beoogd wordt een vrijkomende bedrijfslocatie in een woonomgeving een passende nieuwe bestemming te geven. Hiermee wordt voorkomen dat zich hier nieuwe bedrijvigheid vestigt die zich niet goed verhoudt tot de woonomgeving.

ARGUMENTEN

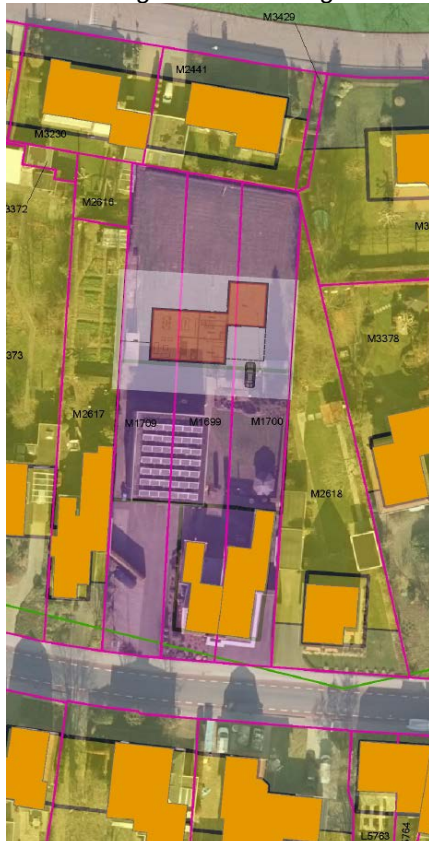
1.1 Splitsing bestaande bedrijfswoning

De bestaande woning is ooit als dubbele woning gebouwd en bewoond geweest, heeft ook nog die uitstraling, maar is later in het bestemmingsplan als één woning bestemd. Het is een woning die goed past aan de BK-sstraat, het is positief als deze behouden blijft. De woning weer als dubbele woning in gebruik nemen is daarom akkoord.

1.2 Toevoegen woning

Het plan is verder beoordeeld aan de hand van de criteria uit de Woonvisie en Structuurvisie. De woningprogrammering voor Raalte dorp geeft enige ruimte. Het gaat om een inbreidingslocatie waar een energieneutrale, levensloopbestendige woning wordt gebouwd. De locatie ligt in de directe omgeving van het centrum en (zorg-)voorzieningen. Een levensloopbestendige woning is een woningtypologie die daar gewenst is. De ontwikkeling 'scoort' op deze aspecten positief. Er is op deze locatie (nog) geen sprake van een ruimtelijk knelpunt dat wordt opgelost. De huidige bedrijvigheid is relatief rustig en het perceel en bebouwing worden goed onderhouden. Na bedrijfsbeëindiging is het echter wel denkbaar dat dit een knelpunt wordt, doordat bebouwing geen functie meer heeft of door vestiging van een bedrijf dat zich minder goed verhoudt tot de woonomgeving. De bedrijfsbestemming biedt nog ruimte voor uitbreiding van de bebouwing en het gehele perceel kan voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt. Ruimtelijk gezien is het daarom wenselijk dat deze bedrijfsbestemming vervalt. Alles overwegend vinden wij het toevoegen van een woning op deze locatie, naast het splitsen van de bestaande bedrijfswoning, passend gelet op het wegvallen van deze bedrijvigheid.

1.3 Situering nieuwe woning



Situering in principeverzoek (bijlage 2)
(24m uit achterste perceelsgrens)



Alternatieve situering (bijlage 3)
(27m uit achterste perceelsgrens)

Onder 'planproces' is weergegeven hoe de standpunten van betrokkenen zijn over de situering van de woning. Buren pleiten – begrijpelijk – voor het aanhouden van een zo groot mogelijke afstand tot hun woningen. Wij zijn van mening dat in deze afweging het algemeen belang, in dit geval de meest logische stedenbouwkundige situering, het zwaarst moet wegen. Het advies is vast te houden aan het ontwerp in bijlage 3. De overwegingen hiervoor zijn:

- Bebouwing in de BK-straat is voornamelijk dicht op de BK-straat gesitueerd, met hier en daar bebouwing die verder naar achteren ligt. Een 'verspringing' is dus acceptabel, maar er is een grens aan de mate waarin de woning naar achteren kan worden gebouwd. Hoewel het maar om enkele meters gaat, sluit een situering dicht op de BK-straat beter aan op de stedenbouwkundige structuur.
- De woning valt met dit ontwerp met de eerste 2m (ongeveer) in het bouwvlak waarbinnen op dit moment bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. De woning vindt daarmee aansluiting bij het deel van het perceel waar nu ook gebouwd kan worden (namelijk: bedrijfsbebouwing van 9m hoog).

De achterburen vragen verder in hun reactie het terrein achter de woning vrij te houden van verdere bebouwing en het terrein van een conserverende groene bestemming te voorzien. Wij zien geen reden om een van de omgeving afwijkende regeling op te nemen. Het voorstel is wat betreft bijgebouwen aan te sluiten bij wat in de omgeving is toegestaan en wat vergunningsvrij op grond van landelijke regels mogelijk is.

DUURZAAMHEID

De nieuwe woning wordt energieneutraal en levensloopbestendig gebouwd.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

De ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Planschaderisico wordt met een overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

VERVOLG EN COMMUNICATIE

Indien u conform dit voorstel besluit worden de eigenaar en de burens waarmee gesproken is geïnformeerd met bijgevoegde brieven.

Het plan kan vervolgens worden uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan, met bijbehorende onderzoeken. Daarna kan de procedure voor herziening van het bestemmingsplan worden gestart en wordt het uiteindelijke plan aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de bedrijfshal worden gesloopt en kan omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de bouw van de woning.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Principeverzoek BK straat 26 met situatietekening en schets voorzijde woning
Bijlage 2	Situatietekening in context omgeving
Bijlage 3	Alternatieve situering (3m verschoven richting BK-straat)
Bijlage 4	Reactie burens Kennedylaan 1, 1a en 3
Bijlage 5	Reactie burens BK-straat 28

Uitg. document Brief principebesluit BK straat 26

Uitg. document Brief omwonenden principebesluit BK straat 26