

## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVORSTEL TE BEHANDELEN

---

**ONDERWERP** : Vaststelling bestemmingsplan Burgemeester Kerssemakersstraat 22-26

---

**ZAAKNUMMER** : 13911-2020

---

**B&W VERGADERING** : 24 maart 2020

---

**AGENDACOMMISSIE** :

---

**RAADSVERGADERING** : 16 april 2020

---

**PORTEFEUILLEHOUDER** : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

---

**BEHANDELEND AMBTENAAR** : Robert Voeten  
telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

---

**FATALE TERMIJN(EN)** :

---

**BIJLAGE(N):**

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. ontwerpbestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Burgemeester Kerssemakersstraat 22, 24 en 26 (zie zaaknummer 101966-2019).

## RAADSVORSTEL

**RAADSVERGADERING** : 16 april 2020

---

**ZAAKNUMMER** : 13911-2020

---

**ONDERWERP** : Vaststelling bestemmingsplan Burgemeester Kerssemakersstraat 22-26

---

**VOOR INFORMATIE** : Robert Voeten  
: telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

---

### **SAMENVATTING**

Op de locatie Burgemeester Kerssemakersstraat 22-26 is Tobi Ellenbroek Elektro gevestigd. Er zijn plannen ontwikkeld om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten naar de woonbestemming waarbij de huidige bedrijfswoning die ook deels als detailhandel is bestemd weer terug wordt gebarcht naar een twee-onder-een kap woning (zoals deze ook ooit gebouwd is). De bestaande bedrijfshal zal worden geamoveerd. De nieuw geplande woning als compensatie voor het opheffen van de bedrijfsbestemming komt wat verder naar achteren op het perceel. Dit is ruimtelijk-stedenbouwkundig passend aan de Burgemeester Kerssemakersstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan dat dit planologisch-juridisch verankerd heeft van 23 januari tot en met 4 maart 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### **BESLISPUNTEN**

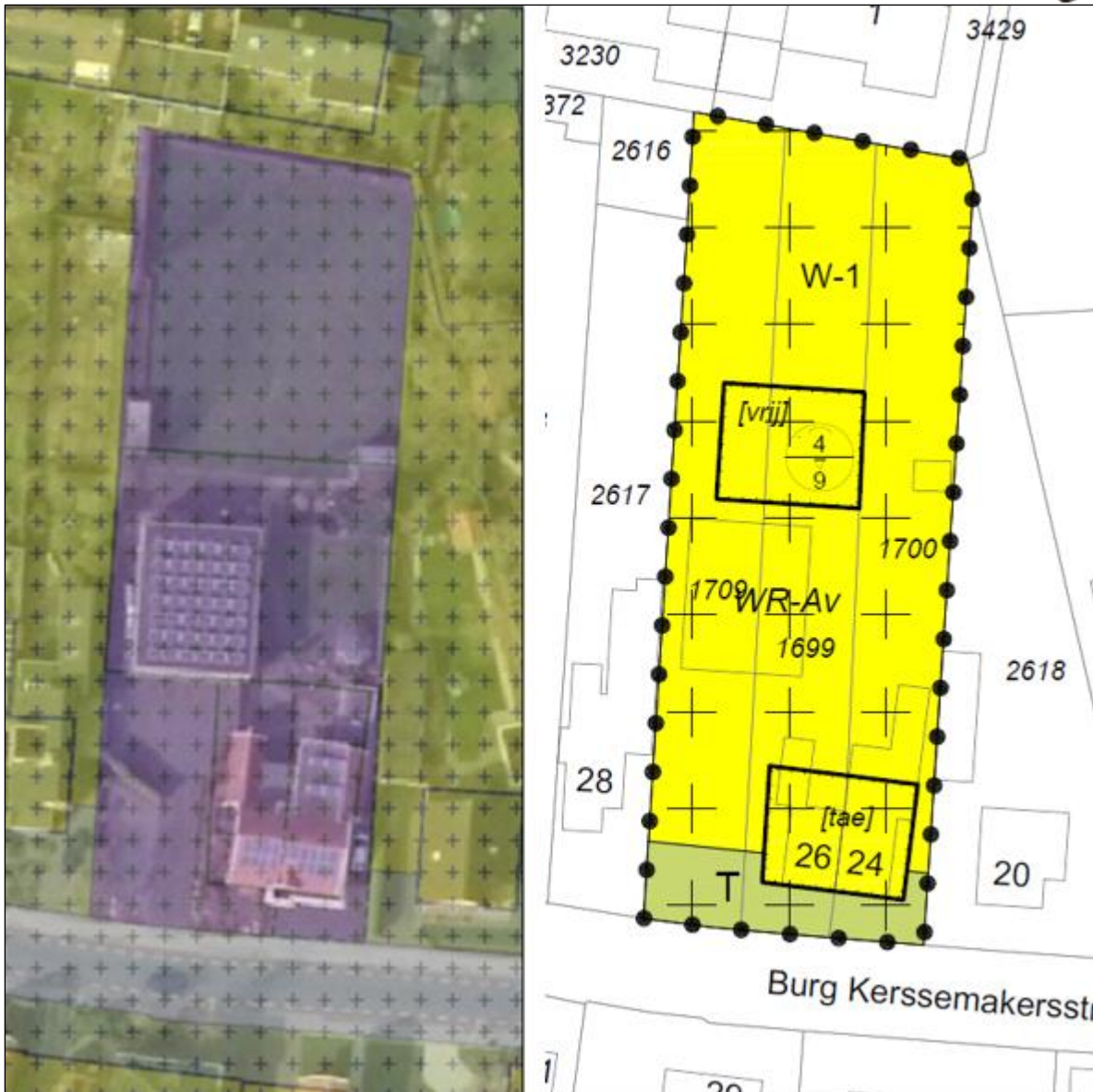
1. Het bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Burgemeester Kerssemakersstraat 22, 24 en 26 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190012-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

### **INLEIDING**

De herontwikkeling op het perceel Burgemeester Kerssemakersstraat 22-26 omvat het omzetten van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt de bedrijfswoning die ook deels tot detailhandel is aangeduid herbestemd tot een twee-onder-een-kap woning. De bedrijfshal wordt gesloopt en hier komt de mogelijkheid voor een woning. Er is in het voortraject om tot dit plan te komen meerdere malen overleg geweest met de bureaus.

Op 14 januari 2020 bent u akkoord gegaan met het ontwerpbestemmingsplan dat het bovenstaande planologisch-juridisch verankerd. Dit ontwerp heeft van 23 januari tot en met 4 maart 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

---



Afbeelding: links de huidige bedrijfsbestemming (paars) met een bedrijfshal en bedrijfswoning die ook deels als detailhandel is bestemd. Rechts de woonbestemming op hetzelfde perceel waarbij het huidige pand aan de Burgemeester Kerssemakersstraat als een twee-onder-een kap woning is aangeduid ([tae]) en de toekomstige woning achterop het perceel is voorzien (zie bouwblok ([vrij])).

#### **BEOOGD EFFECT**

Planologisch faciliteren van de gewenste functiewijziging van het perceel Burgemeester Kerssemakersstraat 22-26 van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

#### **ARGUMENTEN**

1.1 De bedrijfsbestemming omzetten naar woonbestemming is ruimtelijk aanvaardbaar.

Op dit moment wordt het perceel gebruikt door Tobi Ellenbroek Elektro. Het gebruik is relatief rustig. De bedrijfsbestemming kan ook een bedrijf aantrekken dat een intensiever gebruik kent. Daarbij optellend dat er nog uitbreidingsruimte voor de bedrijfsbebouwing is en het hele perceel gebruikt mag worden voor de bedrijfsbestemming, heeft het de voorkeur om dit mogelijk toekomstige ruimtelijk knelpunt in een woonomgeving om te zetten naar de woonbestemming. Ruimtelijk is dit aanvaardbaar.

*1.2 De huidige bedrijfswoning als dubbele woning bestemmen is logisch en niet bezwaarlijk*

De huidige bedrijfswoning aan de zijde van de Burgemeester Kerssemakersstraat is ooit als dubbele woning gebouwd. Deze weer als zodanig bestemmen is logisch en niet bezwaarlijk.

De nieuw te bouwen woning is wat naar achteren gesitueerd ten opzichte van de Burgemeester Kerssemakersstraat. Dit komt meer voor langs deze weg en is om die reden acceptabel. Het bouwvlak overlapt deels het bouwvlak van de 'oude' bedrijfsbestemming.

#### **DUURZAAMHEID**

De initiatiefnemer zal de bestaande bedrijfshal amoveren en een energieneutrale woning realiseren die tevens levensloopbestendig is. Dit laatste is op deze plek nabij het centrum waar vele voorzieningen zijn gelegen ideaal.

#### **KANTTEKENINGEN**

Geen.

#### **FINANCIËN**

De ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Er is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

#### **VERVOLG**

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

#### **COMMUNICATIE**

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

#### **BIJLAGEN**

1. Ontwerpbestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Burgemeester Kerssemakersstraat 22, 24 en 26(zie zaaknummer 101966-2019).

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris  
Karin Cornelissen



de burgemeester  
Martijn Dadema

## RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 13911-2020

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2020

**Besluit:**

1. Het bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Burgemeester Kerssemakersstraat 22,24 en 26 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190012-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 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 april 2020.



de griffier  
Jan Bouke Zijlstra



de voorzitter  
Martijn Dadema

---