

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Vaststelling 'Bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a, correctieve herziening'

ZAAKNUMMER : **GERELATEERDE ZAAK** : 8793

B&W VERGADERING : 24 november 2015

AGENDACOMMISSIE : 14 december 2015

RAADSVERGADERING : 28 januari 2016

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

BEHANDELEND AMBTENAAR : Harm de Muinck
telefoon: 0572-347563, e-mail: harm.de.muinck@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Zienswijze/zienswijzenota en aangepaste landschappelijke inpassing
2. Bestemmingsplan

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 28 januari 2016

ZAAKNUMMER : **GERELATEERDE ZAAK** : 8793

ONDERWERP : Vaststelling 'Bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a, correctieve herziening'

VOOR INFORMATIE : Harm de Muinck
telefoon: 0572-347563, e-mail: harm.de.muinck@raalte.nl

SAMENVATTING

Op 29 september 2011 is het bestemmingsplan Berkendijk 4 te Heino door u vastgesteld. In het onderzoek naar de afhandeling van een ingekomen planschadeverzoek heeft de planschadecommissie geadviseerd om onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen. Wij hebben op 7 april 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a, correctieve herziening' dat voorziet in de wijziging en gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Daarnaast is met één reclamant overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de verplichte landschappelijke inpassing voor het perceel Berkendijk 4. De zienswijzen zijn in concept beantwoord en voorgesteld wordt enkele punten over te nemen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. in te stemmen met de aanpassing van de verplichte landschappelijke inpassing voor het perceel Berkendijk 4;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals omschreven in de zienswijzennota;
3. het 'Bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a, correctieve herziening', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20140010-0001 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd is;

INLEIDING

Op 29 september 2011 is het bestemmingsplan Berkendijk 4 te Heino door u vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 2 december 2011 in werking getreden. Dit bestemmingsplan legt de planologisch-juridische basis voor de rood voor rood ontwikkeling en heeft betrekking op twee percelen, namelijk de slooplocatie aan de Berkendijk 4 en de locatie waar de compensatiewoning is gebouwd op het perceel Berkendijk 13a tegenover de slooplocatie. Bij de gemeente is een planschadeverzoek binnengekomen betreffende dit bestemmingsplan. In het onderzoek naar de afhandeling van het planschadeverzoek heeft de planschadecommissie u geadviseerd om onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a, correctieve herziening' voorziet in de gewijzigde regeling. Dit plan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Met één reclamant is nader overleg gevoerd over de landschappelijke inpassing. Reclamant heeft aangegeven dat de verplichte aanleg van de bomenrij

langs de toegangsweg van de slooplocatie niet wenselijk is in verband met het onderhoud. Er heeft een herbeoordeling van het inpassingsplan plaatsgevonden. Op basis van deze herbeoordeling heeft reclamant een gewijzigd inpassingsplan overgelegd. Deze is akkoord bevonden en wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast wordt voorgesteld om op basis van de twee andere zienswijzen de regels op details aan te passen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BEOOGD EFFECT

Vaststelling van het bestemmingsplan waarmee de planschadeveroorzakende regelingen en aanvullende omissies voor de percelen Berkendijk 4 en 13a in Heino worden hersteld.

ARGUMENTEN

1. Aanpassing landschappelijke inpassing Berkendijk 4

Reclamant heeft een nieuw voorstel voor de landschappelijke inpassing ingediend. Dit voorstel is akkoord bevonden en wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. In grote lijnen blijft de bestaande inpassing gehandhaafd.

2. Zienswijzen zijn op enkele punten gegrond.

Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen en onze reacties daarop, zijn opgenomen in de zienswijzennota. Deze is bijgevoegd. De zienswijzen worden op een aantal punten gedeeld. De belangrijkste onderdelen uit de zienswijzen zijn:

- a. De landschappelijke inpassing moet niet worden afgedwongen door middel van het bestemmingsplan;
- b. Het opnemen van een maximale inhoudsmaat van 750 m³ voor de woningen levert planschade op;
- c. Evenementen en bed and breakfast moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming en niet nevengechikt;

De conceptbeantwoording wordt als volgt voorgesteld. :

- a. Bij de opstelling van het bestemmingsplan uit 2011 was de landschappelijke inpassing niet in beton gegoten. Er bestond een bepaalde mate van vrijheid om op basis van richtlijnen de compensatiekavel landschappelijk in te passen. Voor de Berkendijk 4 was wel een concrete inrichting gemaakt. Op basis van onder andere luchtfoto's, fotomateriaal is gebleken dat de compensatiekavel zorgvuldig is ingepast. Op basis hiervan achten wij de borging van de landschappelijke inpassing voor de compensatiekavel niet noodzakelijk. Voor de Berkendijk 4 blijft deze verplichting wel van toepassing, omdat hier nog geen landschappelijke inpassing heeft plaatsgevonden.
- b. De bouwvergunning voor de compensatiewoning is op 2 oktober 2012 verleend. De inhoud van de woning is 750 m³ en bij de woning is 50 m² aan bijgebouwen aangebouwd. Daarnaast is nog een vrijstaande kapschuur opgericht van 50 m². Hoewel het bestemmingsplan uit 2011 meer bouwruimte gaf, heeft reclamant gebouwd in lijn met wat standaard is in het buitengebied. In het kader van de afwikkeling van het planschadeverzoek is vooraf overleg gevoerd met reclamant en derde-belanghebbende over de voorgestelde aanpassingen. Wij verwachten dat hierdoor geen sprake is van planschade.
- c. Het klopt dat dit niet goed is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voorgesteld wordt dit aan te passen.

3. *Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.*

Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

4. *Planschadeverhaalsovereenkomst*

Door het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de planschade veroorzaakt door het bestemmingsplan uit 2011 voor de aanvrager weggenomen. Daarnaast zorgt het nieuwe bestemmingsplan er voor dat de regeling uit 2011 herzien wordt en in overeenstemming komt met de regeling, zoals die nu in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte is opgenomen.

In overleg is met de aanvrager van het plan uit 2011 is bepaald dat de kosten voor het maken van het bestemmingsplan gedeeld worden. Ook voor dit plan heeft de aanvrager te kennen gegeven een planschadeverhaalsovereenkomst te willen sluiten.

VERVOLG

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en tijdens de terinzagelegging kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Wanneer geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

COMMUNICATIE

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van uw besluit.

BIJLAGEN

1. Zienswijze/zienswijzennota en aangepaste landschappelijke inpassing
2. Bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBSLUIT

RAADSVERGADERING : 28 januari 2016

ZAAKNUMMER : **GERELATEERDE ZAAK** : 8793

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 november 2015

Besluit:

1. in te stemmen met de aanpassing van de verplichte landschappelijke inpassing voor het perceel Berkendijk 4;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals omschreven in de zienswijzennota;
3. het 'Bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a, correctieve herziening', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20140010-0001 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Aldus besloten in de vergadering van 28 januari 2016.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema