Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan woningbouwlocatie Luttenberg
Zaaknummer	41577-2021
B&W vergadering	8 juni 2021
Integrale advisering	Vincent van Zuijlen, (projectleider) Rineke Bugter (wonen), Marlon Hallink (kavelverkoop), Jos Strijtveen (grondexploitatie), Mirle Mondria, (stedenbouw) Diverse overige vakspecialisten (o.a. verkeer, groen, water, duurzaamheid)
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Justin Hendriks

Bestuurssamenvatting

Om te voorzien in de behoefte aan bouwkavels in Luttenberg is een nieuwbouwplan in ontwikkeling, gelegen aan de Luttenbergerweg. Op basis van het stedenbouwkundig plan is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt. In dit bestemmingsplan is voor een gedeelte van het plangebied een directe woonbestemming met een flexibele invulling opgenomen. Het overige deel kan in een later stadium met een uitwerkingsplan worden vastgesteld door het College van B&W, afgestemd op de woningbehoefte op dat moment. Het college heeft op 16 maart besloten om het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage te leggen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Beantwoording van die zienswijzen is opgenomen in de zienswijzenota. Naar aanleiding van de zienswijzen en door ambtelijke aanpassingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg gewijzigd 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

Conform,

Inleiding

Na een locatiestudie wees de gemeenteraad in 2019 de locatie aan de Luttenbergerweg aan als voorkeurslocatie voor woningbouw in Luttenberg. Vervolgens is de verdere ontwikkeling van deze locatie opgepakt. In mei 2020 stelde het college daarvoor het projectplan en een nota van uitgangspunten vast. Daarna is gewerkt aan het maken van een

stedenbouwkundig plan, welke in oktober 2020 is vastgesteld. Het dorp is betrokken bij dit ontwerpproces. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan vervaardigd, dat uw college op 16 maart 2021 heeft vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging zijn 4 zienwijzen ingekomen.

Nota van Zienswijze
Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er vier zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen zijn samengevat als volgt:

- Verlies van vrij uitzicht.
- Natuur dat verdwijnt voor woningbouw.
- Overlast van licht door verkeersbewegingen (autolampen).
- Geluidsoverlast ten gevolge van de woonwijk.
- Waardevermindering woning
- Groenstrook aan de zuidzijde moet over de gehele lengte 6m breed zijn en daarbij aangeven op welke wijze deze ingevuld wordt.
- Een wadi aanleggen aan de zuidzijde van het perceel ter voorkoming van wateroverlast.
- De aansluiting op de kruising Heuvelweg-Kerkpad zorgt voor extra onveilige situaties -> verzoek om halverwege het plan een extra ontsluiting op de Heuvelweg te maken om het verkeer meer te spreiden.
- Borgen dat inwoners van Luttenberg voorrang krijgen bij de kaveluitgifte.
- Op welke wijze wordt uitvoering gegeven aan de ontwikkeling van fase 2 vanaf 2030?
- Een voorstel vanuit de gemeente hoe planschade vergoed gaat worden.

Met de rest van de herziening bestaat geen moeite. Ambtshalve worden er een aantal correcties doorgevoerd die in de digitale set niet juist verwerkt waren. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijze en ambtelijke aanpassingen voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijze en ambtelijke wijzigingen.

Beoogd effect
Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegewerkt naar een onherroepelijk bestemmingsplan dat de basis biedt voor de uitgifte van kavels waarmee er tegemoetgekomen wordt aan de woningbouwbehoefte.

Argumenten
Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Financiën
Zie raadsvoorstel.

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

Communicatie
N.v.t.

Bijlagen

1. Bestemmingsplanregels Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg
2. Bestemmingsplantoelichting Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg
3. Plankaart Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg
4. Bijlagen bij de regels Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg
5. Bijlagen bij de toelichting Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg
6. Nota van Zienswijzen en ambtelijke aanpassingen