Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2
Zaaknummer	68824-2023
B&W vergadering	16 januari 2024
Integrale advisering	Mirle Mondria (stedenbouw), Jos Strijtveen (planeconomie) Zeno van Raan (verkeer), Jeroen van Leeuwe (water), Jeroen Hoppenbrouwer (groen), Marlon Hallink (grondzaken) Esmee Tijink (communicatie), Cluster Civiel, Omgevingsdienst IJsselland, Veiligheidsregio IJsselland
Portefeuillehouder	Dhr. A. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg (projectleider) / Dennis Witteveen (Ruimtecoach)

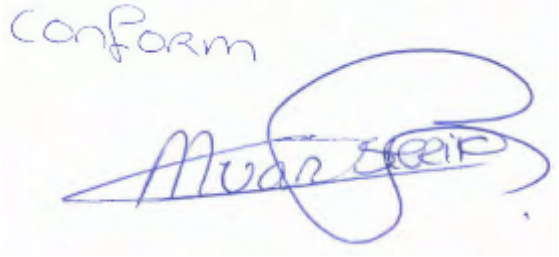
Bestuurssamenvatting

Nadat de kavels van fase 1 in plan Luttenberg zijn uitgegeven werd helder dat er in Luttenberg op korte termijn behoefte is aan meer nieuwbouwkavels. Het stedenbouwkundig plan dat in 2021 is vastgesteld biedt de mogelijkheid om fase 2 verder uit te werken met een maximaal aantal van 14 woningen. Er is een bestemmingsplan opgesteld om fase 2 van nieuwbouwplan woningbouwlocatie Luttenbergerweg in Luttenberg te ontwikkelen. Het plan is om in afwijking van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor fase 2 nu 20 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2x 4 rijtjeswoningen (waarvan 4 huurwoningen), 5x twee-onder-één kap woningen en 2 vrijstaande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter gelegen vanaf inzage 16 november 2023 tot en met 27 december 2023. Er is in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Daarom wordt voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2 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 bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg is op 6 juli 2021 vastgesteld. Alle kavels van fase één zijn ondertussen verkocht en momenteel worden de laatste woningen gebouwd. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen om fase 2 te kunnen ontwikkelen. De uitwerkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan gaat ervanuit dat er maximaal 14 woningen worden gerealiseerd. Het nu voorliggende plan voorziet in de realisatie van 20 grondgebonden woningen waardoor geen gebruik kan gemaakt kan worden van de uitwerkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Gelet op de woningbehoefte worden er meer rijwoningen en betaalbare woningen toegevoegd aan het plan. Het woningbouwprogramma voor fase 2 bestaat uit 2x 4 rijtjeswoningen (waarvan 4 huurwoningen), 5x twee-onder-één kap woningen en 2 vrijstaande woningen.



Afbeelding 1: stedenbouwkundig plan met in rood omcirkeld het plangebied voor fase 2



Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan (2021)



Huidig stedenbouwkundig plan (2023)

Beoogd effect
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 20 woningen te realiseren in het dorp Luttenberg.

Argumenten
Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
N.v.t

Financiën
De 2e fase maakt onderdeel uit van de totale GREX locatie Luttenberg. Deze GREX sluit met een positief exploitatieresultaat waardoor fase 2 financieel uitvoerbaar is. Er is geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening nodig, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

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

Communicatie

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2, incl. bijlagen.
2. Flyer externe veiligheid