

## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

---

|                  |   |                                                                                             |
|------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ONDERWERP</b> | : | Vaststelling bestemmingsplan 'Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplaan' |
|------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|

---

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| <b>ZAAKNUMMER</b> | : | 1176-2016 |
|-------------------|---|-----------|

---

|                            |   |                  |
|----------------------------|---|------------------|
| <b>B&amp;W VERGADERING</b> | : | 23 februari 2016 |
|----------------------------|---|------------------|

---

|                        |   |              |
|------------------------|---|--------------|
| <b>AGENDACOMMISSIE</b> | : | 7 maart 2016 |
|------------------------|---|--------------|

---

|                         |   |               |
|-------------------------|---|---------------|
| <b>RAADSVERGADERING</b> | : | 31 maart 2016 |
|-------------------------|---|---------------|

---

|                           |   |                              |
|---------------------------|---|------------------------------|
| <b>PORTEFEUILLEHOUDER</b> | : | dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans |
|---------------------------|---|------------------------------|

---

|                              |   |                                                                                                                         |
|------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEHANDELEND AMBTENAAR</b> | : | Harm de Muinck<br>telefoon: 06-23711148, e-mail: <a href="mailto:harm.de.muinck@raalte.nl">harm.de.muinck@raalte.nl</a> |
|------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

|                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| <b>FATALE TERMIJN(EN)</b> | : |  |
|---------------------------|---|--|

---

**BIJLAGE(N):**

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Zienswijze/zienswijzenota
  2. Bestemmingsplan
-

## RAADSVOORSTEL

**RAADSVERGADERING** : 31 maart 2016

**ZAAKNUMMER** : 1176-2016

**ONDERWERP** : Vaststelling bestemmingsplan 'Raalte Kern, herontwikkeling  
postkantoorlocatie Westdorplaan'

**VOOR INFORMATIE** : Harm de Muinck  
telefoon: 06-23711148, e-mail: harm.de.muinck@raalte.nl

### SAMENVATTING

Op 20 januari 2015 hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een appartementengebouw op de hoek Westdorplaan/Munstersestraat in Raalte. U bent hiervan op de hoogte gebracht door middel van toezending van dit principebesluit. Op basis van dit besluit is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan legt de juridisch-planologische basis voor de herontwikkeling van de postkantoorlocatie en heeft van donderdag 5 november 2015 tot en met woensdag 16 december 2015 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in concept beantwoord. Deze leiden niet tot een gewijzigd inzicht. Wel wordt voorgesteld ambtelijke wijzigingen in de toelichting aan te brengen. Dit leidt niet tot een gewijzigde vaststelling, omdat de toelichting juridisch gezien geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

### BESLISPUNTEN

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals omschreven in de zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplaan', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177. BP20150004-0002 ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd is;

### INLEIDING

Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze leiden niet tot een gewijzigd inzicht. Onder het kopje argumenten wordt daar nader op ingegaan. Het bouwplan dat destijds gepresenteerd is, is nog steeds het uitgangspunt en daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. inbreiding gaat voor uitbreiding;
2. door maximaal 20 levensloopbestendige wooneenheden, te bouwen variërend in omvang en voor zowel huur als koop wordt het volkshuisvestingsdoel bereikt;
3. het plan is stedenbouwkundig passend op de locatie en schikt zich waar mogelijk naar het dorps karakter en de ligging ten opzichte van het centrum;

Voor een nadere overweging van deze thema's wordt verwezen naar het principebesluit van 20 januari 2015. Daarnaast is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De milieu- en omgevingsaspecten verzetten zich niet tegen de ontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader uiteengezet.

## BEOOGD EFFECT

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorpleaan' waarmee de juridisch-planologische basis wordt gelegd voor de herontwikkeling van de postkantoorlocatie.

## ARGUMENTEN

### 1. *Zienswijzen zijn ongegrond*

Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend, waarbij twee zienswijzen een grote gelijkenis kent. Een samenvatting van de zienswijzen en onze voorstel tot beantwoording daarop, zijn opgenomen in de zienswijzennota. Deze is bijgevoegd. De zienswijzen worden niet gedeeld. De belangrijkste onderdelen uit de zienswijzen zijn:

- a. Dit plan maakt geen onderdeel uit van een algehele stedenbouwkundige visie over de Kern Raalte.
- b. Het gebouw is te groot, niet dorps, in strijd met de structuurvisie en heeft geen kwaliteit.
- c. De bebouwing zal het uitzicht op de kerk en bomen op het achterliggende perceel ontnemen.

De conceptbeantwoording:

- a. Wij achten het niet noodzakelijk om vooraf een algehele stedenbouwkundige visie op te stellen om kwaliteit te kunnen realiseren en belangen af te wegen. Het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor de kern Raalte is een keuze die een gemeente zelfstandig kan maken. Elk plan wordt op zijn eigen merites beoordeeld, waarbij niet alleen naar de invulling van de locatie zelf wordt gekeken, maar ook naar een bredere ruimtelijke context. De toetsingskaders worden gevonden in andere bepalende beleidsdocumenten, zoals de structuurvisie Raalte 2025 +.
- b. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is veel aandacht besteed aan het gebouw, omdat deze aan twee belangrijke openbare wegen staat. Het gebouw krijgt twee voorgevels en daarmee voegt het gebouw zich goed naar deze wegen. Om de entree naar het centrum te markeren is enige massa noodzakelijk. De derde bouwlaag wordt voorzien van een kapconstructie met wisselende vormen, waarmee wordt voorkomen dat er een 'platte doos' wordt gebouwd. Om het dorpse karakter verder te onderstrepen is de keuze gemaakt voor gevels in wisselende kleurstellingen. Hiermee wordt het effect bereikt dat het gebouw oogt als een samenstelling van verschillende panden. Hiermee voldoet het plan aan de in de structuurvisie Raalte 2025 + geformuleerde 'voorwaarden voor herontwikkeling'.
- c. Om de impact op het uitzicht te bepalen, zijn de bestaande gebouwen en het nieuwe gebouw in een 3D-model ingevoerd. Dit beeld laat zien dat de bouw van het appartementengebouw niet tot gevolg heeft dat op het adres van de indieners van de zienswijzen het zicht op de kerktoren wordt ontnomen. Afhankelijk van de locatie in het gebied, is er wel meer of minder zicht door de toegenomen massa op de hoek Westdorpleaan / Munstersestraat.

### 2. *Het bestemmingsplan dient ongewijzigd te worden vastgesteld.*

Ambtshalve wordt wel een wijziging voorgesteld. De wijziging betreft een aanpassing van paragraaf 4.1.2 van de toelichting om de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking aan te passen aan de lopende ontwikkelingen. Dit leidt niet tot een gewijzigde vaststelling, omdat de toelichting juridisch gezien geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

## KANTTEKENINGEN

Geen.

---

## FINANCIËN

### 3. Anterieure overeenkomst

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het niet noodzakelijk een exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd is.

## 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 ontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van uw besluit.

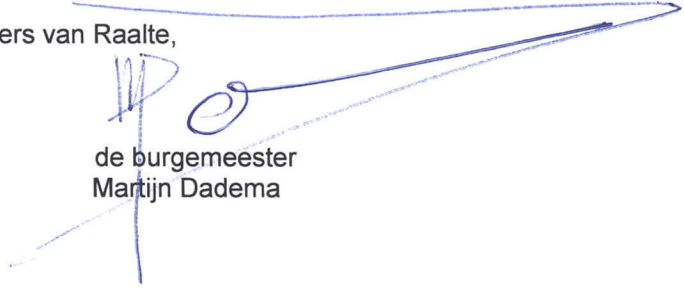
## BIJLAGEN

1. Zienswijze/zienswijzenota
2. Bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris  
Karin Cornelissen



de burgemeester  
Martijn Dadema

## RAADSBSLUIT

**ZAAKNUMMER** : 1176-2016

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2016

**Besluit:**

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals omschreven in de zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplaan', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177. BP20150004-0002 ongewijzigd vast te stellen;
3. 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 31 maart 2016.

de griffier  
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter  
Martijn Dadema