

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 12,
landgoed 't Reelaer

ZAAKNUMMER : 3006-2016 en
5183-2016

B&W VERGADERING : 28 juni 2016

AGENDACOMMISSIE : N.v.t.

RAADSVERGADERING : 30 juni 2016

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

BEHANDELEND AMBTENAAR : Roelof Ekkelenkamp
telefoon: 0572-347842, e-mail: roelof.ekkelenkamp@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) : 17 mei 2016

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 30 juni 2016

ZAAKNUMMER : 3006-2016 en 5183-
2016

ONDERWERP : bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 12, landgoed 't Reelaer

VOOR INFORMATIE : Roelof Ekkelenkamp
telefoon: 0572-347842, e-mail: roelof.ekkelenkamp@raalte.nl

SAMENVATTING

Landgoed 't Reelaer heeft een verzoek ingediend voor de uitruil van bouwmogelijkheden ten behoeve van het mogelijk maken van de bouw van een landgoedwoning aan de Knapenveldsweg. Hiermee vervalt de woonbestemming nabij 't Reelaer 15. De verplaatsing voorziet in een kwaliteitswinst voor het landgoed en de directe omgeving. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Door de omwonenden was een zienswijze ingediend. Na de ter visie legging is de aanvrager in overleg getreden met betrokkenen. Dit overleg heeft geresulteerd in aanvullende maatregelen ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit voor de omwonenden en intrekking van de ingediende zienswijze. Het bestemmingsplan is ambtshalve aangepast. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 12, landgoed 't Reelaer betaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.MRO.0177.BP20150001-VG01.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie o_NL.IMRO.0177.BP20150001.dxf langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals verbeeldt en verwoordt in dit besluit en in de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen;

De wijzigingen betreffen:

- a. In artikel 4 lid 4.2 van de regels wordt sub b verwijderd en vervangen door een nieuw sub b, luidende:

“de woning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding- woning’;”

- b. In hoofdstuk 4 (titel: beplantingsplan) van het inrichtingsplan als bedoeld in bijlage 2 van de regels en de toelichting worden pagina 18 en 19 vervangen door 4 nieuwe pagina's;
- c. Op de verbeelding wordt in de bestemming Wonen een bouwaanduiding met code [sba-wo] opgenomen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

INLEIDING

Landgoed 't Reelaer heeft een verzoek ingediend om een landgoedwoning te realiseren aan de Knapenveldsweg en de bouwmogelijkheid ter hoogte van 't Reelaer 15 (nr. 17) te verwijderen. In wezen is dus sprake van de bouw van een vervangende woning. Het college heeft besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen. De bedoelde projectlocatie is destijds na een analyse en na verkennende gesprekken met de gemeente tot stand gekomen. Het initiatief ligt in lijn met het door het landgoed opgestelde Masterplan. De beoogde nieuwe woningbouwlocatie ligt net als het perceel waar momenteel de bouwvergunning en woonbestemming op liggen, in de begrensde EHS en is aangewezen als bestaande natuur. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte. Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de landgoedwoning. De inrichtingsschets zoals opgenomen in het rapport 'Ontwikkeling landgoed woning Knapenveldsweg, Landgoed 't Reelaer' vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is het bestemmingsplan naar aanleiding van overleg tussen de aanvrager en de omwonenden ambtshalve aangepast. Onder de kanttekeningen wordt hier nader op ingegaan.

BEOOGD EFFECT

Dit bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor verplaatsing van een woonbestemming op het landgoed 't Reelaer

ARGUMENTEN

1.1 Het project voorziet in een kwaliteitswinst voor het landgoed en de directe omgeving.

Vanuit zowel de provincie als vanuit de gemeente is eind jaren negentig aangedrongen op een ontwikkelingsvisie voor het gehele landgoed 't Reelaer. Deze visie moet richting geven aan de activiteiten op de wat langere termijn, oriëntatie naar buiten en op de toekomst.

In 2003 is in opdracht van het landgoed het Masterplan Het Reelaer, toekomstperspectieven voor het landgoed opgesteld. Het plan beoogt een toelichting te geven op de achtergronden voor de gewenste ingrepen die tot een betere kwaliteit en exploitatie van het landgoed leiden. In het Masterplan is aangegeven dat het wenselijk is om meer woningen/boerderijen aan de randen van het landgoed te ontwikkelen. Het landgoed krijgt hierdoor een betere relatie met de omgeving en het toezicht en sociale controle op het landgoed wordt verbeterd. De verplaatsing van de woonbestemming nabij 't Reelaer 15 naar de Knapenveldsweg, is één van de onderdelen van het Masterplan.

Deze maatregelen zijn tevens geïntegreerd in het Gebiedsvisie Pilot Raalte Noord (een pilotproject in het kader van de Reconstructie). Bij de vaststelling van de gebiedsvisie Pilot Raalte Noord in 2005 heeft de gemeenteraad bepaald dat deze Gebiedsvisie kan worden gebruikt als afwegingskader voor het beoordelen, sturen en faciliteren van initiatieven die kunnen bijdragen aan het vitaal en aantrekkelijk houden van het landelijk gebied van Raalte-Noord.

1.2 De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met provinciaal ruimtelijk beleid.

De provinciale omgevingsverordening verbiedt het vaststellen van plannen en projecten op gronden in de EHS die een functiewijziging van deze grond tot gevolg heeft. De gemeenteraad is bevoegd bij vaststelling van bestemmingsplannen af te wijken ten behoeve van relatief kleinschalige ontwikkelingen waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Daarvoor moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. In paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Dit is in het kader van het ruimtelijk vooroverleg afgestemd met de provincie.

1.3 De ruimtelijke ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de woningprogrammering.

Het betreft een verplaatsing van een reeds bestaande woonbestemming.

KANTTEKENINGEN

Door de omwonenden was een zienswijze ingediend. Na de ter visie legging is de aanvrager in overleg getreden met betrokkenen om de situatie te bespreken en afspraken te maken. Dit overleg heeft geresulteerd in aanvullende maatregelen ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit voor de omwonenden en intrekking van de ingediende zienswijze. De aanvullende maatregelen hebben betrekking op afspraken over de locatie van de woning in de woonbestemming en groenblijvende beplanting in de bosstrook. De wijzigingen zijn als volgt verwerkt in het bestemmingsplan:

- In artikel 4 lid 4.2 van de regels wordt sub b verwijderd en vervangen door een nieuw sub b, luidende:
“de woning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding- woning’;”
- In hoofdstuk 4 (titel: beplantingsplan) van het inrichtingsplan als bedoeld in bijlage 2 van de regels en de toelichting worden pagina 18 en 19 vervangen door 4 nieuwe pagina's overeenkomstig de bij het ontwerp raadsbesluit gevoegde bijlage. De aanpassingen bestaan samenvattend uit:
 - ✓ Pagina 18: arcering toegevoegd op inrichtingsplan
 - ✓ Pagina 19: detailkaart verplaatst naar pagina 21
 - ✓ Pagina 20: lege pagina vanwege dubbelzijdig afdrukken
 - ✓ Pagina 21: nieuwe tekst met daarbij de detailkaart
- In de bestemming Wonen wordt een bouwaanduiding met code *[sba-wo]* opgenomen voor de woning overeenkomstig de bij het ontwerp- raadsbesluit gevoegde verbeelding.

FINANCIËN

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en het voeren van de procedure komen voor rekening van de verzoeker. Via een overeenkomst met het landgoed wordt eventuele planschade afgewenteld.

VERVOLG

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt 6 weken voor beroep ter inzage. Belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen en belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijziging die de gemeenteraad ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Verder kan er een schorsing worden gevraagd door degenen die beroep instellen. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.


COMMUNICATIE

De indieners van de zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan met een uitleg over het vervolg.

BIJLAGEN

1. bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Raalte,


de secretaris
Karin Cornelissen


de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 3006-2016 en 5183-
2016

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het gewijzigde voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 juni 2016;

overwegende dat;

overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening van 14 januari 2016 tot en met 24 februari 2016 een ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 12, landgoed 't Reelaer voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

er binnen deze termijn geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 31 maart 2015;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 12, landgoed 't Reelaer bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20150001-VG01.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie o_NL.IMRO.0177.BP20150001.dxf langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals verbeeldt en verwoordt in dit besluit en in de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen;
De wijzigingen betreffen:
 - a) In artikel 4 lid 4.2 van de regels wordt sub b verwijderd en vervangen door een nieuw sub b, luidende:
"de woning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- woning';"
 - b) In hoofdstuk 4 (titel: beplantingsplan) van het inrichtingsplan als bedoeld in bijlage 2 van de regels en de toelichting worden pagina 18 en 19 vervangen door 4 nieuwe pagina's;
 - c) Op de verbeelding wordt in de bestemming Wonen een bouwaanduiding met code [sba-wo] opgenomen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van 30 juni 2016.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema
