

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Uitgangspunten bestemmingsplan Sallandse Poort

ZAAKNUMMER : 14404-2018

B&W VERGADERING : 17 juli 2018

INTEGRALE ADVISERING : Erik Teurlings, Jos Strijtveen, Rauke de Hoop, Rob Hoefs

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

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten

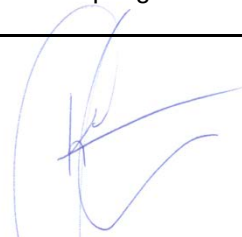
BESTUURSSAMENVATTING

In januari 2017 bent u akkoord gegaan met het starten van een wijziging van de stedenbouwkundige opzet voor het gebied Sallandse Poort grenzend aan de N35 in Raalte. Daarop volgend bent u in september 2017 akkoord gegaan met de nadere stedenbouwkundige opzet voor de kantoorzone Sallandse Poort met een kavelprijs conform de nota Grondprijsbeleid met de mogelijkheid tot afkoop van een deel van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Met in achtneming van deze twee collegebesluiten is een lijst met uitgangspunten voor het bestemmingsplan Sallandse Poort voorbereid die voor de verdere planvoorbereiding van het bestemmingsplan essentieel zijn. Deze uitgangspunten bouwen voort op de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals eerder aangehaald. Ook is er een parkeerbalans opgesteld. Met bijgevoegde uitgangspunten kan het bestemmingsplan Sallandse Poort opgesteld worden en in het najaar van 2018 in procedure gebracht worden. De uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn al besproken met de huidige pandeigenaren en ontwikkelaars.

BESLISPUNTEN

1. De uitgangspunten ten behoeve van de partiële herziening van het bestemmingsplan Salland I vast te stellen;
2. In te stemmen dat 75% van de parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

De ontwikkeling van Sallandse Poort is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan Salland I. Dit bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld en betrof een actualisatie van de daarvoor geldende bestemmingsplannen. Direct ten noorden van de N35 voorzag het oude bestemmingsplan al sinds eind jaren '90 in de ontwikkeling van een kantorenstrip. Naar aanleiding van de verminderende vraag naar kantoren is in 2017 door het college ingestemd om een flexibeler planologisch kader op te stellen (vrije verkaveling, soepele bouwregels, kantoor- en maatschappelijke functies) en het bestemmingsplan voor het betreffende gebied voor te bereiden.

In het kader van de gewijzigde stedenbouwkundige opzet van de kantoorzone Sallandse Poort en de kaveluitgifte aan de fysiotherapiepraktijk en de aanstaande kaveluitgiften is ervoor gekozen om voor aanvang van het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen de volgende nieuwe uitgangspunten ten behoeve van het bestemmingsplan op te stellen:

Uitgangspunten partiële herziening bestemmingsplan Salland I

Voor bestaande bebouwing (langs Burgemeester Zuidwijklaan)

Voor de bestaande bebouwing kent het nieuwe bestemmingsplan feitelijk geen uitbreidingsmogelijkheden. Dit is in lijn van de afspraken die in het verleden met de diverse pandeigenaren zijn gemaakt over bijvoorbeeld het parkeren. Uitbreiding van het gebouw betekent een hogere parkeervraag. Dit moet op eigen terrein worden opgelost. Hiervoor zijn geen mogelijkheden bij de bestaande bebouwing. Om deze reden blijft voor bestaande bouw

- Het bouwvlak als bestaand
- De bouwhoogten als bestaand

Wel wordt in het nieuwe bestemmingsplan verruiming van de bestemming Kantoren naar Kantoren en Maatschappelijk mogelijk gemaakt.

Nieuwe bebouwing

Voor nieuwe bebouwing, nog niet gerealiseerd worden in het bestemmingsplan de volgende mogelijkheden geboden.

- Mogelijk nieuwe functies: Kantoren en Maatschappelijk
 - Nieuw bouwvlak, evenwijdig aan bestaande bouwstrook (en N35)
 - Diepte bouwvlak 25 meter
 - Gebouw vast op 1,0 meter afstand van perceelsgrens aan zijde N35
 - Gebouw op minimaal 1,0 meter afstand van perceelsgrens zijde wadi's voor de twee hoekpercelen
 - Gebouw op minimaal 3,0 meter afstand van de zijdelingse erfgrens
 - De maximale bouwhoogte is 12 meter (maximaal drie bouwlagen)
 - Minimale bouwhoogte langs de N35 7 meter (minimaal twee bouwlagen)
- Dit geldt over een diepte van 15 meter van de diepte van het bouwvlak
- bij de kaveluitgifte moet minimaal 75% van de parkeerbehoefte op eigen terrein worden ingevuld

BEOOGD EFFECT

Met de partiële herziening en de daarin verwerkte uitgangspunten en 75% van de parkeerbehoefte op eigen terrein zal het gebied sneller tot ontwikkeling komen door de verkoop van gronden aan partijen die er een kantoor of functie binnen de maatschappelijke bestemming willen realiseren.

ARGUMENTEN

1.1 Vaststellen van uitgangspunten geeft gegadigden duidelijkheid in de aanloop naar de herziening

Over de stedenbouwkundige wijziging is eerder een besluit genomen door het College. Deze is nu verder geconcretiseerd met uitgangspunten die we ook communiceren met gegadigden vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening.

2.1 Aanpassing parkeernormen

In september 2017 bent u akkoord gegaan met een kavelprijs conform de nota Grondprijsbeleid met de mogelijkheid tot afkoop van een deel van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Uitgaande van het huidige parkeerbeleid van de gemeente Raalte dient bij de nieuw- of verbouwplannen 'in voldoende mate' parkeerruimte te zijn aangebracht.

In september 2017 is voor parkeren op de Sallandse Poort besloten dat dat minimaal 50% van de parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. De overige benodigde parkeercapaciteit (max 50%) zou gevonden moeten worden binnen de algemene openbare parkeervoorziening. Omdat de verkaveling flexibel is, is voor het parkeren een aantal scenario's doorgerekend. Hieruit blijkt dat het afwentelen van 50% van de parkeerbehoefte op de openbare ruimte de kans bestaat dat het parkeerterrein altijd vol staat. Op basis van de nieuwe flexibele verkaveling stellen wij voor om bij de kaveluitgifte minimaal 75% parkeren op eigen terrein te eisen. Voor het deel van het benodigde aantal parkeerplaatsen dat niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd bestaat de mogelijkheid tot afkoop. Bij de fysiotherapie worden nu 14 van de noodzakelijke 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Twee parkeerplaatsen worden 'afgekocht' en hiermee realiseren wij twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

DUURZAAMHEID

Met de snellere invulling van het gebied wordt een locatie die al langere tijd braak ligt invulling gegeven. De geplande gebouwen zullen gaan voldoen aan de huidige bouweisen op het vlak van energie- en duurzaamheid.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

Zoals in het collegevoorstel van september 2017 is afgesproken valt het opstellen van de partiele herziening van het bestemmingsplan voor het gebied Sallandse Poort onder het budget 'bestemmingsplannen'.

VERVOLG

Nadat u akkoord bent gegaan met deze uitgangspunten zal er een partiele herziening van het bestemmingsplan worden voorbereid. Het ontwerp bestemmingsplan zal aan u worden voorgelegd met het voorstel deze voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Daarna zal het geheel, inclusief eventuele zienswijzen ter vaststelling aan u en de gemeenteraad worden voorgelegd. De omgevingsvergunning voor de Fysiotherapie Salland is in lijn met deze uitgangspunten en reeds door u in procedure gebracht.

COMMUNICATIE

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze overleg gevoerd. De uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn reeds ook al besproken met de huidige pandeigenaren en ontwikkelaars.

BIJLAGEN

-