PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP	:	Herziening bestemmingsplan Broekland, uitbreidingsplan 't Broeck		
ZAAKNUMMER	:	4429-2019	**GERELATEERDE ZAAK**	:
B&W VERGADERING	:	2 april 2019		
AGENDACOMMISSIE	:	15 april 2019		
RAADSVERGADERING	:			
PORTEFEUILLEHOUDER	:	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans		
BEHANDELEND AMBTENAAR	:	Cees Ortelee telefoon: 06-51978076, e-mail: cees.ortelee@raalte.nl		
FATALE TERMIJN(EN)	:			

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING	:		
ZAAKNUMMER	: 4429-2019	**GERELATEERDE ZAAK**	:
ONDERWERP	: Herziening bestemmingsplan Broekland, uitbreidingsplan ’t Broeck		
VOOR INFORMATIE	: Cees Ortelee telefoon: , e-mail: cees.ortelee@raalte.nl		

SAMENVATTING

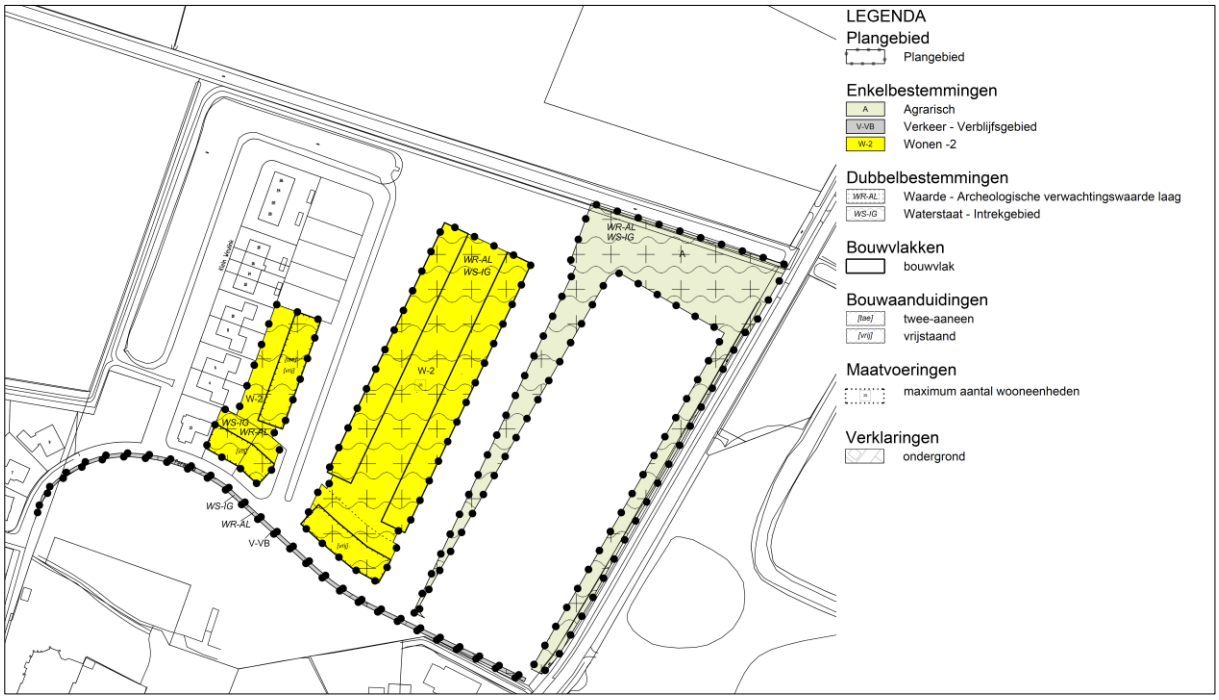
De stedenbouwkundige hoofdopzet van de uitbreiding ’t Broeck in Broekland bestond in 2008 uit drie woonvelden. Twee van de drie velden zijn planologisch uitgewerkt met in woningtypen.
Gezien de marktontwikkelingen sluiten de gekozen woningtypen niet meer aan bij de vraag en is er behoefte aan meer flexibiliteit in met name de vrijstaande, rijen en 2-1-kapwoningen en kavelgrootte. Deze flexibiliteit past niet binnen de typeaanduidingen van het bestemmingsplan. De grondexploitatie biedt deze flexibiliteit wel. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat er meer flexibiliteit is en beter kan worden ingespeeld op de vraag.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan Broekland, partiële herziening 't Broeck, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20180009-VA01.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT-versie o_NL.IMRO.0177.BP20180009-dxf langs elektronische weg vast te stellen, conform de wijzigingen zoals verbeeldt en verwoordt in dit besluit en in de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlage;
   a) De wijzigingen in de regels betreffen:
      - In artikel 5.1. wordt een nieuw sub ‘c’ toegevoegd luidende*:* “*indien op de verbeelding geen aanduiding is opgenomen met een bepaald woningtype zijn zowel vrijstaande, twee-aaneen als aaneengebouwde woningen toegestaan*”;
      - In artikel 5.2.1. wordt een nieuw sub ‘b’ toegevoegd luidende: “*het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, indien deze aanduiding is opgenomen op de verbeelding*”;
   b) De wijzigingen op de verbeelding betreffen:
      - Gewijzigde bouwaanduidingen in veld 1:
      - Het schrappen van de bouwaanduidingen en het opnemen van de maatvoeringsaaduiding op veld 2;
      - Het wijzigen van de bestemmingen ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Groen’ in ‘Agrarisch’;
      - Het wijzigen van de bestemming ‘Groen’ in ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ op een deel van Peraland.

      De te wijzigen delen zijn weergegeven op de tekening op de volgende pagina.

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



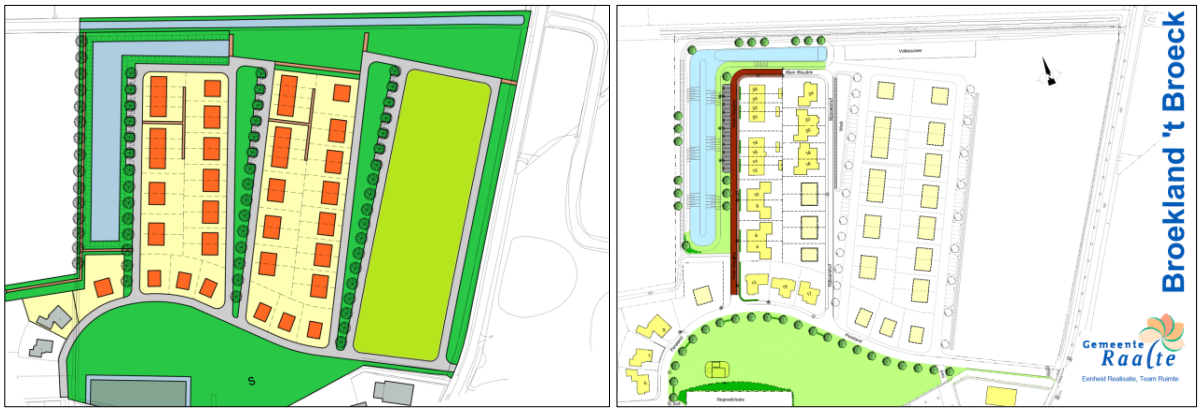
INLEIDING

De kavels in het 1e veld zijn nagenoeg allemaal uitgegeven en nu zal het 2e veld uitgegeven gaan worden. Hieronder is de oorspronkelijke verkaveling weergegeven met daarnaast de voorlopige nieuwe verkaveling.

De oude verkaveling (linker onderstaande figuur) sluit niet meer aan bij de marktvraag en in het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk om hier flexibel in te spelen op in te spelen. In de rechter onderstaande figuur is de beoogde nieuwe verkaveling weergegeven. Deze verkaveling is nu indicatief en gebaseerd op de nu bekende vraag (zie argument 1). Essentieel is dat het bestemmingsplan nu de ruimte gaat bieden om het woningtype en de kavelgrenzen nog te wijzigen.

In de grondexploitatie is deze nieuwe differentiatie / verkaveling mogelijk, maar dus nog niet binnen de kaders van het bestemmingsplan, daarom moet het herzien worden met de volgende aanpassing van de regels en de verbeelding:

- In de regels wordt bepaling betreffende het maximum aantal woningen opgenomen.
- Op de verbeelding worden de ‘bouwaanduidingen’ geschrapt en een aanduiding voor de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ opgenomen.



Verder is gebleken dat de straat Pereland iets zuidelijker is aangelegd dan in het bestemmingsplan is opgenomen. Met een kleine aanpassing wordt de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied afgestemd op de daadwerkelijke situatie.
Ook is in de noordrand van het plangebied door een burgerinitiatief uit Broekland een groenten & pluktuin aangelegd. In de nieuwe opzet is dit passend binnen de bestemming.

BEOOGD EFFECT

1. Het bestemmingsplan vast te stellen door de raad.
2. Zo spoedig mogelijk te kunnen starten met de verkoop van de kavels en daarbij bij de uitgifte flexibeler te kunnen inspelen op de marktvraag.

ARGUMENTEN

1. Er zijn geen zienswijzen ingediend voorstel, dus ook geen belemmeringen in de procedure te verwachten.
2. Met de nieuwe opzet kunnen we op flexibele wijze inspelen op de woningmarkt.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

De kosten zijn voor rekening van de gemeente en zijn opgenomen in de grondexploitatie.

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.

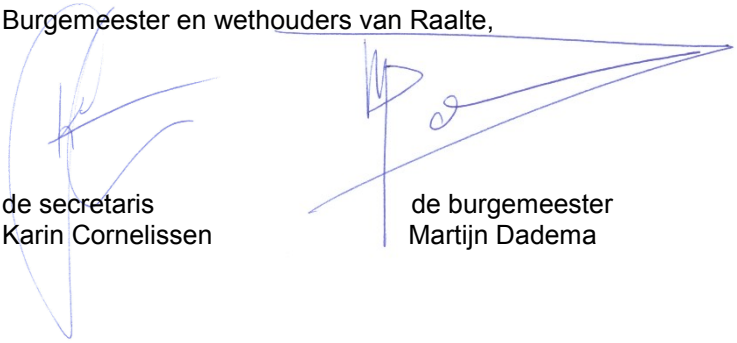
COMMUNICATIE

Na vaststelling door de raad kan de uitgifte van kavels starten.
De informatieavond voor de kaveluitgifte staat gepland voor 15 mei en de loting voor 12 juni 2019.

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Broekland, herziening ‘t Broeck

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

RAADSVERGADERING	:		
ZAAKNUMMER	: 4429-2019	**GERELATEERDE ZAAK**	:

De raad van de gemeente Raalte,

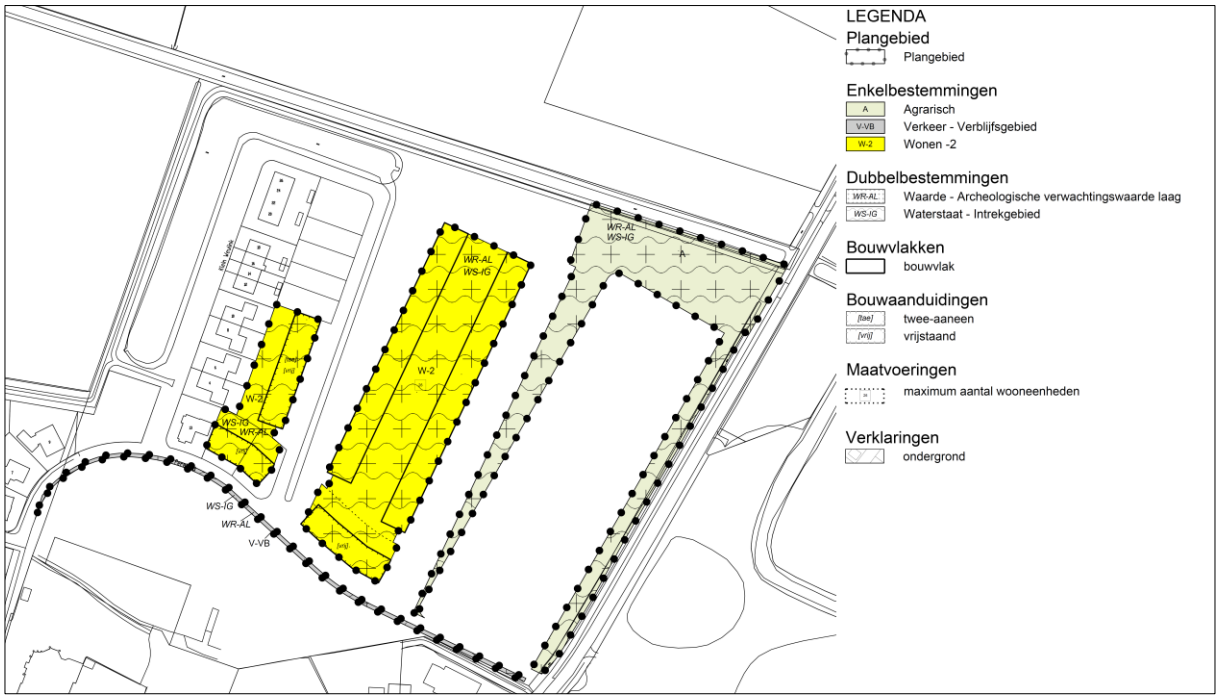
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2019

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Broekland, partiële herziening 't Broeck, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20180009-VA01.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT versie o_NL.IMRO.0177.BP20180009-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 bijlage;
   a) De wijzigingen in de regels betreffen:
      - In artikel 5.1. wordt een nieuw sub 'c' toegevoegd luidende*:* "*indien op de verbeelding geen aanduiding is opgenomen met een bepaald woningtype zijn zowel vrijstaande, twee-aaneen als aaneengebouwde woningen toegestaan*";
      - In artikel 5.2.1. wordt een nieuw sub 'b' toegevoegd luidende: "*het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, indien deze aanduiding is opgenomen op de verbeelding*";
   b) De wijzigingen betreffen:
      - Gewijzigde bouwaanduidingen in veld 1:
      - Het schrappen van de bouwaanduidingen en het opnemen van de maatvoeringsaaduiding op veld 2;
      - Het wijzigen van de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen' in 'Agrarisch';
      - Het wijzigen van de bestemming 'Groen' in 'Verkeer – Verblijfsgebied' op een deel van Peraland.

      De te wijzigen delen zijn weergegeven op de tekening op de volgende pagina.

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



Aldus besloten in de vergadering van … 2019.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema