

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Herverkaveling 't Broeck en aanpassing bestemmingen

ZAAKNUMMER : 4429-2019

B&W VERGADERING : 2 april 2019

INTEGRALE ADVISERING : Marlon Hallink, Jos Strijtveen, Albert Smit, Rob Hoefs

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

VOOR INFORMATIE : Cees Ortelee

BESTUURSSAMENVATTING

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 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. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling door te leiden naar de raad.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

BESLUIT



INLEIDING

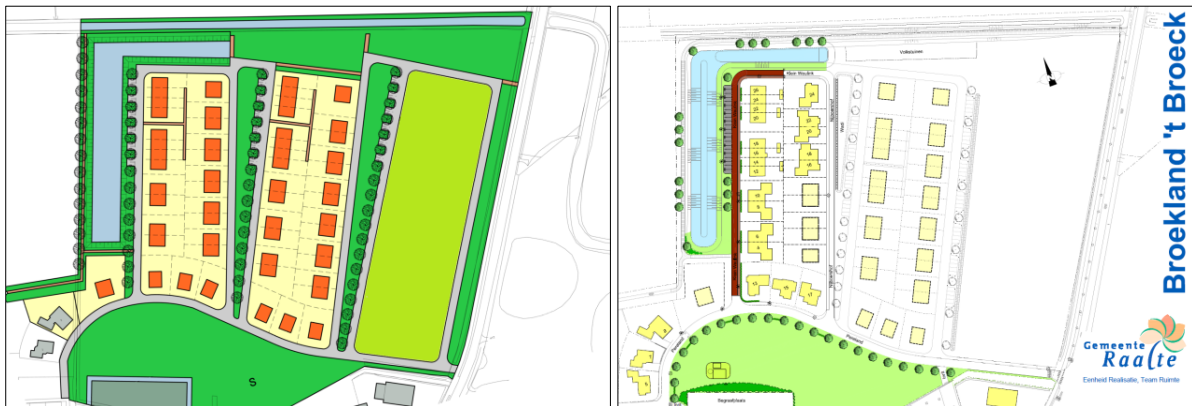
De kavels van het 1^e westelijk gelegen veld zijn bijna allemaal uitgegeven en binnenkort start de uitgifte van het 2^e veld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26-01-2019 t/m 06-03-2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, dus het bestemmingsplan kan ongewijzigd ter vaststelling doorgeleid worden naar de raad.

Op naaststaande tekening zijn in grijs de resterende kavels van het 1^e veld weergegeven die nog uitgegeven kunnen worden.



Met de voorgeschreven verkaveling in het huidige bestemmingsplan (linker onderstaande figuur) is het niet mogelijk om flexibel in te spelen op de marktvraag (er is behoefte aan grote kavel en ruimere woningen). 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.



BEOOGD EFFECT

Het bestemmingsplan vast te laten stellen door de raad en 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. Verkaveling

Op basis van een informatiebijeenkomst, georganiseerd door Plaatselijk Belang en de gemeente Raalte, zijn de woonwensen in Broekland geïnventariseerd. Op basis van de uitkomsten is een nieuwe verkaveling opgesteld. Om ook in de (nabije) toekomst goed te kunnen inspelen op de marktsituatie wordt flexibiliteit in woningtypes opgenomen (vrijstaand, tweekapper en rijenbouw).

2. Vastleggen kleine aanpassingen

Nu een deel van het plangebied al is uitgevoerd is het passend om het bestemmingsplan ook aan te passen op actuele situatie. Zo is onder andere de straat Pereland iets anders gesitueerd en is in een groenbestemming een groenten & pluktuin aangelegd (burgerinitiatief uit Broekland).

3. Ongewijzigd vaststellen

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen aan de orde zijn, kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

DUURZAAMHEID

Bij de verkoop van de kavels zal duurzaam bouwen worden gepropageerd.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

De kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de gemeente en zijn opgenomen in de grondexploitatie. De nieuwe verkaveling past binnen de grondexploitatie.

VERVOLG

Het plan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. 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
2. Raadsvoorstel
3. Raadsbesluit