

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Herziening bestemmingsplan Lierderholthuis, Uitbreidingsplan

ZAAKNUMMER : 31704-2019

B&W VERGADERING : 8 oktober 2019

AGENDACOMMISSIE : 14 oktober 2019

RAADSVERGADERING : 31 oktober 2019

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

BEHANDELEND AMBTENAAR : Justin Hendriks
telefoon: 0611282641, e-mail: justin.hendriks@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Toelichting bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
2. Regels bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
3. Verbeelding bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
4. Grondexploitatie bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
5. Inrichtingsplan bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
6. Onderzoek grote modderkruiper bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 31 oktober 2019

ZAAKNUMMER : 31704-2019

ONDERWERP : Herziening bestemmingsplan Lierderholthuis, Uitbreidingsplan

VOOR INFORMATIE : Justin Hendriks
: telefoon: 0611282641, e-mail: justin.hendriks@raalte.nl

SAMENVATTING

In het bestemmingsplan Lierderholthuis is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen toestaat bij de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. In Lierderholthuis is behoefte aan differentiatie in het woningaanbod. Er is ook behoefte aan (minimaal) een blok van drie rijwoningen. Dit is niet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Om aan te sluiten bij de behoefte is een herziening van het bestemmingsplan Lierderholthuis fase 2 noodzakelijk. Ook een extra ontsluiting van de wijk is in de herziening meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend en er zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd op het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan 'Lierderholthuis, partiële herziening Uitbreidingsplan' bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190007-VG01 met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.
2. De Grondexploitatie Lierderholthuis fase 2 2019 van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

INLEIDING

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de uitbreiding in Lierderholthuis bestaat uit vier woonvlekken, waarvan er nu twee gerealiseerd zijn. Deze waren in het bestemmingsplan Lierderholthuis 2006 uitgewerkt op basis van het verkavelingsplan (zie figuur 1 hiernaast).



Figuur 1 Verkavelingsplan 2006

In 2016 is in de algehele herziening van het bestemmingsplan de bebouwing gewijzigd, waardoor het woongebouw met de 'haakse hoek' is komen te vervallen. Inmiddels is op die plaats een blok van 3-onder-1-kap en een blok van 2-onder-1-kap gerealiseerd.

In 2019 zijn alle kavels voor nieuwbouwwoningen uitgegeven. Om te kunnen voorzien in de vraag naar nieuwbouwkavels in Lierderholthuis moet fase 2 van het uitbreidingsplan in Lierderholthuis gereed gemaakt worden. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar die laat alleen maar vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen toe. Aangezien er ook behoefte is aan (minimaal) een blok van drie rijwoningen en dit niet via een wijziging kan, is een herziening noodzakelijk. De herziening is ook noodzakelijk omdat de wijk nu via één weg is ontsloten, wat niet wenselijk is in geval van calamiteiten. Tot slot neemt het bestemmingsplan twee parkeerlocaties correct op.



Figuur 1 Nieuw verkavelingsplan

BEOOGD EFFECT

Door het bestemmingsplan door u vast te laten stellen wordt meer differentiatie mogelijk in het woningaanbod in fase 2. Ook wordt de realisering van een extra wijkontsluiting mogelijk gemaakt en de aanleg van de openbare ruimte geregeld.

ARGUMENTEN

1. Herziening in plaats van wijziging

1.1 Fase 2 kan uitgewerkt worden met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, maar de bevoegdheid laat alleen vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen met een maximale goothoogte van 4 meter toe. Gezien de marktontwikkelingen is deze voorgeschreven differentiatie niet meer van deze tijd en moet herzien worden om met name voor starters één blok van minstens 3-onder-1-kapwoningen te kunnen realiseren.

1.2 Woningen met een hogere goot moeten ook mogelijk worden. Zonder herziening is een maximale goothoogte van vier meter toegestaan. Met herziening moeten woningen gebouwd worden met een goothoogte tussen de 3,5 en 6,5 meter. Dit sluit aan bij de mogelijkheid voor rijwoningen.

1.3 Het is noodzakelijk om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte aan kavelgrootte.

2. Parkeren

De behoefte aan parkeren kon voor het blok van 3-onder-1-kap niet opgelost worden op eigen terrein. Daarom zijn er in de bestemming 'Tuin' openbare parkeerplaatsen gesitueerd. Vanwege het openbare gebruik is dit niet in lijn met de bestemming en daarom is een bestemmingsaanpassing naar de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' noodzakelijk.

3. Wijkontsluiting

Het is niet wenselijk dat de hele wijk via slechts één weg ontsloten is. In het kader van bereikbaarheid bij calamiteiten wordt het noodzakelijk geacht dat er een extra toegang komt. Bijkomend voordeel van de extra ontsluiting is dat de kans op overlast van bouwverkeer bij huidige bewoners kleiner is.

4. Grondexploitatie

Voor het uitbreidingsplan is een grondexploitatie opgesteld (zie bijlage). Daaruit blijkt dat er sprake is van een positieve balans, waardoor het uitbreidingsplan financieel haalbaar is.

5. *Flora en faunaonderzoek*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd voor de nieuwe ontsluiting. Hier zijn geen belemmeringen uit voortgekomen.

DUURZAAMHEID

Het plan past in de gemeentelijke visie op duurzaamheid. De bestaande bomen langs de Lierderholthuisweg worden zoveel mogelijk gerespecteerd, het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd en/of opgevangen in wadi's en er moet gasloos gebouwd worden. Met de kopers van de woningen worden afspraken gemaakt ten aanzien van duurzaam materiaalgebruik.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

De kosten worden gedekt uit de grondexploitatie die is opgenomen als bijlage.

VERVOLG

Na de vaststelling van het bestemmingsplan ligt het plan voor een periode van 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

COMMUNICATIE

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd en gepubliceerd over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan.

BIJLAGEN

1. Toelichting bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
2. Regels bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
3. Verbeelding bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
4. Grondexploitatie bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
5. Inrichtingsplan bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan
6. Onderzoek grote modderkruiper bestemmingsplan Lierderholthuis partiële herziening Uitbreidingsplan

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de (loco)secretaris
Arie Nijman



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER : 31704-2019

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 oktober 2019

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Lierderholthuis, partiële herziening Uitbreidingsplan' bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190007-VG01 met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.
2. De Grondexploitatie Lierderholthuis fase 2 2019 van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 31 oktober 2019.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema