

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Vaststelling herziening bestemmingsplan Franciscushof

ZAAKNUMMER : 33796-2019

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 Franciscushof partiële herziening 2019
2. Regels Bestemmingsplan Franciscushof partiële herziening 2019
3. Verbeelding Bestemmingsplan Franciscushof partiële herziening 2019
4. Nota van Zienswijze Schubertstraat 2-4
5. Nota van Zienswijze Schubertstraat 2-4 geanonimiseerd

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 31 oktober 2019

ZAAKNUMMER : 33796-2019

ONDERWERP : Vaststelling herziening bestemmingsplan Franciscushof

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

SAMENVATTING

Het plan Franciscushof is voor het noordelijke deel nagenoeg afgerond. Er kunnen nog maar een beperkt aantal kavels verkocht worden. Nu blijkt dat door de flexibele opzet in plandeel De Terpen woningen “over” zijn. Die woningen worden in deze herziening verplaatst naar De Singel. De Singel kent in het bestemmingsplan onvoldoende planologische ruimte om het gewenste aantal woningen te realiseren. De flexibiliteit in het plan betrof ook de indeling ten aanzien van openbare ruimte en woondoeleinden. Nu de uitwerking bekend is, is het wenselijk om deze in het plan vast te leggen. De boerderij aan de Schubertstraat 2-4 (twee-aan-een) wordt op verzoek van de eigenaar vervangen door twee vrijstaande kavels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Gedurende die periode is er één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Met de indiener is overleg geweest en in de bijgevoegde zienswijzennota is de zienswijze beantwoord. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. De ingediende zienswijze zoals opgenomen in de ‘Nota van Zienswijze Schubertstraat 2-4’ deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan ‘Franciscushof partiële herziening 2019’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190002-GV01 gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de ‘Nota van Zienswijze Schubertstraat 2-4’;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

INLEIDING

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de uitbreiding Franciscushof in Raalte bestaat uit 5 plandelen, waarvan er nu 1 geheel en 2 gedeeltelijk gerealiseerd zijn. De plandelen die in deze herziening opgenomen zijn, zijn Veldhof (ook wel Hoogh Raalte genoemd), De Terpen en De Singel.

Woningaantallen

De Veldhof is gerealiseerd en De Terpen is voor een groot gedeelte gerealiseerd. De Singel is nog volop in ontwikkeling. Het aantal te realiseren woningen is per woonvlek vastgelegd. In De Terpen zijn er nog woningen “over” omdat er door de flexibele indeling minder worden gerealiseerd dan planologisch toegestaan is.

De Singel bestaat uit de Beethovenlaan en de Schubertstraat. In De Singel moeten (zoals het er nu uit ziet) 42 woningen gerealiseerd worden, maar het bestemmingsplan laat er maar 40 toe. Nu er in De Terpen woningen “over” zijn kunnen die toegevoegd worden aan De Singel.

Flexibiliteit

Het bestemmingsplan kent een behoorlijke mate van flexibiliteit om soepel in te kunnen spelen op de wensen van de kopers en de inrichting van de openbare ruimte. Nu het noordelijk deel grotendeels gerealiseerd is, is het planologisch wenselijk om de bestemming van met name de openbare ruimte te regelen.

Juridisch gezien bestaat er nu onduidelijkheid over het gebruik van de niet apart bestemde openbare wegen. Het bestemmingsplan sluit nu het gebruik van de openbare wegen voor woondoeleinden niet uit. Dat betekent dat er alleen privaatrechtelijk kan worden opgetreden als er gebruik plaatsvindt dat in strijd met het gewenste gebruik van een openbare weg, maar in overeenstemming met de bestemming. Dit is een ongewenste situatie en wordt met deze herziening rechtgezet.

De Veldhof is 5 meter verder naar het zuidwesten gerealiseerd dan het bestemmingsplan aangeeft waardoor in het zuiden en westen de laatste meters van de tuinen bestemd zijn tot Groen en in het noorden en oosten openbaar groen bestemd is te Wonen. Dit moet aangepast worden.

Rooilijn Schubertstraat

De rooilijn langs de Schubertstraat is verder van de weg af gelegd om meer groen/ruimtelijke kwaliteit aan de straat toe te voegen. Dit behoeft een planologische verankering.

Herontwikkeling Schubertstraat 2-4

De eigenaar van de locatie Schubertstraat 2-4 heeft een verzoek ingediend om de twee-aaneen gebouwde woningen vrijstaand te mogen herbouwen. De locatie betreft een voormalige boerderij met daaraan vast gebouwd een tweede woning. Hieronder is de bestaande en gewenste situatie weergegeven.



Nota van Zienswijze

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze ingediend. Met de indiener is hierover meerdere malen contact geweest. De inhoud van de zienswijze is gericht op het vergroten van het bouwvlak aan de Schubertstraat 2-4. De indiener van de zienswijze heeft gevraagd om het oude bouwvlak vanuit het vigerende bestemmingsplan te handhaven en het woonvlak gelijk te trekken met de kavelafmeting conform verkooptekening.

Er wordt deels aan de zienswijze tegemoetgekomen. Aan punt 1 wordt deels tegemoetgekomen door het bouwvlak in de verbeelding aan te passen, maar niet door de oude situatie toe te passen. Het bouwvlak in de oude situatie ligt op de erfgrans en correspondeert daarom niet met het bouwen van 15 meter uit de erfgrans aan de voorzijde.

Het vergroten van de woonbestemming van 52 meter naar 62,5 meter conform bouwkaaf is gezien het vigerende bestemmingsplan, waarin de afstand ook 52 meter is, en gezien de grootte van het bouwvlak, niet noodzakelijk. Aan vraag 2 van de ingediende zienswijze wordt geen medewerking verleend.

Met de rest van de herziening bestaat geen moeite.

BEOOGD EFFECT

Met de vaststelling van de herziening wordt mogelijk gemaakt dat de woningaantallen verschuiven van plandeel. De gerealiseerde openbare ruimte wordt juridisch vastgelegd. Het wordt mogelijk om de woningen Schubertstraat 2-4 te herbouwen als twee vrijstaande woningen.

ARGUMENTEN

1. De ontwikkeling past binnen de woningbouwprogrammering

In het plandeel De Terpen zijn minder woningen gebouwd, waardoor het mogelijk is om in deelgebied De Singel meer woningen te bouwen. De aantallen woningen zijn per vlek vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarom moeten de aantallen op de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast worden. Het totaal aantal woningen blijft daardoor gelijk, waardoor het past in het woningbouwprogramma.

2. De werkelijkheid moet juridisch goed verankerd zijn

Het is noodzakelijk dat er een juridisch eenduidig bestemmingsplan komt waarin de bestaande, de gewenste en de planologische situatie in overeenstemming zijn met elkaar. Hiermee worden eventuele juridische problemen voor burgers en overheid voorkomen.

3. De herontwikkeling aan de Schubertstraat 2-4 is voor alle partijen gunstig

Er staat op deze locatie nu 852 m² aan landschapontsierende bebouwing. Omdat woning nr. 4 (de aanbouw aan de boerderij) verder van de weg komt te staan en de grote massa van de boerderij wordt gesloopt, wordt de situatie voor de nog te verkopen kavels gunstiger. Wel is het vanuit de ruimtelijke beleving vanuit De Terpen van belang dat de zichtlijn ononderbroken blijft. Daarom wordt daar een aanduiding 'onbebouwd' opgenomen.

DUURZAAMHEID

Duurzaam bouwen is een factor waaraan bij de koopovereenkomsten aandacht wordt besteed. Gasloos bouwen is verplicht, terwijl de woningen aan de Schubertstraat 2-4 nu nog gasgestookt zijn. Een asbestverdachte schuur wordt daar gesloopt.

KANTTEKENINGEN

Voor de noordelijke nieuwe woning aan de Schubertstraat 4 zal nog een bodemonderzoek moeten plaatsvinden, maar dat kan in het kader van de omgevingsvergunning plaatsvinden.

FINANCIËN

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. De herontwikkeling van de Schubertstraat 2-4 lift mee op dit plan, omdat het een soort veegplan betreft en de ruimtelijke ontwikkeling gunstig is.

VERVOLG

Nadat u positief over de gewijzigde vaststelling heeft besloten wordt het plan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, waarna er beroep tegen het vastgestelde plan kan worden ingediend.

COMMUNICATIE

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de indiener van de zienswijze geïnformeerd over uw besluit.

BIJLAGEN

1. Toelichting Bestemmingsplan Franciscushof partiële herziening 2019
2. Regels Bestemmingsplan Franciscushof partiële herziening 2019
3. Verbeelding Bestemmingsplan Franciscushof partiële herziening 2019
4. Nota van Zienswijze Schubertstraat 2-4
5. Nota van Zienswijze Schubertstraat 2-4 geanonimiseerd

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de (loco)secretaris
Arie Nijman



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 33796-2019

De raad van de gemeente Raalte,

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

Besluit:

1. De ingediende zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota van Zienswijze Schubertstraat 2-4' deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Franciscushof partiële herziening 2019' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190002-GV01 gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de 'Nota van Zienswijze Schubertstraat 2-4';
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 31 oktober 2019.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema