



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink
Zaaknummer	21107-2021
B&W vergadering	13 april 2021
Agendacommissie	19 april 2021
Raadsvergadering	20 mei 2021
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink (zie zaaknummer 37156-2020)



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 mei 2021
Zaaknummer	21107-2021
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 2, Marissink
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl

Samenvatting

Nadat helder werd dat er in Nieuw Heeten behoefte is aan nieuwbouwkavels is gestart met de voorbereidingen om te komen tot een nieuwbouwlocatie. Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Marissink is mede in samenspraak met Plaatselijk Belang, omwonenden en geïnteresseerden in kavels voor starters, doorstromers en senioren tot stand gekomen. Nadat het College van B&W in september 2020 het stedenbouwkundig plan voor de locatie Marissink had vastgesteld is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan legt de planologisch-juridische basis voor de bouw van de geplande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 januari tot en met 3 maart 2021. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door enkele aanscherpingen, verduidelijkingen en toevoegingen aan te brengen in de regels.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177BP20190014-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de 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

In Nieuw Heeten is behoefte aan nieuwbouwkavels. Om deze reden is gestart met het maken van plannen voor invulling van de locatie 'Marissink'. De keuze van deze locatie komt voort uit de visie die in 2014 is opgesteld voor Nieuw Heeten. De invulling van deze locatie is mede tot stand gekomen met Plaatselijk Belang, omwonenden en geïnteresseerden in kavels voor starters, doorstromers en senioren.

Het College is in 2020 akkoord gegaan met het stedenbouwkundig plan voor deze locatie (zie afbeelding 1). Het plan 'Marissink' omvat in totaal circa 38 woningen. In de eerste fase gaat het om 18 kavels. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan direct bestemd met een woonbestemming. Fase 1 bevat ook vier kavels die als zogenaamde Rood voor Rood kavels bebouwd kunnen worden (zie afbeelding 2).



Afbeelding 1: stedenbouwkundig plan locatie Marissink

De woningen in fase 2 kunnen te zijner tijd met een uitwerkingsplan uitgewerkt worden waarmee ze een directe woonbestemming kunnen krijgen en vervolgens ook uitgegeven worden.

Het bestemmingsplan heeft een zekere flexibiliteit in zich. Dit betekent dat er qua type woningen ((vrijstaand – twee onder een kap – rijtje) gevarieerd kan worden naar gelang de vraag op het moment van uitgifte. De vier rood voor rood kavels zijn voortgekomen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Erven in Beweging waarin dit in hoofdstuk 3.5 is opgenomen. Gebleken is dat er belangstelling is voor deze kavels. In het bestemmingsplan kennen deze kavels een voorwaardelijke verplichting waarmee verzekerd is dat minimaal 1000 m² agrarische bebouwing in het buitengebied wordt gesloopt voordat een woning gebouwd kan worden.

Het ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig plan heeft van 21 januari tot en met 3 maart 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ambtelijk worden er enkele aanpassingen voorgesteld. Het gaat om het volgende (het geel gearceerde is een toevoeging, het doorgehaalde wordt verwijderd).

In de bestemming 'Wonen' (art. 6) wordt de binnenplanse afwijking toegevoegd dat woningen ook dichters op de erfgrans gebouwd mogen worden dan 3 meter. Dit is alleen relevant voor de geplande rijenwoningen en patiowoningen in de noordoosthoek van het plangebied (zie rood omkaderde woonbestemmingen in afbeelding 2). Hiermee kunnen deze woningen conform het stedenbouwkundig plan dichters dan 3 meter op de erfgrans worden gesitueerd.

In de bestemming 'Wonen – RvR' (art. 7) wordt ten behoeve van de leesbaarheid art. 7.2.1 onder a en de daar aan gekoppelde voorwaardelijke verplichting helderder geformuleerd (zie hieronder).

7.2.1 a Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, mits hiervoor ten minste 1.000 m² aan landschapsontsierende gebouwen uit het buitengebied van de gemeente Raalte is gesloopt zoals bepaald onder 7.4.3;

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat hiervoor ten minste 1.000 m² aan landschapsontsierende gebouwen uit het buitengebied van de gemeente Raalte is gesloopt



conform de Beleidsnota Rood voor Rood en Beleidsnota Erven in Beweging, alvorens het hoofgebouw gebouwd mag worden.



Afbeelding 2: bestemmingsplan locatie Marissink

Beoogd effect

Met de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan wordt toegewerkt naar een onherroepelijk bestemmingsplan dat de basis legt voor uitgifte van kavels waarmee tegemoetgekomen wordt aan de vraag van inwoners van Nieuw Heeten. Ook biedt dit plan de mogelijkheid voor vier zogenaamde Rood voor Rood kavels waarmee er uiteindelijk minimaal 4.000 m² niet meer in gebruik zijnde schuren worden gesloopt in het buitengebied.

Argumenten

Omdat Erve Hutten inmiddels is bebouwd is er behoefte aan nieuwe woningen/kavels in Nieuw Heeten. De eerste fase van locatie Marissink voldoet aan de woningbouwvraag voor de komende jaren. Op het moment dat deze bijna zijn verkocht kan gestart worden met fase twee. Deze fase is opgenomen in het bestemmingsplan als 'uit te werken'. Dit betekent dat het College van B&W deze fase planologisch kan invullen en planologisch verankeren middels het vaststellen van een zogenaamd uitwerkingsplan.

In de eerste fase zijn ook de vier rood voor rood kavels opgenomen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan hetgeen staat opgenomen in de Beleidsnota Erven in Beweging (hoofdstuk 3.5) om deze mogelijkheid te onderzoeken.



Duurzaamheid

De ontwikkeling van locatie Marissink is uitbreiding waarbij wordt het bestaande landschap zoveel mogelijk gerespecteerd wordt door het als basis te laten dienen bij deze planontwikkeling. Denk hierbij onder meer aan de bestaande glooiing in het landschap, de kikkerpoel, de ruime opzet en de logisch ontsluiting op het bestaande dorp. De woningen die er gebouwd gaan worden zullen aardgasloos zijn en gaan voldoen aan de huidige bouwweisen.

Kanttelingen

Geen.

Financiën

Uit de exploitatieopzet (GREX) blijkt een positief resultaat. Deze opzet is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vervolg

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan er alleen beroep worden ingediend bij de Raad van State op de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan en door degenen die niet in staat zijn geweest om met een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Communicatie

De publicatie omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, de Staatscourant en de website van de gemeente Raalte.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink (zie zaaknummer 37156-2020)

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

21107-2021

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 april 2021

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20190014-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
2. 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 20 mei 2021.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema