

RAADSVOORSTEL

DATUM B&W VERGADERING : 14 december 2010

ADVIESNOTANUMMER : 1004189

ONDERWERP : Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg 1

VOOR INFORMATIE : Geert Jongsma
e-mail: Geert.Jongsma@raalte.nl, telefoon: (0572) 347 809
Henk Ruiterkamp
Email: Henk.Ruiterkamp@raalte.nl, telefoon: (0572) 34741

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met de zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg 1, zoals opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en de nader voorstellen daarop zoals opgenomen in dit voorstel;
2. Het bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg 1, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL-IMRO.0177BP20100006-0003GML met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, zoals in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels met bijlagen is vermeld en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie november 2010;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wro vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de exploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

INLEIDING

Door een notaris is gevraagd of het mogelijk is op een gedeelte van het perceel de Meerleweg 1 een kantoor te realiseren. Door de splitsing van het perceel is er daarnaast ruimte voor een kavel voor een vrijstaande woning. Na afweging van alle belangen hebben wij besloten hieraan medewerking te verlenen.

BEOOGD EFFECT

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gevraagde medewerking planologisch verleend.

ARGUMENTEN

- Door de sloop van de bebouwing op het perceel ligt het terrein van de Meerleweg 1 op dit moment braak. Gezien de ligging op zeer korte afstand van het centrum van Raalte, wat het perceel een aantrekkelijk ontwikkelingsperspectief geeft, is het gewenst om deze locatie op korte termijn te ontwikkelen. De aanvraag van notaris Procee-Oors om een nieuw kantoor te bouwen op deze locatie wordt gezien als een mooie kans om het gebied een kwalitatieve impuls te geven. Het nieuw te bouwen kantoor zal bijdragen aan het karakter van de Munstersestraat als aanrijroute naar het centrum. Het pand bestaat uit twee kantoorlagen met kap in een traditionele bouwstijl.

- Vanwege de behoorlijke omvang van het perceel (1950m²) is het voor de Notaris geen optie om de gehele kavel te kopen. Vandaar de keuze om het perceel te splitsen om zodoende een woonkavel toe te voegen. De woonkavel zal een oppervlakte van +/- 950 m² krijgen. Deze kavel zal bestemd worden voor uitsluitend één vrijstaande woning. De woning sluit qua sfeer en karakter aan bij de woningen in de omgeving.

Voor een nadere toelichting, planbeschrijving, beleidskaders, de uitgevoerde onderzoeken en de maatschappelijke en economische haalbaarheid verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

KANTTEKENINGEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 2 september tot en met 14 oktober 2010 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen treft u in de raadsporefeuille aan. Een samenvatting van de zienswijzen en de voorgestelde behandeling daarvan is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt hiermee in te stemmen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

- De bestemming wonen-2 wordt gewijzigd naar wonen-3, waarbij de maximale goot- en nokhoogte op de verbeelding wordt weergegeven.
- De maximale nok- en goothoogte van de woonbestemming wordt gewijzigd van 4.5 meter en 10 meter naar respectievelijk 3.5 meter en 9 meter. Gebleken is dat in het ontwerp van het bestemmingsplan in artikel 5.2.1, onder b van de voorschriften abusievelijk het woord "niet" is weggefallen. Voorgesteld wordt dit aan te passen.
- De maximale goothoogte van bijgebouwen wordt voor de woonbestemming aangepast naar 3.5 meter.
- De bebouwingsgrens van de woning wordt aangepast, zodat er rekening gehouden kan worden met een afstand van ten minste 9 meter tot de erfgrens.
- De tuinbestemming op het woonkavel wordt vergroot, zodat het groene karakter wordt versterkt, en de mogelijkheden voor bijgebouwen worden beperkt. Mede naar aanleiding van de raadpleinsessie van 31 januari j.l. en een nader gesprek namens betrokkene op 4 februari j.l. is tevens besloten uw raad voor te stellen de bestemming "Tuin" over een breedte van 5 meter langs de perceelgrens met de woning Koestraat 14 helemaal door te trekken tot aan de bestemming "Kantoor". Hierdoor is het niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan binnen deze strook een bijgebouw te realiseren met een bouwhoogte van 5,5 meter. Het blijft wel mogelijk hier vergunningsvrij een bijgebouw te plaatsen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een hoogte van maximaal 3 meter.
- De maximale goot- en nokhoogte van het kantoor wordt gewijzigd van 8 meter en 12 meter naar respectievelijk 6.5 meter en 11 meter.
- Het maximale bebouwingspercentage van 70% van het bouwvlak vervalt.

FINANCIËN

Voor dit plan is geen sprake van een sluitende exploitatie. Het geconstateerde tekort wordt gedekt door een door uw gemeenteraad hiertoe getroffen voorziening. De voorziening komt ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar. De exploitatie is opgenomen in bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

VERVOLG

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

COMMUNICATIE

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan worden van de vaststelling in kennis gesteld en gewezen op de verdere procedure.

BIJLAGEN

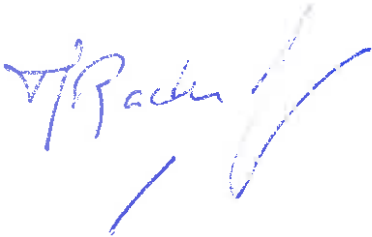
- a) Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg 1
- b) Ingediende zienswijzen
- c) Zienswijzennota
- d) Brief aan J.J.M Rodijk van 2 december 2010

(Bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer)

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.J.M. Rodijk', with a large checkmark drawn below it.A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, vertical stroke with a horizontal base.

RAADSBSLUIT

DATUM RAAD : 17 februari 2011

ADVIESNOTA NUMMER : 1004189

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2010;

overwegende dat een verzoek is binnengekomen voor het realiseren van een notariskantoor op een gedeelte van het perceel de Meerleweg 1 in Raalte.

dat na afweging van alle belangen is besloten hieraan medewerking te verlenen;

dat het perceel tevens ruimte biedt voor het realiseren van een vrijstaande woning;

dat vervolgens een partiële herziening van het bestemmingsplan met bijbehorende toelichting, verbeelding en voorschriften is ontworpen;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg 1 als vervat in GML-bestand:

NL.IMRO.0177BP20100006-0002GML met ingang van 2 september 2010 tot en met 14 oktober 2010 voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier in de informatiehoek van het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen, de beslissing daarop en de daarvoor aan te voeren motivering zoals neergelegd in het advies van burgemeester en wethouders en de zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt overgenomen;

dat tevens wordt ingestemd met de in het advies van burgemeester en wethouders voorgestelde aanpassingen met betrekking tot artikel 5.2.1, onder b van de voorschriften en het aanpassen van de bestemming "Tuin" op de verbeelding;

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen op basis van artikel 6.12.2 Wro omdat het verhaal van kosten van de exploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg 1, zoals opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en de nadere voorstellen daarop zoals opgenomen in het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. Het bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg 1, als vervat in de bestandenset met plantidentificatie NL.IMRO.0177BP20100006-0003GML, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

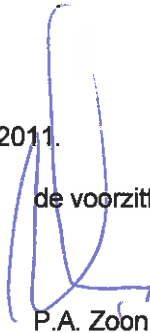
Aldus besloten in de vergadering van 17 februari 2011.

de griffier,



drs. J.B. Zijlstra

de voorzitter,



P.A. Zoon