

RAADSVOORSTEL

B&W VERGADERING : 17 januari 2012

ADVIESNOTANUMMER : 1200057

ONDERWERP : bestemmingsplan Schuilenburg West

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten

telefoon: (0572) 347 826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl

SAMENVATTING

Salland Wonen (SW) heeft tezamen met Zorggroep Raalte, De Parabool en WIRA een plan ontwikkeld voor het plangebied Schuilenburg West. Het plan is zorggerelateerd. Op het voorontwerp bestemmingsplan dat van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage heeft gelegen zijn drie inspraakreacties en twee overlegreacties ingediend. Op basis van deze reacties is het voorontwerp bestemmingsplan op meerdere punten aangepast tot een ontwerp bestemmingsplan. Er heeft tevens een gesprek plaatsgevonden met degenen die een inspraakreactie hebben ingediend waarbij SW en de zorgpartijen betrokken waren. In dit overleg zijn de bezwaren en vragen van deze omwonenden aan de orde geweest. Naar aanleiding van dit overleg wordt het middelste pand gedraaid waarmee de parkeerplaatsen worden ontsloten op de Landrechtweg.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 17 november 2011 tot en met 28 december 2011. Gedurende deze periode is er geen zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door het verschuiven van het bouwvlak van de meest zuidelijk woonbestemming in noordoostelijke richting.

BESLISPUNTEN

1. het bestemmingsplan Schuilenburg West vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20100003 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
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 is verzekerd.

INLEIDING

Vaststelling bestemmingsplan Schuilenburg West. Het bestemmingsplan regelt de planologisch-juridische verankering van 3 gebouwen. De gebouwen zijn gericht op zorg-wonen. Dit sluit aan op de geconstateerde vraag naar woningen voor senioren en mensen met een zorgvraag. Op de begane grond van een van de gebouwen zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en/of lichte horeca mogelijk tot een maximum oppervlakte van 515 m². Deze voorzieningen zullen ook een rol gaan vervullen voor de woonwijken er om heen.

In eerste instantie is BWS en later Salland Wonen doende geweest om een haalbaar plan te ontwikkelen voor het westelijk deel van Schuilenburg. Dit bleek niet mogelijk. Ten grondslag hieraan lagen met name het ondergronds parkeren (duur in verhouding tot de opbrengsten), de veranderde marktsituatie (verkoop van appartementen staat onder druk). Gaandeweg is Salland Wonen in contact gekomen met Zorggroep Raalte, De Parabool en WIRA. Tezamen hebben zij een plan ontwikkeld

voor het plangebied Schuilenburg West. Het plan is zorggerelateerd met de mogelijkheid voor een voorzieningenplint wat past binnen het beleid om kleinschalige voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn en ontmoeting in de wijk te stimuleren. In het gebied komen drie appartementengebouwen in een groene setting. De gebouwen bestaan uit zorgwoningen en aanleunappartementen in vier bouwlagen.

Op het voorontwerp bestemmingsplan dat van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage heeft gelegen zijn drie inspraakreacties en twee overlegreacties ingediend. Op basis van deze reacties is het voorontwerp bestemmingsplan op meerdere punten aangepast tot een ontwerp bestemmingsplan. Er heeft tevens een gesprek plaatsgevonden met degenen die een inspraakreactie hebben ingediend waarbij SW en de zorgpartijen betrokken waren. In dit overleg zijn de bezwaren en vragen van deze omwonenden aan de orde geweest. Naar aanleiding van dit overleg wordt het middelste gebouw gedraaid waarmee de parkeerplaatsen worden ontsloten op de Landrechtweg (nieuwe weg) Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 17 november 2011 tot en met 28 december 2011. Gedurende deze periode is er geen zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door het verschuiven van het bouwvlak van de meest zuidelijk woonbestemming in noordoostelijke richting.

BEOOGD EFFECT

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt er een actueel juridisch-planologisch kader.

ARGUMENTEN

De realisering van de gebouwen past binnen de zorgvraag en het gemeentelijk beleid. Door vaststelling van dit bestemmingsplan is het mogelijk om 3 woongebouwen te realiseren in het westelijk deel van het deel gebied Schuilenburg. De gebouwen zijn grotendeels zorg-gerelateerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een zorgvraag en ligt in lijn van het beleid om kleinschalige voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn en ontmoeting in de wijk te stimuleren.

KANTTEKENINGEN

-

FINANCIËN

SW en de gemeente zijn in overleg om te komen tot een koopovereenkomst voor de extra gronden die benodigd zijn voor het plan. Hier zal zo spoedig mogelijk, edoch voordat het bestemmingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad een overeenkomst liggen. In deze anterieure overeenkomst worden ook bepaald dat de kosten die voortvloeien uit de grondexploitatie voor rekening van SW zijn, evenals eventueel gegronde planschadeclaims.

De groeninrichting (incl. wadi's) op de gronden die in eigendom van de gemeente blijven zijn uiteraard ook voor rekening van de gemeente. Hier is rekening mee gehouden.

VERVOLG

Nadat de gemeenteraad heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd en kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

COMMUNICATIE

BIJLAGEN

1. bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop at the end, followed by a vertical stroke and a small flourish.

RAADSBSLUIT

RAADSVERGADERING : 23 februari 2012

ADVIESNOTA NUMMER : 1200057

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2012

overwegende dat een voorontwerp bestemmingsplan Schuilenburg West ter inzage heeft gelegen van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011;

dat op het voorontwerp bestemmingsplan drie inspraakreacties en twee overlegreacties zijn ingediend;

dat er tevens een overleg heeft plaatsgevonden tussen degenen die een inspraakreactie hebben ingediend en de gemeente, Salland Wonen en de zorgpartijen;

dat naar aanleiding van inspraak en vooroverleg het College heeft besloten het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen tot een ontwerp bestemmingsplan;

dat het ontwerp bestemmingsplan Schuilenburg West ter inzage heeft gelegen van 17 november 2011 tot en met 28 december 2011 en dat er in deze periode geen zienswijze is ingediend;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan Schuilenburg West vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20100003 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
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 is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van 23 februari 2012.

de griffier,



de voorzitter,

