

RAADSBSLUIT

RAADSVERGADERING : 29 maart 2012

ADVIESNOTA NUMMER : 1105691

De raad van de gemeente Raalte,

overwegende dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het perceel Kanaaldijk Oostzijde 25-27 te Raalte een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied wordt vastgelegd;

dat hiertoe het bestemmingsplan Kanaaldijk OZ 25-27 is opgesteld;

dat overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening van 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 een ontwerp van het bestemmingsplan Kanaaldijk OZ 25-27 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

dat wordt ingestemd met de in het voorstel van burgemeester en wethouders voorgestelde aanpassingen in de toelichting, de planregels en de verbeelding;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie o_NL.IMRO.0177.BP20110012.dwg;

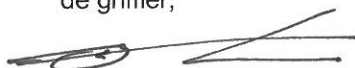
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2012;

besluit:

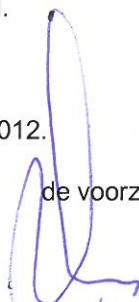
1. Het bestemmingsplan Kanaaldijk OZ 25-27 gewijzigd vast te stellen langs elektronische weg, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20110012-0002.GML met bijbehorende bestanden, en in analoge vorm, zoals de in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding is vermeld;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van 29 maart 2012.

de griffier,



de voorzitter,



RAADSVOORSTEL

B&W VERGADERING : 14 februari 2012

ADVIESNOTANUMMER : 1105691

ONDERWERP : bestemmingsplan Kanaaldijk OZ 25-27

VOOR INFORMATIE : Ekkelenkamp

telefoon: (0572) 347 799, e-mail: roelof.ekkelenkamp@raalte.nl

SAMENVATTING

Er is een Rood voor Rood overeenkomst gesloten voor het realiseren van een Rood voor Rood kavel op het voormalige agrarische bouwperceel Kanaaldijk OZ 25-27 te Raalte. Het bij deze overeenkomst horende inrichtingsplan is uitgewerkt in een bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan Kanaaldijk O.Z. 25-27 gewijzigd vast te stellen langs elektronische weg, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20110012-0002.GML met bijbehorende bestanden, en in analoge vorm, zoals de in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding is vermeld;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

INLEIDING

Voor het voorliggende plan is een Rood voor Rood overeenkomst gesloten. Er wordt ca 1.074 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt aan de Kanaaldijk OZ 25-27. Bij deze locatie wordt een Rood voor Rood woning gerealiseerd. De opbrengst van deze woning wordt gebruikt voor het dekken van de sloopkosten en investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Voor gesteld wordt om in de regels van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing af te dwingen middels een voorwaardelijke verplichting.

BEOOGD EFFECT

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt er een actueel juridisch-planologisch kader op basis waarvan de omgevingsvergunningen afgegeven kunnen worden om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

ARGUMENTEN

De uitvoering van dit plan is in een Rood voor Rood overeenkomst vastgelegd. Er wordt ca 1.074 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Aan de Kanaaldijk OZ 25-27 wordt een bouwmogelijkheid voor 1 woning toegevoegd. De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het agrarisch bouwperceel op deze locatie komt daarmee te vervallen, conform het Rood voor Rood beleid.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt verder dat het plan uitvoerbaar is en leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Voor nadere onderbouwing van het plan wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan.

KANTTEKENINGEN

In het bestemmingsplan worden enkele maatregelen voorgesteld om de woningen ruimtelijk in te passen. Naar aanleiding van de recente uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de Flierefluiter worden regels met betrekking tot de landschappelijke inrichting opgenomen in de planregels.
Aan artikel 3.4 wordt een onderdeel d toegevoegd luidende:

“d. gebruik overeenkomstig de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is uitsluitend toelaatbaar indien het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsplan, wat betreft de boomgaard, solitaire bomen, haag en weide, wordt uitgevoerd en in stand gehouden.”

Alsmede een nieuw sublid 3.5.2 luidende:

“3.5.2 Ten aanzien van de voorwaardelijke verplichtingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is bepaald in lid 3.4 onder d indien de realisering van de aldaar bedoelde voorziening binnen een periode van 1 jaar, in voldoende mate is zeker gesteld, voordat met de bouw een aanvang wordt genomen.”

Aan artikel 4.4 wordt een onderdeel f toegevoegd luidende:

“f. gebruik overeenkomstig de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toelaatbaar indien het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsplan, wat betreft de boomgaard, solitaire bomen, haag en weide, wordt uitgevoerd en in stand gehouden.”

Alsmede een nieuw sublid 4.5.2 luidende:

“4.5.2 Ten aanzien van de voorwaardelijke verplichtingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is bepaald in lid 4.4 onder f indien de realisering van de aldaar bedoelde voorziening binnen een periode van 1 jaar, in voldoende mate is zeker gesteld, voordat met de bouw een aanvang wordt genomen.”

En pagina 7 van het inrichtingsplan (gewijzigd) op te nemen als bijlage bij de regels.

In paragraaf 6.4 Bestemmingen van de toelichting wordt ingegaan op de artikelen 3 en 4. Voorgesteld wordt deze paragraaf naar aanleiding van de wijziging van de regels aan te passen.

A2 Abusievelijk maakt “Bestemmingsplan” onderdeel uit van de bestemmingsplannaam zoals deze in de toelichting en regels gehanteerd wordt. Voorgesteld wordt deze naam te wijzigen in:

“Kanaaldijk OZ 25-27”

A3 Ten behoeve van de inpassing van de karakteristieke kapschuur bij de compensatiewoning is het bouwvlak is iets gewijzigd (verdiept).

FINANCIËN

Over (de afwenteling van) eventueel gegronde planschadeverzoeken is een vrijwaringsovereenkomst planschade aangegaan met de initiatiefnemer. Wat betreft exploitatiekosten zijn er geen verhaalbare kosten die niet al zijn opgenomen in de rood voor rood overeenkomst.

VERVOLG

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Uitsluitend een belanghebbende die aantoonst dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan gedurende de terinzagetermijn beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

COMMUNICATIE

De gebruikelijke publicaties worden in het Weekblad van Salland en de Staatscourant alsmede op de website geplaatst.

BIJLAGEN

1. Ontwerp- bestemmingsplan

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

