

RAADSVOORSTEL

DATUM B&W VERGADERING : 13 september 2011

ADVIESNOTANUMMER : 1103900

ONDERWERP : bestemmingsplan Tuincentrum Johnny Holtkuile Oude Zwolsestraat 8a e.o.

VOOR INFORMATIE : Ekkelenkamp
e-mail: , telefoon: (0572) 347 842

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan Tuincentrum Johnny Holtkuile Oude Zwolstraat 8a e.o. ongewijzigd vast te stellen langs elektronische weg, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20090034-0002.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

Tuincentrum Johnny Holtkuile, Oude Zwolseweg 8a te Raalte heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het tuincentrum.

Sinds de bouw van het tuincentrum heeft de eigenaar aan de gemeente kenbaar gemaakt uitbreidingsplannen te hebben. Voor de vestiging van het tuincentrum is in 2001 een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend.

De gronden vallen onder het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, vastgesteld door de raad op 29-03-1994, van rechtswege goedgekeurd op 23-11-1994 en onherroepelijk geworden op 24-02-1998.

Op het betreffende perceel ligt de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Het perceel mag gebruikt worden voor een agrarisch bedrijf. Hoewel de uitbreiding van het tuincentrum reeds is gerealiseerd op basis van het projectbesluit, wensen wij voor het gebied van het tuincentrum met bijbehorende bedrijfswoning en twee aangrenzende burgerwoningen het bestemmingsplan te actualiseren conform het huidige gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 14 juli 2011 tot en met 24 augustus 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

BEOOGD EFFECT

Met dit voorstel wordt beoogd de planologische regeling voor het tuincentrum (inclusief uitbreiding) met bijbehorende bedrijfswoning en twee aangrenzende burgerwoningen te actualiseren conform het huidige gebruik.

ARGUMENTEN

1. Ruimtelijke kwaliteit

De locatie is gelegen in het buitengebied waar het accent ligt op een veelzijdige gebruikruimte. Een mix van verschillende functies is in dit gebied het uitgangspunt. De functies dienen zorg te dragen voor een versterking van de karakteristieke gevarieerde opbouw van het aanwezige cultuurlandschap.

Rondom het tuincentrum liggen een aantal woningen. Deze woningen ondervinden geen hinder van het tuincentrum omdat bij de inrichting van het perceel rekening is gehouden met de omgeving.

De uitstraling van het bedrijf zal in de toekomst niet veranderen. De uitbreiding van het gebouw heeft in dezelfde stijl, kleur en materiaal plaatsgevonden als het hoofdgebouw, zodat de eenheid behouden blijft. De uitbreiding van het tuincentrum zorgt ook niet voor een extra druk op de omgeving, omdat gezorgd wordt voor voldoende voorzieningen behorende bij het tuincentrum. Vertaling van de ruimtelijke kwaliteit heeft in de toelichting en in de regels plaatsgevonden.

2. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

a. Door de uitbreiding van het tuincentrum komt de verkeersveiligheid niet in het geding.
Het parkeren voor het bedrijf vindt op dit moment op eigen terrein plaats. De parkeernorm van het CROW (toegesplitst op Raalte) bedraagt 2,7 pp per 100 m² bruto vloeroppervlakte. De huidige capaciteit voldoet (ook na uitbreiding) ruim aan deze norm.

Het bedrijf wordt ontsloten via de Oude Zwolsestraat. De gemeente verwacht als gevolg van de uitbreiding van het tuincentrum een grotere verkeersonveiligheid op het kruispunt Oude Zwolsestraat/ Nieuwe Deventerweg (N348). Vanwege de beoogde bedrijfsontwikkeling is gevraagd de ontsluiting van het bedrijf nader onder de loep te nemen.

Een nader onderzoek heeft uitgewezen dat als gevolg van de voorgenomen uitbreiding de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

b. Er wordt afdoende rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van de N35.
In de toekomst zal de N35 ter hoogte van Raalte eventueel worden verbreed tot een autoweg (100 km/uur) met twee keer twee rijstroken. Ter hoogte van deze locatie zal dan in de toekomst een nieuwe tracéwetprocedure gevolgd worden, en een verkenning worden opgestart. De verwachting is dat de weg op of in de buurt van het bestaande tracé blijft liggen. Maar de plannen hebben nu nog geen enkele status. Rijkswaterstaat heeft daarom geadviseerd de aanvraag te beoordelen op de huidige situatie, waarbij geen rekening wordt gehouden met eventuele aanpassingen in de toekomst. Rijkswaterstaat Oost Nederland heeft geen bezwaar tegen de uitbreiding van het tuincentrum.

c. Een aantal perceelsadressen worden in de planvorming meegenomen.
De woningen Oude Zwolsestraat 6 en 12 worden bij de planvorming betrokken. Deze woningen krijgen de bestemming "Wonen". De woning Oude Zwolsestraat 8 wordt als bedrijfswoning van het tuincentrum bestemd.

KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

Aan het voorliggend besluit zijn geen financiële consequenties verbonden. De kosten van voorgestelde herziening van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

VERVOLG

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Uitsluitend een belanghebbende die aantoont 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.

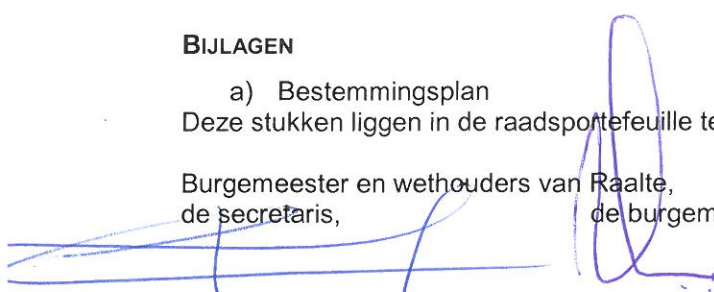
COMMUNICATIE

De initiatiefnemer heeft in de voorbereidingsfase de plannen doorgenomen met de bewoners/eigenaren van de woningen die in de planvorming worden meegenomen. De betrokkenen kunnen zich vinden in de planvorming.

BIJLAGEN

a) Bestemmingsplan
Deze stukken liggen in de raadsportefeuille ter inzage.

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



RAADSBSLUIT

DATUM RAAD : 20-10-2011

ADVIESNOTA NUMMER : 1103900

De raad van de gemeente Raalte,

overwegende dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het perceel Oude Zwolsestraat 8a e.o. te Raalte een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied wordt vastgelegd;

dat hiertoe het bestemmingsplan Tuincentrum Johnny Holtkuile Oude Zwolsestraat 8a e.o. is opgesteld;

dat overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening van 14 juli 2011 tot en met 24 augustus 2011 een ontwerp van het bestemmingsplan Tuincentrum Johnny Holtkuile Oude Zwolsestraat 8a e.o. voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

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.BP20090034.dwg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2011;

besluit:

3. Het bestemmingsplan Tuincentrum Johnny Holtkuile Oude Zwolstraat 8a e.o. ongewijzigd vast te stellen langs elektronische weg, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20090034-0002.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;
4. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

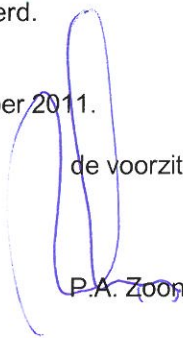
Aldus besloten in de vergadering van 20 oktober 2011.

de griffier,



drs. J.B. Zijlstra

de voorzitter,



P.A. Zoon