

RAADSVOORSTEL

DATUM B&W VERGADERING : 5 april 2011

ADVIESNOTANUMMER : 1004826

ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan 'Koe in de kost' verblijfsrecreatie

VOOR INFORMATIE : Dhr. V. Breen
e-mail: vincent.breen@raalte.nl, telefoon: (0572) 347 799

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met de "Zienswijzennota bestemmingsplan 'Koe in de kost', verblijfsrecreatie" en de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Koe in de kost', verblijfsrecreatie" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0177.BP20100002-0003 met de bijbehorende bestanden vast te stellen, zoals in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels met bijlagen is vermeld;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het onder 2. genoemde plan omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

INLEIDING

Op 12 juni 2007 hebben wij onze principemedewerking toegezegd aan de ontwikkeling van het plan 'Koe in de kost'. Het plan betreft de ontwikkeling van 18 'grondulows' op de gronden gelegen tussen de boerderij aan de Stokvisweg 10 te Heeten en het Overijssels Kanaal. Grondulows zijn recreatiewoningen met een gebogen grasdak die verzonken in het landschap liggen. De recreant kan in deze woningen tussen de koeien verblijven en meekijken op het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer. Het plan is gedurende het planproces aangescherpt en uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat in procedure is gebracht. Het plan is nu rijp voor vaststelling.

BEOOGD EFFECT

Toeristisch beleid

In het beleidsplan recreatie & toerisme dat in 2008 door de raad is vastgesteld is de gemeentelijke ambitie op het gebied van recreatie & toerisme weergegeven. Twee profielen staan centraal:

- Een veelzijdig platteland voor iedereen;
- Een gastvrij verblijf in Salland.

Wat betreft verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt gestreefd naar een divers aanbod. Wij zien ruimte voor het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen en zetten daarbij vooral in op bijzondere verblijfsvormen, bij voorkeur gethematiseerd rondom de beleving van het platteland. Het plan 'Koe in de kost' past hier naadloos in. Uitvoering van dit plan draagt bij aan het realiseren van de gemeentelijke ambitie zoals geschetst in het beleidsplan (zie met name hoofdstuk 3, beleidsplan recreatie & toerisme, oktober 2008).

Bestemmingsplan

Het realiseren van 18 grondulows past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan dat dit plan mogelijk moet maken heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een reactie. De zienswijzen vormen geen aanleiding om het plan aan te passen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

ARGUMENTEN

1. *Zienswijzen ongegrond*

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De reacties zijn afkomstig van de bewoners van de woningen ten noordwesten van het plangebied. Een deel van de zorgen van de omwonenden zijn weg te nemen door het opstellen van een huishoudelijk reglement. De initiatiefnemer heeft aangegeven een dergelijk reglement op te willen stellen. Dit is echter iets dat los staat van deze bestemmingsplanprocedure. De zienswijzen zijn ongegrond en vormen geen aanleiding om het plan aan te passen. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota.

2. *Plan passend in gemeentelijk en provinciaal beleid*

Zoals hiervoor geschetst past het plan in gemeentelijk toeristisch beleid. De provinciale omgevingsvisie en verordening staan slechts nieuwe recreatiewoningen toe indien er sprake is van een innovatief concept. Aan dit aspect en aan de inpassing van de bijzondere bouwvorm in het landschap is gedurende het planproces veel aandacht besteedt. Het resultaat is een innovatief concept, een vernieuwende bouwvorm en een goede inpassing in het landschap. Voor nadere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De uitvoering van het landschapsplan en de instandhouding van de beplanting zijn in een overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.

De provincie heeft in het vooroverleg bevestigd dat er sprake is van een innovatief concept en stemt in met dit plan.

3. *Geen exploitatieplan nodig*

De Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen bij een ontwikkeling van deze omvang, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarmee het verhaal van kosten is verzekerd. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Voor een uitgebreide onderbouwing van het plan wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Voor een impressie van de grondulows wordt tevens verwezen naar de (bijlagen van) het bestemmingsplan.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade kan dankzij een gesloten overeenkomst worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Ook andere kosten, zoals aanleg van riolering zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

VERVOLG

Indien u conform dit voorstel besluit dan wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter visie gelegd. In deze periode is beroep bij de Raad van State mogelijk. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de bouw van de grondulows.

COMMUNICATIE

De indieners van zienswijzen zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van dit raadsvoorstel en zijn in de gelegenheid gesteld in te spreken. Men wordt tevens op de hoogte gesteld van het uiteindelijke raadsbesluit.

BIJLAGEN

- a) Bestemmingsplan 'Koe in de kost' verblijfsrecreatie (NL.IMRO.0177.BP20100002)
- b) Zienswijzennota bestemmingsplan 'Koe in de kost', verblijfsrecreatie
- c) Ingediende zienswijzen (3 zienswijzen)

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

RAADSBSLUIT

DATUM RAAD : 26 mei 2011

ADVIESNOTA NUMMER : 1004826

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 april 2011

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Koe in de kost', verblijfsrecreatie' van 16 december 2010 t/m 26 januari 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode drie zienswijzen zijn ingediend;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen, de beslissing daarop en de daarvoor aan te voeren motivering zoals neergelegd in het voorstel van burgemeester en wethouders en de zienswijzennota zoals opgenomen in de "Zienswijzennota bestemmingsplan 'Koe in de kost', verblijfsrecreatie" wordt overgenomen. De zienswijzen worden daarmee ongegrond verklaard;

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0177.BP20100002;

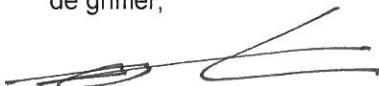
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de "Zienswijzennota bestemmingsplan 'Koe in de kost', verblijfsrecreatie" en de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Koe in de kost', verblijfsrecreatie" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0177.BP20100002-0003 met de bijbehorende bestanden vast te stellen, zoals in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels met bijlagen is vermeld;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het onder 2. genoemde plan omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van 26 mei 2011.

de griffier,



drs. J.B. Zijlstra

de voorzitter,



P.A. Zoon