

RAADSVORSTEL

B&W VERGADERING : 14 februari 2012

ADVIESNOTANUMMER : 1200495

ONDERWERP : bestemmingsplan Bredenhorstweg 1 en tussen 7 en 9

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten

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

SAMENVATTING

Er is een Rood voor Rood overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling op het voormalig agrarisch bouwperceel Bredenhorstweg 1 en tussen Bredenhorstweg 7 en 9. Op 20 december 2011 is het College akkoord gegaan met het ontwerp bestemmingsplan Bredenhorstweg 1 en tussen 7 en 9. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er geen zienswijze ingediend. Op basis van enkele ambtelijke opmerkingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. het bestemmingsplan Bredenhorstweg 1 en tussen 7 en 9 vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20110006 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 verzekerd is.

INLEIDING

Het bestemmingsplan regelt de juridisch-planologische verankering van de planontwikkeling op het voormalig agrarisch bouwperceel Bredenhorstweg en het perceel gelegen tussen Bredenhorstweg 7 en 9.

Op het agrarisch bouwperceel Bredenhorstweg 1 wordt in totaal 1649 m² landschapsontsierende gebouwen gesloopt. Dit bestemmingsplan gaat, in navolging van de overeenkomst uit van de realisering van twee compensatiekavels. Ondanks dat er een aantal vierkante meters te weinig is dan een veelvoud van 850 m² te slopen gebouwen is een tweede kavel gerechtvaardigd omdat de (sloop)kosten zodanig hoog zijn dat met één kavel de (sloop)kosten niet gedekt kunnen worden. De compensatiekavels worden gerealiseerd op de gronden tussen de woningen Bredenhorstweg 7 en 9. Hier is reeds sprake van een bebouwingslint. De realisering van de compensatiekavels binnen het voormalig agrarisch bouwperceel is immers niet mogelijk. Ten eerste vanwege de ligging van de geurcontour van nabijgelegen RWZI. Deze overlapt voor een groot deel het agrarisch bouwperceel. De gronden buiten deze geurcontour, maar binnen het agrarisch bouwperceel zijn vrij dicht gelegen tegen de spoorlijn en om die reden niet wenselijk om te bebouwen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tevens wordt voorgesteld om naar aanleiding van de recente uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de Flierefluiter regels toe te voegen met betrekking tot de landschappelijke inrichting. Aanvullend hierop zal het inrichtingsplan als bijlage 1 bij de regels worden gevoegd. Gebleken is dat er op de verbeelding een bouwvlakgrens ontbreekt op het perceel gelegen tussen Bredehorstweg 7 en 9. Tevens wordt voorgesteld om de bestemming Agrarisch met waarden – landschap op de verbeelding te wijzigen in Agrarisch, in lijn van de regels.

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 ontwikkeling past in het gemeentelijk Rood voor Rood beleid.

KANTTEKENINGEN

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap op de verbeelding te wijzigen in Agrarisch;
- 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. Onder artikel 4.4 wordt lid g toegevoegd;
 - g. gebruik overeenkomstig de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toelaatbaar indien het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 wat betreft ligusterhaag, hoogstamfruitbomen, kleinfruit, walnoten, lindeboom, weiland, elsenhagen, hakhout, vogelbosje, kastanjabomen, rode esdoornen, beukenhagen, gras, beuken, eik, rode beuk wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

In artikel 4.5 wordt lid r toegevoegd, deze luidt als volgt;

- r. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald in lid 4.4 onder g indien realisering van de aldaar bedoelde voorziening binnen een periode van 1 jaar, in voldoende mate is verzekerd, voordat met de bouw een aanvang wordt genomen.
- Als bijlage 1 bij de regels wordt het erftransformatieplan zoals hierboven beschreven toegevoegd;
 - op de verbeelding wordt een bouwvlakgrens toegevoegd op het perceel gelegen tussen Bredehorstweg 7 en 9.

FINANCIËN

In de Rood voor Rood overeenkomst is een bepaling opgenomen over (de afwenteling van) eventueel gegronde planschadeverzoeken. Wat betreft exploitatiekosten is het zo dat de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

VERVOLG

Nadat u 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. ontwerp bestemmingsplan Bredenhorstweg 1 en tussen 7 en 9
2. zienswijze

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

