

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : vaststellen bestemmingsplannen Laag Zuthem en Lierderholthuis

ZAAKNUMMER : 5034-2016

B&W VERGADERING : 12 juli 2016

AGENDACOMMISSIE : 5 september 2016

RAADSVERGADERING : 29 september 2016

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

BEHANDELEND AMBTENAAR : Roelof Ekkelenkamp
telefoon: 0572-347842, e-mail: roelof.ekkelenkamp@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Zienswijze
2. Bestemmingsplan Laag Zuthem
3. Bestemmingsplan Lierderholthuis

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 29 september 2016

ZAAKNUMMER : 5034-2016

ONDERWERP : vaststellen bestemmingsplannen Laag Zuthem en Lierderholthuis

VOOR INFORMATIE : Roelof Ekkelenkamp
: telefoon: 0572-347842, e-mail: roelof.ekkelenkamp@raalte.nl

SAMENVATTING

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente haar bestemmingsplannen actueel te hebben en te houden. Het grondgebied van de gemeente Raalte is grotendeels voorzien van actuele bestemmingsplannen en het resterende deel zal binnenkort geactualiseerd zijn. Met de vaststelling van deze bestemmingsplannen wordt het plangebied van de kernen Laag Zuthem en Lierderholthuis ook van een actuele bestemmingsplan voorzien. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Laag Zuthem. Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de bestemming van het perceel Kolkweg 3 te Laag Zuthem. Verder zijn ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt de bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met reactie op de ingediende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Laag Zuthem zoals verwoord in de bijlage van het voorstel;
2. het bestemmingsplan Laag Zuthem, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP2013012-0002 met de bijbehorende bestanden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen zoals verwoord in de onder beslispunt 1 genoemde bijlage en met dien verstande dat:
 - de artikelen 10.2 sub e en 11.2 sub e worden aangevuld met tekst: “tenzij anders is aangegeven op de verbeelding”;
 - de artikelen 18.2.1, sub c, en 19.2.1, sub c, als volgt worden gewijzigd:
 - “Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen neergelegd in de beleidsregels “Parkeernormen Raalte 2015”. Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.”
 - Bijlage 3 Parkeernormen Raalte- 2015 van de regels vervalt.
3. het bestemmingsplan Lierderholthuis, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP2013013-0002 met de bijbehorende bestanden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat:
 - de artikelen 13.2 sub e en 14.2 sub f worden aangevuld met tekst: “tenzij anders is aangegeven op de verbeelding”;
 - de artikelen 18.2.1, sub c, en 19.2.1, sub c, als volgt worden gewijzigd:
 - “Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen neergelegd in de beleidsregels “Parkeernormen Raalte 2015”. Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.”
 - Bijlage 3 Parkeernormen Raalte- 2015 van de regels vervalt.
4. geen exploitatieplannen op basis van artikel 6.12 , 2e lid, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING

In 2007 is het college akkoord gegaan met het plan van aanpak voor de actualisering van de bestemmingsplannen voor de gemeente Raalte. Inmiddels is al een aantal bestemmingsplannen door de gemeenteraad vastgesteld.

In lijn van deze actualisatie hebben de ontwerp bestemmingsplannen voor de kernen Laag Zuthem en Lierderholthuis van 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Laag Zuthem. De ingediende zienswijze heeft aanleiding gegeven de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan Laag Zuthem aan te

passen. Voor beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de bijlage van dit voorstel. Verder hebben wij aanleiding gezien de volgende ambtshalve wijzigingen voor te stellen:

- Bij bestemmingen Wonen-1 en -2 worden in de bouwregels voor hoofdgebouwen bij laatste lid (afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens) aangevuld met tekst: *tenzij anders is aangegeven op de verbeelding*.
- In beide bestemmingsplannen vervalt de Parkeernormennota Raalte 2015 als bijlage van de regels. Volstaan kan worden met een verwijzing naar de beleidsregels zodat altijd de laatste versie van toepassing is. De regels worden hierop aangepast.

De overlegpartners hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze. De Veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht over veiligheidsaspecten. Deze adviezen vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingplan en zullen langs andere wegen worden geborgd.

BEOOGD EFFECT

Actuele bestemmingsplannen voor de kernen Laag Zuthem en Lierderholthuis.

ARGUMENTEN

Uitgangspunten voor het gehele actualisatietraject zijn:

1. Conservering

Het bestemmingsplan legt de huidige situatie vast. Bestaande rechten en de doorlopen vrijstellingsprocedures in het plangebied worden met de actualisatie planologische verankerd. De actualisatie is geen generaal pardon voor illegale ontstane situaties. Afgezien van kruimelgevallen worden er geen grote ontwikkelingen meegenomen. Lopende of geplande ontwikkelingen dienen met een afzonderlijke procedure geregeld te worden om procedurele stagnatie van het hele plangebied te voorkomen.

2. Modernisering

De maatvoering van woningen en bijgebouwen is in de loop der tijd gewijzigd. De hedendaagse maatvoering wordt met de geactualiseerde bestemmingsplannen aangehouden. Daarnaast zijn bepaalde functies te beperkt vastgelegd. Met de moderne bestemmingsmethodiek kan een grotere flexibiliteit binnen bestemmingen worden toegestaan. Te denken valt aan bedrijven en beroepen aan huis bij de woonbestemming of de toekenning van bestemming Gemengd (voor zover van toepassing) aan percelen in de dorpscentra zodat bij leegstand of functiewisseling geen procedure doorlopen hoeft te worden.

3. Uniformering

De bestemmingsplannen worden met een uniforme methodiek opgesteld waardoor voor percelen in Laag Zuthem en Lierderholthuis dezelfde regels gelden als elders in de gemeente. Er is daarnaast zoveel mogelijk aangesloten bij de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen, zodat er sprake is van een in essentie gemeentebrede uniformiteit. De bestemmingsmethodiek zelf is ingevolge de Wro intrinsiek en landelijk uniform: Er worden standaard begrippen gehanteerd.

KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

De kosten voor de bestemmingsplannen komen ten laste van het reguliere budget voor bestemmingsplannen. Er is sprake van een consoliderend plan waarbinnen hooguit door particulier initiatief wijzigingen in de bebouwing kunnen ontstaan binnen de bestaande juridisch-planologische kaders. Er wordt geen exploitatieplan (als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro) vastgesteld, omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet hierop stellen wij u voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

VERVOLG

De vastgestelde plannen worden gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd en kan er beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit wordt gepubliceerd in het Weekblad voor Salland alsmede de Staatscourant en de website van de gemeente.

COMMUNICATIE

Degene die een zienswijze heeft ingediend zal op de hoogte worden gebracht van uw besluit.

BIJLAGEN

1. Zienswijze
2. Bestemmingsplan Laag Zuthem
3. Bestemmingsplan Lierderholthuis

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER : 5034-2016

De raad van de gemeente Raalte,

overwegende dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is dat voor de kernen Laag Zuthem en Lierderholthuis een bestemmingsplan vast te stellen welke de gedateerde en verschillende bestemmingsplannen die nu op deze kernen betrekking hebben vervangt;

dat overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening de ontwerpen van het bestemmingsplan Laag Zuthem en het bestemmingsplan Lierderholthuis van 19 mei t/m 29 juni 2016 voor een ieder ter inzage hebben gelegen;

dat gedurende deze periode één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Laag Zuthem en geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Lierderholthuis zijn ingediend;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijze, de beslissing daarop en de motivering die ten grondslag ligt aan die beslissing, zoals neergelegd in de bijlage van het voorstel, worden overgenomen;

dat aanleiding wordt gezien een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren;

dat bij de vaststelling van de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van de ondergronden met de bestandsnamen o_NL.IMRO.0177.BP20130012-0002.dxf (Laag Zuthem) en o_NL.IMRO.0177.BP20130013-0002.dxf (Lierderholthuis);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2016;

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

Besluit:

1. In te stemmen met reactie op de ingediende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Laag Zuthem zoals verwoord in de bijlage van het voorstel;
 2. het bestemmingsplan Laag Zuthem, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP2013012-0002 met de bijbehorende bestanden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen zoals verwoord in de onder beslispoint 1 genoemde bijlage en met dien verstande dat:
 - de artikelen 10.2 sub e en 11.2 sub e worden aangevuld met tekst: "tenzij anders is aangegeven op de verbeelding";
 - de artikelen 18.2.1, sub c, en 19.2.1, sub c, als volgt worden gewijzigd:
"Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen neergelegd in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging."
 - Bijlage 3 Parkeernormen Raalte- 2015 van de regels vervalt.
 3. het bestemmingsplan Lierderholthuis, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP2013013-0002 met de bijbehorende bestanden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat:
-

- de artikelen 13.2 sub e en 14.2 sub f worden aangevuld met tekst: "tenzij anders is aangegeven op de verbeelding";
 - de artikelen 18.2.1, sub c, en 19.2.1, sub c, als volgt worden gewijzigd:
"Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen neergelegd in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging."
 - Bijlage 3 Parkeernormen Raalte- 2015 van de regels vervalt.
4. geen exploitatieplannen op basis van artikel 6.12 , 2^e lid, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 29 september 2016.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema

Reactie zienswijze

Bij brief van 28 juni 2016 heeft reclamant een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan Laag Zuthem. Hij is het niet eens dat de bestemming op zijn huiskavel Kolkweg 3 te Laag Zuthem van 'Agrarisch' is gewijzigd in 'Wonen'. Momenteel wordt de bestaande schuur en hooiberg reeds voor agrarische doeleinden gebruikt. Reclamant heeft het plan om over enkele jaren deze agrarische activiteiten verder uit te breiden. Hij pleit er daarom voor om de bestemming 'Agrarisch' op het gehele perceel te handhaven conform het geldende bestemmingsplan.

De gemeente kan instemmen met dit verzoek gelet op het huidige agrarische gebruik van de huiskavel en de toekomstige intensivering van agrarische activiteiten op het perceel. De zienswijze wordt gehonoreerd en de huiskavel krijgt weer een agrarische bestemming met een bijbehorend bouwblok.

Hieronder wordt een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Daarop staat weer een bouwblok getekend in de agrarische bestemming overeenkomstig de geldende planologische situatie. Overeenkomstig het beleid voor het buitengebied wordt voor de woning een maximale inhoud van 750 m³ opgenomen.



De regels komen er als volgt uit te zien (waarbij de aanvullingen cursief zijn vermeld):

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. het hobbymatig houden van dieren;
- c. *één woning*;
- d. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. *bed & breakfast*;
- g. wegen, straten, paden en in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. *er mag slechts één woning worden gebouwd;*
- b. *gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;*
- c. *het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven, met dien verstande dat indien er geen bebouwingspercentage is aangegeven de gronden niet mogen worden bebouwd;*
- d. *de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;*
- e. *de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen;*
- f. *de dakhelling van de woning moet ten minste 25° en mag ten hoogste 50° bedragen;*
- g. *de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij de woning mag niet meer bedragen dan 3 m;*
- h. *de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;*
- i. *indien bijgebouwen van een hellend dak worden voorzien, is de helling niet minder dan 25° en niet meer dan 50°.*

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.*

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % of 50 m² van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis met in achtneming van de volgende regels:

- a. *de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;*
- b. *het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:*
 - 1. *geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen en vergunningenbesluit Milieubeheer waarvoor een meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;*
 - 2. *het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;*
 - 3. *het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;*
- c. *geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;*
- d. *parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;*
- e. *detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.*

3.4.2 Bed & Breakfast

Wat betreft bed en breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

- a. *bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;*
- b. *het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10.*

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.1 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

3.5.2 Toetsingscriteria:

De in 3.5.1 vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

- a. *een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;*
- b. *op het perceel al een woning aanwezig is;*

- c. *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;*
- d. *per woning niet meer dan één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;*
- e. *inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.*

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 5034-2016

De raad van de gemeente Raalte,

overwegende dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is dat voor de kernen Laag Zuthem en Lierderholthuis een bestemmingsplan vast te stellen welke de gedateerde en verschillende bestemmingsplannen die nu op deze kernen betrekking hebben vervangt;

dat overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening de ontwerpen van het bestemmingsplan Laag Zuthem en het bestemmingsplan Lierderholthuis van 19 mei t/m 29 juni 2016 voor een ieder ter inzage hebben gelegen;

dat gedurende deze periode één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Laag Zuthem en geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Lierderholthuis zijn ingediend;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijze, de beslissing daarop en de motivering die ten grondslag ligt aan die beslissing, zoals neergelegd in de bijlage van het voorstel, worden overgenomen;

dat aanleiding wordt gezien een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren;

dat bij de vaststelling van de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van de ondergronden met de bestandnamen o_NL.IMRO.0177.BP20130012-0002.dxf (Laag Zuthem) en o_NL.IMRO.0177.BP20130013-0002.dxf (Lierderholthuis);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2016;

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

Besluit:

1. In te stemmen met reactie op de ingediende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Laag Zuthem zoals verwoord in de bijlage van het voorstel;
 2. het bestemmingsplan Laag Zuthem, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP2013012-0002 met de bijbehorende bestanden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen zoals verwoord in de onder beslispoint 1 genoemde bijlage en met dien verstande dat:
 - de artikelen 10.2 sub e en 11.2 sub e worden aangevuld met tekst: "tenzij anders is aangegeven op de verbeelding";
 - de artikelen 18.2.1, sub c, en 19.2.1, sub c, als volgt worden gewijzigd:
"Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen neergelegd in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging."
 - Bijlage 3 Parkeernormen Raalte- 2015 van de regels vervalt.
 3. het bestemmingsplan Lierderholthuis, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP2013013-0002 met de bijbehorende bestanden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat:
-

- de artikelen 13.2 sub e en 14.2 sub f worden aangevuld met tekst: "tenzij anders is aangegeven op de verbeelding";
 - de artikelen 18.2.1, sub c, en 19.2.1, sub c, als volgt worden gewijzigd:
"Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen neergelegd in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging."
 - Bijlage 3 Parkeernormen Raalte- 2015 van de regels vervalt.
4. geen exploitatieplannen op basis van artikel 6.12 , 2^o lid, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 29 september 2016.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema

