

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : bestemmingsplan "Heino, Canadastraat 31"

ADVIESNOTANUMMER : 1200766

B&W VERGADERING : 21 mei 2012

AGENDACOMMISSIE : 29 mei 2012

RAADSVERGADERING : 28 juni 2012

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. Wagenmans

BEHANDELEND AMBTENAAR : Martijn Korte
telefoon: (0572) 347 824, e-mail: martijn.korte@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) : geen

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Zienswijzennota "Bestemmingsplan Heino, Canadastraat 31"
2. bestemmingsplan "Heino, Canadastraat 31"
3. Relevante onderdelen vastgestelde stedenbouwkundige visie Canadastraat Heino

TER INZAGE:

(stukken die geen onderdeel uitmaken van de besluitvorming)

1. collegevoorstel
-

RAADSVORSTEL

B&W VERGADERING : 22 mei 2012

ADVIESNOTANUMMER : 1200766

ONDERWERP : bestemmingsplan "Heino, Canadastraat 31"

VOOR INFORMATIE : Martijn Korte

telefoon: (0572) 347 824, e-mail: martijn.korte@raalte.nl

SAMENVATTING

De locatie van het voormalige partycentrum aan de Canadastraat in Heino zal worden herontwikkeld tot een locatie voor wonen. Het nu geldende bestemmingsplan staat deze functie toe, maar het voorliggende bouwplan voldoet niet aan de hierin vastgelegde bouwregels. Tevens voldoet het plan niet aan de door de raad vastgestelde welstandscriteria. Onderhavige partiële herziening is toegespitst om het bouwplan op basis van maatwerk mogelijk te maken, zowel op de bouwregels als de welstandscriteria. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

BESLISPUNTEN

1. De "Zienswijzennota Bestemmingsplan Heino, Canadastraat 31" vast te stellen en de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals opgenomen in de zienswijzennota;
2. Het bestemmingsplan "Heino, Canadastraat 31", NL.IMRO.0177.BP20110017, gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota Bestemmingsplan Heino, Canadastraat 31" en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20110017;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

INLEIDING

De locatie van het voormalige partycentrum aan de Canadastraat in Heino zal worden herontwikkeld tot een locatie voor wonen. Het nu geldende bestemmingsplan staat deze functie toe, maar het voorliggende bouwplan voldoet niet aan de hierin gestelde bouwregels. Tevens voldoet het plan niet aan de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria. Onderhavige partiële herziening is toegespitst om het bouwplan op basis van maatwerk mogelijk te maken, zowel op de bouwregels als de welstandscriteria.

BEOOGD EFFECT

Herontwikkeling van het momenteel braakliggende terrein aan de Canadastraat.

ARGUMENTEN

Enige jaren geleden (juli 2010) is het pand op het perceel Canadastraat 31 verwoest door brand. In het geldende bestemmingsplan (Heino 2010) heeft het perceel de bestemming "Gemengde doeleinden". Binnen deze bestemming zijn diverse functies, waaronder 'Horeca' en 'Wonen' toegestaan. De huidige eigenaar van het perceel, Innové BV, is voornemens de horecafunctie niet voort te zetten, maar een woonfunctie toe te kennen aan het perceel. Het betreft een woongebouw voor de doelgroep 55+, waarin 11 appartementen zullen worden gerealiseerd. Er zal een parkeerkelder worden gerealiseerd om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Door deze parkeerkelder wordt de begane grondlaag iets opgehoogd ten opzichte van het erf. De woonfunctie is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet op een aantal aspecten niet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Het betreft met name delen van het gebouw die buiten het nu vastgelegde bouwvlak zijn gepositioneerd. Het bouwvlak zal voor dit bouwplan op maat worden gemaakt. Omdat het perceel, analoog aan het vigerende bestemmingsplan, de bestemming "Gemengd" behoudt, wordt de hierbij toegestane horecafunctie begrenst op ten hoogste de tweede categorie. In hoofdzaak blijft de huidige bestemming met de bijbehorende hoogtematen omgewijzigd. Het nu geldende bestemmingsplan geeft een maximale nokhoogte van 10 meter aan, het nieuwe plan behoudt deze hoogte en wijzigt ten aanzien van dat aspect derhalve niet.

Welstandscriteria

Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Het bouwplan is in strijd met 2 welstandscriteria:

- Kapriching
- Geen balkons

Het ontwerp van het nu voorliggende bouwplan is door de welstandscommissie beoordeeld als passend voor de locatie. De strijdige welstandsaspecten voor dit perceel zullen gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan aangepast kunnen worden. Met name voor het aspect "balkons" ligt het voor de hand om voor de woonfunctie de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan te passen. Voor een woonfunctie in een dorpse omgeving is buitenruimte behorende bij de woning welhaast standaard. Ten aanzien van de kapriching: ook hiervoor geldt dat een afwisseling van dwarskap met langskap het wensbeeld is. Om uitvoer te kunnen geven aan het bouwprogramma en een stedenbouwkundig consistent gevelbeeld, is echter gekozen voor een ontwerp met enkel dwarskappen. Op straatniveau blijft het wensbeeld van afwisselende kappen in stand.

Op basis van de afwijking van het geldende bestemmingsplan, alsmede op basis van de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria voor dit perceel, is gekozen om een bestemmingsplanherziening te doorlopen. Op deze wijze kunnen tevens de welstandscriteria op voornoemde aspecten voor dit perceel gewijzigd worden vastgesteld.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 maart tot en met 25 april ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn er in totaal 4 zienswijzen ingediend. Het betreft zienswijzen van omwonenden, waarvan 1 zienswijze een collectieve zienswijze van 12 omwonenden betreft. De andere zienswijzen zijn 2 individuele zienswijzen van omwonenden die ook behoren bij de groep omwonenden die een collectieve zienswijze hebben ingediend en tenslotte 1 individuele zienswijze van een individuele omwonende die niet behoort tot de groep van omwonenden met een collectieve zienswijze. De zienswijzen zijn allen gericht op de maatvoering van het gebouw (bouwhoogte en bouwoppervlak) en de aantasting van uitzicht en privacy.

De Zienswijzennota Bestemmingsplan Canadastraat 31, deel uitmakend van het raadsvoorstel tot vaststelling, gaat inhoudelijk in op de zienswijzen, geeft een inhoudelijke reactie op de aangehaalde aspecten in de zienswijze en geeft aan of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Tevens zijn de resultaten van de gehouden hoorzitting mee genomen in de zienswijzennota. Blijkens het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, heeft één zienswijze aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Dit zijn maatregelen om de privacy nog meer te beschermen, waaronder de vergroting van de

afstand van het gebouw tot de erfrens en de aanplant van afschermdende beplanting. Voor de verdere inhoudelijke beschrijving van de zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar de Zienswijzennota zelf, welke is bijgevoegd in de bijlage..

KANTTEKENINGEN

geen

FINANCIËN

De bestemming van het perceel blijft ongewijzigd. Wonen is in de huidige planologische situatie bij recht toegestaan. Op basis hiervan heeft geen exploitatieplan te worden opgesteld of anterieure overeenkomst te worden gesloten. Wel zal er een planschadeovereenkomst worden gesloten.

VERVOLG

Het bestemmingsplan, inclusief de aanpassing van de welstandscriteria, zal na vaststelling conform de wettelijke bepalingen 6 weken ter inzage worden gelegd

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen worden op de hoogte worden gesteld van het genomen besluit.

BIJLAGEN

1. zienswijze/zienswijzennota
2. bestemmingsplan
3. Relevante onderdelen vastgestelde stedenbouwkundige visie Canadastraat Heino

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



RAADSBESLUIT

RAADSVERGADERING : 28 juni 2012

ADVIESNOTA NUMMER : 1200766

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2012

overwegende dat een verzoek is binnengekomen voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het herontwikkelen van het perceel Canadastraat 31 te Heino.

dat na afweging van alle belangen is besloten hieraan medewerking te verlenen;

dat vervolgens een bestemmingsplan met bijbehorende toelichting, verbeelding en regels is ontworpen;

dat het ontwerp van dit bestemmingsplan vanaf 15 maart 2012 tot en met 25 april 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen in de informatiehoek van het gemeentehuis en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is gesteld;

dat gedurende deze termijn 4 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt en dat deze zienswijzen ontvankelijk zijn verklaard

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De "Zienswijzennota Bestemmingsplan Heino, Canadastraat 31" vast te stellen en de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals opgenomen in de zienswijzennota;
2. Het bestemmingsplan "Heino, Canadastraat 31", NL.IMRO.0177.BP20110017, gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota Bestemmingsplan Heino, Canadastraat 31" en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20110017;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 28 juni 2012.

de griffier,

de voorzitter,