

RAADSVOORSTEL

DATUM B&W VERGADERING : 8 maart 2011

ADVIESNOTANUMMER : 1004799

ONDERWERP : bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Franciscushof

VOOR INFORMATIE : Henk Ruitkamp
e-mail: henk.ruitkamp@raalte.nl, telefoon: (0572) 347 799

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Franciscushof;
2. Het bestemmingsplan Franciscushof gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding;
3. Het beeldkwaliteitplan Franciscushof gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de exploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

INLEIDING

Ontwerpen van het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan Franciscushof hebben van 8 april tot en met 19 mei 2010 en van 11 november tot en met 22 december 2010 ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie met betrekking tot het beeldkwaliteitplan ingediend. Zie hieronder onder Kanttekeningen onder 1. Verder zijn er een aantal zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen tegen het bestemmingsplan en de gemeentelijke reacties daarop is opgenomen in een "Zienswijzennota". De plannen zijn op een aantal punten aangepast, zowel naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie en zienswijzen als ambtshalve. Voorgesteld wordt in te stemmen met de "Zienswijzennota" en de voorgestelde beantwoording ten aanzien van het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen. Verder wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

BEOOGD EFFECT

Na de vaststelling van de plannen kan verder gewerkt worden aan de realisering van nieuwbouw op de locatie Franciscushof. Met de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan wordt hiervoor juridisch de basis gelegd.

ARGUMENTEN

1. *In 2005 heeft de gemeente gronden aangekocht van de Stichting de Zwolse Poort. Op 6 september 2007 werd door uw gemeenteraad de "Ontwikkelvisie Franciscushof" vastgesteld. Vervolgens werd op 17 december 2009 door uw gemeenteraad het stedenbouwkundig plan en landschappelijk inrichtingsplan Franciscushof vastgesteld. Op basis daarvan zijn een beeldkwaliteitplan en een bestemmingsplan opgesteld. De vaststelling daarvan vormt een volgende stap in de realisering van deze plannen.*
2. *Met het plan kan gedeeltelijk worden voorzien in de gewenste woningbouw en de met de provincie overeengekomen versnelde uitgifte van kavels zoals vastgelegd in de op 20 januari 2010 met de provincie gesloten prestatieafspraken.*

KANTTEKENINGEN

1. Een ontwerpbeeldkwaliteitplan heeft van 8 april tot en met 19 mei 2010 ter inzage gelegen. Eén van de inspraakreacties is tevens gericht tegen dit plan. Volgens inspreker past de totale ontwikkeling ondanks de beeldkwaliteiteisen niet in de agrarische en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Inspreker beschouwt het wel als mogelijkheid alsnog zijn gronden in het project te betrekken. Ook ten aanzien van het beeldkwaliteitplan wordt opgemerkt dat het woningbouwprogramma niet aansluit bij de door de gemeente gewenste woningvoorraad. Wij merken hierover op dat het onderhavig plan betrekking heeft op de herontwikkeling van een terrein van een voormalige psychiatrische inrichting en geen gebied met voornamelijk akkers, landbouwgronden en boerderijen. Deze ontwikkeling past binnen de door uw gemeenteraad vastgestelde visies en nota's. De keuze hiervoor is bij de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan afdoende toegelicht. De opmerking over het niet aansluiten bij de door de gemeente gewenste woningvoorraad betreft geen inhoudelijke zienswijze op het beeldkwaliteitplan waarin regels ten aanzien van de beeldkwaliteit van de woningen zijn vastgelegd. De opmerking is beantwoord in het kader van het bestemmingsplan. Uw raad wordt voorgesteld hiermee in te stemmen en inspreker dienovereenkomstig te informeren. In een zienswijze tegen het bestemmingsplan wordt nog gewezen op tegenstrijdigheden tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Dit is nu op elkaar afgestemd.
2. Voor 70 woningen is inmiddels een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Dit besluit heeft tot en met 16 februari 2011 ter inzage gelegen. Hiertegen is geen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zodat dit besluit onherroepelijk is geworden.

FINANCIËN

Het stedenbouwkundig plan dat als basis dient voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is doorgerekend en sluit op basis van de gehanteerde uitgangspunten en marktprognoses op een positief saldo. Zie ook hoofdstuk 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening is als dergelijk bouwplan onder andere de bouw van één of meer woningen aangewezen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Met AM vastgoedontwikkeling is op 28 januari 2009 een samenwerkingsovereenkomst gesloten en is de Ontwikkelcombinatie Franciscushof VOF opgericht. Deze VOF heeft tot doel het herontwikkelen van de locatie Franciscushof en de uitgifte van bouw kavels. Door gedeputeerde staten is op grond van de Gemeentewet goedkeuring verleend ten behoeve van de oprichting van en deelneming in deze VOF. In de samenwerkingsovereenkomst en de oprichtingsakte met betrekking tot de VOF zijn de nodige bepalingen opgenomen met betrekking tot de exploitatie van het gebied. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan door uw raad vastgesteld te worden.

VERVOLG

Het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan is geen beroep mogelijk.

COMMUNICATIE

Diegenen die een inspraakreactie en een zienswijze hebben ingediend worden na vaststelling afzonderlijk geïnformeerd en ingelicht over de verdere procedure. De terinzagelegging van de plannen wordt bekendgemaakt in het Weekblad voor Salland, de Staatscourant en via de gemeentelijke website.

BIJLAGEN

- a) Zienswijzennota Franciscushof
- b) Bestemmingsplan Franciscushof
- c) Beeldkwaliteitplan Franciscushof
- d) Ingediende zienswijzen

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

RAADSBSLUIT

DATUM RAAD : 20-4-2011

ADVIESNOTA NUMMER : 1004799

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2011

overwegende dat op grond van de Inspraakverordening van 8 april 2010 tot en met 19 mei 2010 een ontwerp van een beeldkwaliteitplan Franciscushof ter inzage heeft gelegen;

dat overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening van 11 november 2010 tot en met 22 december 2010 een ontwerp van het bestemmingsplan Franciscushof voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijnen één inspraakreactie en een aantal zienswijzen zijn ingediend;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen, de beslissing daarop en de daarvoor aan te voeren motivering zoals neergelegd in het advies van burgemeester en wethouders en de zienswijzennota zoals opgenomen in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Franciscushof" wordt overgenomen en tevens wordt ingestemd met de daarin vermelde ambtshalve aanpassingen;

dat tevens wordt ingestemd met de in het advies van burgemeester en wethouders voorgestelde beantwoording van de inspraakreactie met betrekking tot het beeldkwaliteitplan;

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

besluit:

1. In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Franciscushof;
2. Het bestemmingsplan Franciscushof gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding;
3. Het beeldkwaliteitplan Franciscushof gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt beeldkwaliteitplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de exploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 20 april 2011.

de griffier,



drs. J.B. Zijlstra

de voorzitter,



P.A. Zoon