Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, gronden tussen de Hartkamp en Zonnehof (locatie de Ware)
Zaaknummer	19613-2023
B&W vergadering	25 april 2023
Agendacommissie	24 april 2023
Raadsvergadering	25 mei 2023
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Raalte Kern, gronden tussen de Hartkamp en Zonnehof (locatie De Ware), incl. bijlagen.

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	25 april 2023
Zaaknummer	19613-2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, gronden tussen de Hartkamp en Zonnehof (locatie de Ware)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

SallandWonen heeft het plan om op locatie de Ware (voorheen locatie van de Zusterflat in Raalte) te ontwikkelen tot 24 zorgeenheden. Op 1 februari 2022 (zaak 8736-2022) heeft het college een positief besluit op het principeverzoek genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 februari 2023 t/m 5 april 2023 ter inzage gelegen. Er is in de periode geen zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

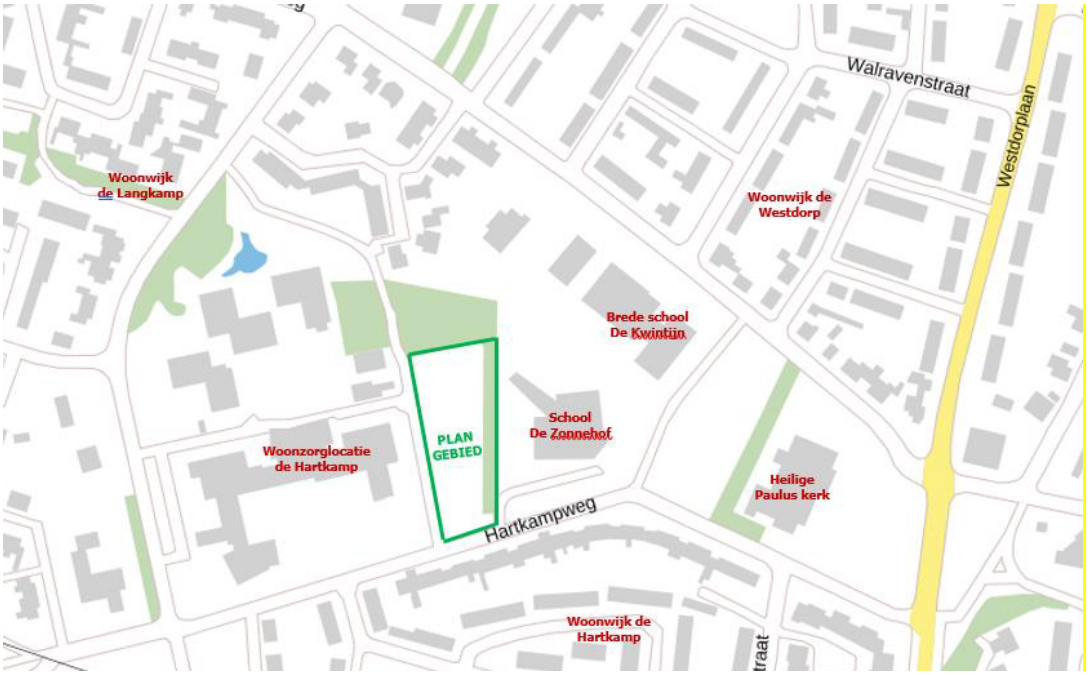
Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Raalte Kern, gronden tussen de Hartkamp en Zonnehof (locatie de Ware) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. NL.IMRO.0177.BP20200001- VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Besluit

Inleiding

SallandWonen heeft het plan voor de transformatie van de locatie van de voormalige zusterflat, gelegen aan De Ware te Raalte. De locatie is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Raalte, tussen de zorginstelling de Hartkamp en de school voor speciaal onderwijs de Zonnehof. Ten noorden van de Ware bevinden zich seniorenwoningen en ten zuiden aan de Hartkampweg particuliere eengezinswoningen. Het plan is om op deze locatie 24 zorgeenheden te ontwikkelen, verdeeld over drie woonblokken. Ieder woonblok bevat 4 beneden- en 4 bovenwoningen. De beoogde huurders zijn de zorgorganisaties Parabool en RIBW.
Deze zorgeenheden krijgen een woonoppervlakte van 40 tot 45 m2 en worden flexibel ontworpen, zodat ze mogelijk in de toekomst, indien nodig, zijn samen te voegen tot 12 compacte grondgebonden woningen van ongeveer 90 m2.



Afbeelding 1: Plangebied (groen)



Afbeelding 2: Schetsplan

Beoogd effect

Het onherroepelijk bestemmingsplan biedt de basis voor het bouwrijp maken en de uitgifte van woningen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de vraag voor woningen.

Argumenten

1.1. Met dit project huisvesten we een (groeiende) groep kwetsbare mensen, zorgvragers
Met de transformatie van de locatie van de voormalige zusterflat worden 24 nieuwe zorgeenheden gecreëerd voor de cliënten van RIBW en Parabool. Er is een toenemende vraag naar dergelijke zorgeenheden. We vinden het positief dat RIBW en Parabool elkaar hebben opgezocht en met een gezamenlijke vraag richting SallandWonen zijn gekomen. Daarnaast is de ligging van de locatie, gelegen tussen de Hartkamp en de Zonnehof, een mooie kans tot het vinden van nieuwe samenwerkingen in de zorg.

1.2. Transformatie van locatie de Ware naar zorg is passend binnen ons beleid en de prestatieafspraken
Het beoogde bouwconcept wordt flexibel vormgegeven. De 24 zorgeenheden krijgen een woonoppervlakte van 40 tot 45 m^2. Het ontwerp wordt zo gemaakt dat deze 24 zorgeenheden in de toekomst allemaal of gedeeltelijk relatief eenvoudig zijn samen te voegen tot maximaal 12 compacte grondgebonden woning van ongeveer 90 m^2 (geschikt voor kleinere huishoudens). Hiermee realiseert SallandWonen een toekomstbestendig concept waarbij, bij veranderingen in de woning-, cq. zorgmarkt, ook het vastgoed kan meebewegen. Dit sluit zeer goed aan op ons programma Wonen. We willen namelijk meer flexibele (toekomstbestendige) en innovatieve concepten realiseren.

1.3. Op eigen erf worden voldoende parkeerplekken gerealiseerd.
Uit de parkeernormen blijkt dat voor 24 zorgwoningen 29 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hierbij wordt ervanuit gegaan dat de zorgwoningen te vergelijken zijn met aanleunwoningen hiervoor geldt per woning een parkeerbehoefte van 1.2 parkeerplaats. Dit betekent 24 x 1.2 = 28.4 dus afgerond 29 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De bewoners van de zorgwoningen kunnen zelf geen autorijden. Het parkeren is dus bedoeld voor personeel en bezoek. Deze parkeernormen zijn dus ook aan de hoge kant.

Op het perceel worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd en er worden 11 parkeerplaatsen verwijderd.
In de huidige situatie wordt er in het plangebied geparkeerd. Dit parkeren vindt voornamelijk plaats door medewerkers van de naastgelegen zorgorganisatie Carinova. Omdat in de omgeving sprake is van een hoge parkeerdruk, worden 9 gerealiseerde parkeerplaatsen in bruikleen gegeven aan Carinova. De 9 parkeerplaatsen zijn gelegen aan de noordzijde van het plangebied. Daarnaast worden er ten zuidwesten van het plangebied, op het terrein van Carinova nog eens 4 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee worden in totaal 13 parkeerplaatsen toegevoegd voor Carinova ter compensatie van het parkeren in het huidige plangebied (zie afbeelding 2).

Kortom, het is niet aan te nemen dat er parkeerproblemen ontstaan door dit plan. Indien dat wel gebeurt, is de aanvrager verantwoordelijk voor het alsnog herstellen van de gevraagde parkeernorm.

Voor de toekomstige situatie waarin de zorgwoningen zijn omgezet in sociale huurwoningen wordt er ook voldaan aan de parkeernormen. Per sociale huurwoning geldt een parkeernorm van 1,6. Er moeten dus 12 x 1.6 = 19.2 afgerond 20 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor de toekomstige situatie wordt in ieder geval aan de parkeernormen voldaan omdat er 31 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Maar met oog op toekomstige verandering van de functie naar sociale huur is de hoge norm van de aanleunwoningen aangehouden.

Participatie

Salland Wonen heeft een eerste versie van het plan in december 2021 gepresenteerd in de Pauluskerk waarbij ook het RIBW en de Parabool aanwezig waren. Deze informatieavond is ongeveer door 50/60 mensen bezocht. De opmerkingen tijdens deze bijeenkomst gingen vooral over de taxibusjes die cliënten moesten ophalen en over het parkeren. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn er extra parkeerplaatsen bij het plan gerealiseerd en is er op het terrein ruimte gecreëerd voor de taxibusjes.

Salland Wonen heeft op 16 maart 2023 tijdens dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag een inloopavond gehouden bij de Hartkamp. De inloopavond is goed bezocht. De opmerkingen tijdens deze bijeenkomst gingen vooral over mogelijke parkeerproblemen die er gaan ontstaan wanneer de zorgenwoningen worden gerealiseerd. Omwonenden gaven aan dat ze nu op sommige momenten al parkeerproblemen ervaren. Hierop is aangegeven dat mensen die er gaan wonen zelf geen auto kunnen rijden en dat parkeren dus bedoeld is voor zorgpersoneel of

voor bezoek. Daarnaast wanneer de zorgwoningen worden omgezet in reguliere woningen wordt er aan de parkeernormen voldaan. Ook zijn er extra parkeerplaatsen gerealiseerd die worden uitgeleend aan Carinova waardoor naar verwachting geen parkeerproblemen zullen ontstaan.

Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid van SallandWonen gaat ervan uit dat nieuwe woningen energieneutraal worden gebouwd. De energieprestatie gaat dus verder dan het Bouwbesluit voorschrijft. Verder heeft SallandWonen een voorwaarde dat vastgoed altijd breed inzetbaar moet zijn. Vandaar de flexibele aanwendbaarheid van de te ontwikkelen woningen. Indien nodig kan SallandWonen de woningen terugbrengen naar tot compacte grondgebonden woningen van ongeveer 90m2. In die vorm zijn de woningen dan geschikter om regulier te verhuren aan kleinere huishoudens. In het programma van eisen van SallandWonen staat dat de woningen zowel voor als na samenvoeging energieneutraal moeten zijn.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers, inclusief eventuele planschadekosten. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten om de kosten voor nutsvoorzieningen, aanpassing riolering, ambtelijke begeleiding/toezicht etc. af te kunnen wentelen op de initiatiefnemer. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

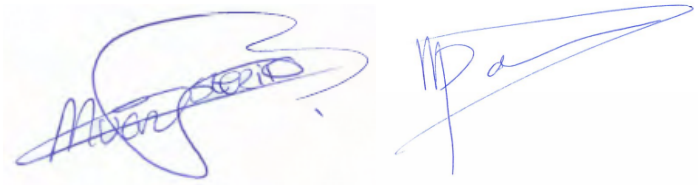
Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Raalte Kern, gronden tussen de Hartkamp en Zonnehof (locatie De Ware), incl. bijlagen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 18884-2023

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2023.

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Raalte Kern, gronden tussen de Hartkamp en Zonnehof (locatie de Ware) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. NL.IMRO.0177.BP20200001- VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 25 mei 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema