Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principebesluit herontwikkeling Boerhof Heeten
Zaaknummer	96842-2022
B&W vergadering	13 december 2022
Integrale advisering	[redacted]
Portefeuillehouder	Dhr. A. Kreule
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg

Bestuurssamenvatting

Er is een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van woningbouw op de huidige locatie van Boerhof aan de Dorpsstraat 50 te Heeten. Het ontwerpplan dat de initiatiefnemer hiervoor heeft ingediend biedt voldoende kwaliteit om de al grotendeels leegstaande locatie te transformeren naar een prettige woon en leefomgeving centraal in Heeten. Voorgesteld wordt in principe medewerking te verlenen aan deze herontwikkeling en te starten met de planologische procedure (bestemmingsplan herziening) om de bouw van in totaal 31 woningen mogelijk te maken

Beslispunten

1. In principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplan herziening om de ontwikkeling van 31 woningen mogelijk te maken op de locatie Boerhof aan de Dorpsstraat 50 in Heeten.
2. De initiatief nemers te informeren over uw besluit middels de verzending van bijgevoegde brief
3. De raad te informeren over dit besluit door toezending ervan.

Besluit



Inleiding

[redacted] heeft een verzoek ingediend voor een principebesluit voor de transformatie van de voormalige locatie Boerhof woninginrichters aan de Dorpsstraat 50 te Heeten. De locatie is gelegen ten westen van de Dorpsstraat en ten noorden van de Stellingmolen. Zie afbeelding hieronder



Figuur 1: Locatie Boerhof Heeten

Het terrein is vanwege de ligging nabij het centrum van Heeten een aantrekkelijke woonlocatie. In 2021 is [redacted] ontwikkeling gestart met het ontwikkelproces om te komen tot een haalbaar woningbouwplan voor het Boerhof terrein. Afgelopen jaar is er intensief samengewerkt met de ontwikkelaar om te komen tot een haalbaar plan. Het plan is afgelopen zomer aan de omgeving gepresenteerd en goed ontvangen. Na de bewonersbijeenkomst en een overleg met SallandWonen is het plan op drie punten gewijzigd.

1. Het plangebied voorziet in 1 ontsluitingsstructuur aan de Stellingmolen maar vanwege de veiligheid dient het gebied ook via een calamiteiten route bereikbaar te zijn. Deze is in het huidige plan voorzien ter hoogte van de Hademanstraat 6a. Het nu voorliggende plan voorziet verder in een keerlus voor ambulance en vrachtverkeer.
2. Om complexe verkeerssituaties bij de entree van het gebied te voorkomen voorziet het nu voorliggende plan in een langsparkeerstrook langs de twee onder 1 kap woningen (die tevens dient voor kabels en leidingen). Verder voorziet het plan in 2 parkeervelden. Met de aanleg van deze parkeervelden kunnen parkeerplaatsen in de wijk worden gebundeld. Hierdoor wordt de ruimtelijke omgevingskwaliteit verbeterd. De parkeervelden in het gebied worden groen ingericht en door de parkeerplaatsen te bundelen is er voldoende ruimte voor een groen middengebied.
3. in de plannen die afgelopen zomer aan de omgeving zijn gepresenteerd zaten geen huurwoningen. Het nu voorliggende plan voorziet in 31 woningen waarvan 8 sociale huurwoningen. Een rijtje van 4 huur woningen en één blokje van 4 kwadrant woningen. Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk woonbeleid en voorziet het plan in 25% sociale huurwoningen.

Bovenstaande wijzigingen hebben geresulteerd in onderstaand stedenbouwkundig ontwerp.





Vogevlucht zuidwest

Initiatiefnemer heeft voor dit woningbouwplan een principe verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het Boerhof terrein in Heeten. Met dit plan wordt de bouw van in totaal 31 woningen mogelijk gemaakt.

De door initiatiefnemer te realiseren woningbouwprogramma bestaat uit.

- 2 twee onder een kap woningen (5,7m x 10,4m)
- 5 vrijstaande woningen (7,2m x 10,4m)
- 8 levensloopbestendige rijwoningen (7m x 10m)
- 4 rijwoningen huur (5,7m x 9.6m)
- 4 kwadrant woningen huur (6.3m x 6.3m)

Het plangebied beslaat de percelen kadastraal bekend RTE00, sectie H perceel nummer 6088 en RTE00, sectie H perceelnummer 6427. Beide locaties samen hebben een grootte van ruim 10.000 vierkante meter. De percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Om woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig naar de bestemming 'Wonen'. In de bijlage is het volledige principeverzoek met toelichting op de plannen opgenomen. Het principebesluit is de start van het project. Na dit principebesluit volgt het maken van een inrichtingsplan conform het programma van eisen openbare ruimte van de gemeente, de anterieure overeenkomst en daarna de planologische procedure.

Beoogd effect

Na uw principe akkoord op de voorgenomen herontwikkeling kan de procedure worden gestart om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan, zodat de realisatie van het woningbouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

Ad. 1.1 Het voorliggende plan voorziet in 25% sociale huur woningen
Voor ruimtelijke ontwikkelingen als deze wordt uitgegaan van 25 % sociale huur. Bij de start van het ontwikkelproces 1,5 jaar geleden, is de 25% eis van sociale woningbouw niet aan ontwikkelaar meegegeven omdat op dat moment het woonbeleid waarin die eis is opgenomen nog niet was vastgesteld.. Afgelopen maanden heeft initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente onderzocht of toch huurwoningen ingepast konden worden. Dit heeft geresulteerd in 8 huurwoningen. Verder voorziet het plan in een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Voor de sociale huurwoningen wordt uitgegaan van de dan geldende liberalisatiegrens. SallandWonen gaat de huurwoningen verhuren. De kwadrantwoningen zitten in de prijsrange van 235.000 - 275.000 euro en de levensloopbestendige woningen op 335.000-375.000 euro.

Ad.1.2 Herontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen bestaand gebied.
Het huidige bedrijfspand gaat zijn functie verliezen. Het pand wordt nog 1 jaar verhuurd maar komt vanaf 1 januari 2024 leeg te staan. Gelet op de ligging in een bestaande woonwijk is herontwikkeling van de locatie naar woningbouw wenselijk. Het voornemen is om aan de Dorpsstraat 50 eenendertig woningen te realiseren zoals weergegeven op het schetsplan in de bijlage. Dit past binnen onze woningbouwprogrammering. Het voorgenomen schetsplan is stedenbouwkundig goed in te passen gelet op de omliggende bebouwing aan zowel de Stellingmolen als de Dorpsstraat.

Ad. 1.3. Herbestemming van leegstaand vastgoed binnen onze kernen heeft de hoogste prioriteit
Voor inbreidingslocaties zoals het terrein van Boerhof is in het programma Wonen 2021-2025 een afwegingskader opgenomen om te bepalen welke ontwikkelingen het meeste prioriteit moeten krijgen. Centraal gelegen locaties met leegstaand vastgoed krijgen de hoogste prioriteit. Vervolgens wordt voorrang gegeven aan locaties die aan een hoofdstructuur liggen, omdat deze plekken een grote impact hebben op de belevingswaarde van onze kernen. Op basis van dit afwegingskader krijgt de herontwikkeling van de locatie Boerhof, onder meer vanwege de ligging nabij de kern van Heeten, prioriteit.

Ad. 1.4. Voldoende parkeren en ruimte voor groen en waterberging
Voorliggend ontwerpplan is tot stand gekomen in samenspraak met de omwonenden, SallandWonen en gemeente. De ruimtelijke opzet, verhouding groen, water, verkeer en parkeren zijn door het inpassen van huurwoningen enigszins gewijzigd ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan Het schetsontwerp dat nu voorligt voorziet in voldoende parkeerruimte op eigen erf en ook overige parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn voldoende aanwezig. Waterberging vindt op eigen terrein en in een aan te leggen wadi plaats. Voor wat betreft de calamiteitenroute heeft er afstemming met de veiligheidsregio en aangrenzende eigenaar plaatsgevonden. De calamiteitenroute in dit plan is voorzien ter hoogte van de Hademanstraat 6a. Hier komt een ontsluiting die is voorzien van een wegklapbare paal waardoor de ontsluiting bij een calamiteit ook door de hulpdiensten gebruikt kan worden Alles overziend zijn wij positief over voorliggend woningbouwplan. Nadere uitwerking van bijvoorbeeld de aansluiting op omliggende wegen en het maken van een inrichtingsplan conform ons programma van eisen openbare ruimte kan gedurende de looptijd voorafgaand aan de planologische procedure plaatsvinden.

Ad. 1.5. Milieutechnisch en archeologisch onderzoek nodig
Bijgevoegd plan is in het omgevingsteam met onze ketenpartners en omgevingsdienst doorgenomen. Mede gelet op de bedrijfsmatige activiteiten en gewenste sloop van het bedrijfspand is een bodem-, en een asbest-, en een flora en fauna onderzoek noodzakelijk. We hebben initiatiefnemer ook gevraagd om ten behoeve van het bestemmingsplan een waterhuishoudkundig plan op te stellen om oude en nieuwe situatie en omgeving goed in beeld te krijgen. Initiatiefnemer zal ook onderzoek doen naar de archeologische waarden aangezien de locatie de dubbelbestemming 'Waarde-archeologische verwachtingswaarde hoog' heeft. Hoewel de omgevingsdienst hier geen bijzonderheden verwacht gelet op het historisch gebruik van de percelen is het archeologisch onderzoek voor de RO-procedure wel van belang.

Ad. 1.6 Ketenpartners in beginsel akkoord
De ketenpartners hebben positief gereageerd op het plan. "*Per saldo neemt de verharding af. Er is meer ruimte voor groen, dus eerste indruk is dat het plan een bijdrage levert aan klimaatadaptatie.*" Bij de bestemmingsplanprocedure wordt het plan opnieuw voorgelegd bij de ketenpartners en de provincie Overijssel. Op basis van het overleg met de ketenpartners verwachten wij geen belemmeringen voor het vervolg van de procedure.

Ad. 1.7. Omwonenden zijn geïnformeerd
De initiatiefnemer heeft, in aanwezigheid van een aantal gemeentelijke medewerkers, op 1 maart 2022 direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen. De reacties op de avond waren positief: De omwonenden van het plan zijn positief over de herontwikkeling van de voormalige locatie van Boerhof naar een gemixt woonprogramma. In het kader van de planologische procedure wordt nogmaals een informatieavond voor omwonenden gehouden.

Duurzaamheid
Deze herontwikkeling draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente gaat ervan uit dat nieuwe woningen volgens huidige wet en regelgeving / bouwbesluit worden gebouwd. De openbare ruimte zal daarbij ook toekomstbestendig worden ingericht.

Kanttekeningen
a. Aan de achterzijde van de vrije kavels is een groene strook gelegen. Ontwikkelaar voert op dit moment gesprekken met omwonenden omdat er onduidelijkheid is over eigendom en grondgebruik van deze strook. Voor de verdere uitwerking wordt een kadastrale inmeting uitgevoerd waarbij helder moet worden of deze groene strook bij het plangebied (vrije kavels) wordt betrokken of omwonenden deze grond kunnen blijven

gebruiken en eventueel moeten aankopen. Wellicht dient deze zone nog opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Financiën

Alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer, inclusief eventuele planschadekosten. Voordat de planologische procedure wordt gestart wordt hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten waarin ook de ambtelijke begeleidingskosten, afspraken over de locatieonderzoeken, waterhuishouding en het bouwrijp maken worden meegenomen.

Vervolg

Nadat uw college een principe akkoord heeft gegeven op de voorgenomen ontwikkeling kan de ontwikkelaar een planologische procedure starten om de voorgenomen plannen te realiseren. Voorafgaand aan de planologische procedure wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Ten behoeve van het bestemmingsplan dienen nog de benodigde onderzoeken te worden uitgevoerd. Een eerste verkenning naar de omgevingsfactoren is gedaan. Op basis van deze verkenning worden er vooralsnog geen belemmeringen verwacht om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de aspecten bodem, water, flora en fauna, archeologie en geluid wordt door de ontwikkelaar nog nader onderzoek gedaan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend hetgeen in een latere fase tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan leiden.

Communicatie

De eigenaar heeft direct omwonenden reeds geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verdere communicatie vindt op de gebruikelijke wijze plaats bij de te doorlopen planologische procedure. Nadat uw college een principe akkoord heeft gegeven op de voorgenomen ontwikkeling kan de raad in kennis worden gesteld middels toezending van dit collegeadvies en -besluit.

Bijlagen

Bijlage 1 Aanvraag principe verzoek met schetstekening (zie zaaknummer 9718-2019)
Bijlage 2 Uitgaande brief college principe besluit