Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principebesluit herontwikkeling locatie Douma Kanaalstraat Oostzijde 13, Raalte
Zaaknummer	80608-2022
B&W vergadering	4 oktober 2022
Integrale advisering	(groen), (water), (groen), (wonen), en (stedenbouw), Omgevingsdienst (milieu)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	

Bestuurssamenvatting

Er is een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van woningbouw op de huidige bedrijfslocatie van Douma Deuren aan de Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte. Het ontwerpplan dat initiatiefnemer hiervoor heeft ingediend biedt voldoende kwaliteit om de al grotendeels braakliggende bedrijfslocatie te transformeren naar een prettige woon- en leefomgeving centraal in Raalte. 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 86 woningen mogelijk te maken.

Beslispunten

1. In principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplan herziening om de ontwikkeling van 86 woningen mogelijk te maken op de locatie van Douma Deuren aan de Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte.
2. De initiatiefnemers te informeren over uw besluit middels verzending van bijgevoegde brief.
3. De raad te informeren over dit besluit door toezending ervan.

Besluit



Inleiding

Al jarenlang zijn er plannen geweest om woningbouw te realiseren op de locatie van Douma Deuren. Het plangebied wordt begrensd door bestaande woningen aan de Enkstraat, het Overijssels kanaal, de spoorlijn Zwolle-Almelo, het MBI-terrein en de gemeentewerf, zie afbeelding 1.



Afbeelding 1: Huidige situatie locatie Douma Deuren

Het Douma-terrein is vanwege de ligging dichtbij het station en kernwinkelgebied, en gelegen langs een historische hoofdstructuur (zijtak Overijssels kanaal), op het eerste oog een aantrekkelijke woonlocatie. Maar om uiteenlopende redenen is het niet gelukt een uitvoerbaar plan te ontwikkelen voor het gebied. De economische crisis is hier debet aan geweest, maar ook milieukundige belemmeringen zowel op als rondom het terrein maken het tot een complexe opgave. Na sloop/sanering van het terrein is er kans op onverwachte bodemvondsten (verontreiniging en/of niet gesprongen explosieven). Het spoor en omliggende bedrijvigheid (m.n. geluid) zijn omgevingsaspecten waarmee rekening moet worden gehouden.

In 2020 is BPD Ontwikkeling B.V. (hierna ook: BPD of de initiatiefnemer) gestart met het ontwikkelproces om te komen tot een financieel haalbaar woningbouwplan voor het Douma-terrein. Dit is eerst op traditionele wijze opgepakt, en in 2021 is hier een vervolg aangegeven door middel van een modelmatige studie met computersimulaties op basis van door de gemeente en BPD aangeleverde uitgangspunten. De uitkomsten zijn vervolgens vertaald naar 2 schetsontwerpen die november 2021 zijn gepresenteerd aan de omgeving.

Na de eerste bewonersbijeenkomst is het plan op drie punten gewijzigd:

1. Het plangebied is voorzien van een tweede verkeersontsluiting via de in- en uitrit van de gemeentewerf in plaats van al het gemotoriseerd verkeer via de Kanaalstraat Oostzijde te ontsluiten. De hinder van extra verkeer van en naar de woningen wordt op deze wijze meer verspreid over het omliggende gebied.
2. Het plangebied is vergroot door een gedeelte van het perceel van een particulier aan de Enkstraat eraan toe te voegen. Op deze wijze is de tweede ontsluitingsweg te realiseren, en is het verkavelingsplan verbeterd waardoor een ruimer groen middengebied is ontstaan.
3. Het aandeel sociale huurwoningen is verhoogd naar 25%. Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk woonbeleid.

Deze wijzigingen hebben geresulteerd in onderstaand stedenbouwkundig ontwerpplan, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Beoogd woningbouwplan

Initiatiefnemer heeft voor dit woningbouwplan een principeverzoek (bijlage 1) ingediend om medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het Douma-terrein aan de Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte. Met dit plan wordt de bouw van totaal 86 woningen mogelijk gemaakt inclusief de bouwmogelijkheid van 2 woningen op particulier terrein.

Het door initiatiefnemer te realiseren woningbouwprogramma bestaat uit:

- 54 grondgeboden woningen waarvan
  - 21 sociale huur
  - 10 middeldure koop
  - 11 dure seniorenwoningen
  - 12 dure tweekappers
- 30 appartementen waarvan
  - 18 betaalbare koopwoningen
  - 8 middeldure koopwoningen
  - 4 dure koopwoningen

Voor de 21 sociale huurwoningen wordt uitgegaan van de dan geldende liberalisatiegrens. Voor de betaalbare koopwoningen wordt uitgegaan van een koopsom onder de NHG-grens 2022 (€ 355.000,-). Voor de middeldure koopwoningen gaat initiatiefnemer uit van een koopsom van maximaal € 395.000,-.

Het plangebied beslaat de percelen kadastraal bekend Raalte, sectie E, nummers 3407, 3534, 3959 (gedeeltelijk), 4815 en 4816 met een gezamenlijke grootte van circa 2,4 hectare. De percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Raalte Kern' de bestemmingen 'Bedrijf' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin'. Om woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig naar de bestemming 'Wonen'.

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

1.1. Woningbouw leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen bestaand gebied

In de Omgevingsvisie Horizon 2040 is vastgelegd dat we spaarzaam willen omgaan met de beschikbare ruimte. We volgen daarmee het principe dat "inbreiding voor uitbreiding" gaat conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij voorkeur kiezen we voor de invulling van locaties binnen bestaand gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen. Specifiek worden leegstaande werklocaties (zoals het Douma-terrein) benoemd als gewenste inbreidingslocaties, omdat dit ook kansen geeft om gebieden te vergroenen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

1.2. Herbestemming van leegstaand vastgoed binnen onze kernen heeft de hoogste prioriteit

Voor inbreidingslocaties, zoals het Douma-terrein, 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 (historische) hoofdstructuur liggen, omdat deze plekken een grote impact hebben op de belevingswaarde van onze kernen. Het Douma-terrein voldoet vanwege de ligging nabij het kernwinkelgebied, station en langs de zijtak van het Overijssels kanaal aan beide voorwaarden. Het faciliteren van de beoogde herontwikkeling van bedrijfslocatie naar woningbouw verdient hoge prioriteit te krijgen.

1.3. Het ontwerpplan voldoet aan de gestelde beleidsmatige uitgangspunten

Voorliggend ontwerpplan is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente. Uitgangspunten ten aanzien van het woningbouwprogramma (o.a. minimaal 25% sociale huur), de ruimtelijke opzet, verhouding groen, water, verkeer en parkeren zijn gedurende het planproces besproken. Alles overziend zijn wij positief over voorliggend woningbouwplan. Nadere uitwerking van bijvoorbeeld de aansluitingen/kruisingen op bestaande wegen en het inrichtingsplan conform ons programma van eisen kan gedurende de looptijd van de planologische procedure plaatsvinden.

1.4. De behoefte aan woningbouw is groot

De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog. Het woningprogramma bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Er komen alleen geen vrijstaande woningen. Vanwege de ligging nabij het centrum is specifiek aandacht voor het bouwen van levensloopbestendige seniorenwoningen. Naar verhouding zit er relatief veel middeldure en dure koopwoningen in het plan, maar daardoor kan wel worden voldaan aan de door ons gestelde eis dat 25% van de nieuwbouwwoningen beschikbaar moeten komen voor de sociale huur. Op een totaal van 84 woningen zijn 21 sociale huurwoningen opgenomen in dit plan.

1.5. Onderzoeken naar milieuaspecten tonen aan dat de woonbestemming mogelijk is

Ter voorbereiding op de bestemmingsplan-procedure heeft initiatiefnemer alle benodigde (milieu)onderzoeken naar o.a. bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit al uitgevoerd. De meeste onderzoeken zijn akkoord bevonden, en de eindconclusie is dat met het treffen van maatregelen en waarborgen in het bestemmingsplan de woonbestemming mogelijk is.

1.6. De omgeving is geïnformeerd over het plan

Initiatiefnemer heeft 3 informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonden. November 2021 zijn 2 schetsplannen voorgelegd aan de buurt. Begin juli 2022 is voorliggend ontwerpplan gepresenteerd. Over het algemeen is de omgeving positief over de nieuwbouw van woningen. Direct omwonenden aan de Enkstraat en Kanaalstraat Oostzijde hebben echter bezwaar tegen de verkeersontsluiting van het plan. Tijdens de bijeenkomst van begin juli is naar mening van een aantal omwonenden onvoldoende ingegaan op de verkeersaspecten. Daarop heeft de initiatiefnemer op 14 september jl. een derde informatiebijeenkomst georganiseerd.

Duurzaamheid

Herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar een woongebied draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik. Het plan voorziet in een centraal openbaar gebied met ruimte voor groen, bomen en waterinfiltratie. Vanzelfsprekend worden de woningen volgens de geldende duurzaamheidsnormen (BENG) gebouwd worden.

Kanttekeningen

1.1. Omwonenden hebben bezwaar tegen de verkeersontsluiting

Omwonenden hebben aangegeven in de huidige situatie al veel verkeersoverlast te ervaren. De huidige situatie wordt op drukke perioden als onveilig ervaren. Nieuwe ontwikkelingen vinden omwonenden daarom ongewenst, en zij hebben zich schriftelijk tot uw college en de gemeenteraad gericht. Omwonenden hebben voorgesteld om plan Douma en het MBI-terrein voor gemotoriseerd verkeer in noordelijke richting te ontsluiten, bij voorkeur via een brug over het Overijssels kanaal (bijlage 2).

Naar aanleiding hiervan is op 14 september jl. een extra bewonersbijeenkomst georganiseerd waarin is ingegaan op het verkeersonderzoek. Uitgelegd is dat de bestaande wegen het extra verkeer (circa 600 extra voertuigbewegingen per dag) kan verwerken. Alle omliggende straten blijven naar verwachting binnen de gemeentelijke verkeersnormen van een woonstraat (i.c. erftoegangsweg < 1.500 voertuigbewegingen per dag). Dit geeft daarom geen aanleiding tot aanleg van nieuwe infrastructuur, zoals een nieuwe brug. We nemen de zorgen serieus. Tijdens de bijeenkomst is daarom toegezegd nieuwe verkeerstellingen uit te voeren om na te gaan of de huidige verkeerssituatie correct is meegenomen in het verkeersonderzoek. Het onderzoek loopt op dit moment. De bezwaren van de omgeving zijn hiermee nog niet weggenomen.

1.2. Er is een verzoek ingediend om de fabrieksschoorsteen aan te wijzen als gemeentelijke monument

De Erfgoedvereniging Heemschut Overijssel, de Stichting Fabrieksschoorstenen en de Historische Vereniging Raalte en Omstreken heeft uw college op 29 juli 2022 verzocht om de fabrieksschoorsteen op het Douma-terrein aan te wijzen als gemeentelijk monument (bijlage 3). De organisaties wijzen op de cultuurhistorische betekenis van de schoorsteen als verwijzing naar het industriële verleden van de Kanaalzone in Raalte. Een bijzonder feit is dat deze fabrieksschoorsteen in oorlogstijd is gebouwd. De bouw is in 1943 voltooid.

In de opzet van het woningbouwplan is door initiatiefnemer geen rekening gehouden met behoud van de schoorsteen. Vanuit de gemeente is de schoorsteen voorafgaand aan de planvorming ook niet aangemerkt als bijzonder te handhaven element. Initiatiefnemer geeft aan de schoorsteen (financieel) niet te kunnen inpassen binnen de businesscase, omdat behoud van de schoorsteen ten koste gaat van het aantal te bouwen woningen.

Besluitvorming over de aanwijzing van gemeentelijke monumenten is een bevoegdheid van uw college. In onze Erfgoedverordening is vastgelegd dat de monumentencommissie eerst om advies wordt gevraagd. Binnen de looptijd van de planologische procedure, op basis van advies van de monumentencommissie, zal uw college voorgesteld worden hierover een besluit te nemen. Met dit principebesluit wordt geen onomkeerbaar besluit genomen wat betreft behoud van de fabrieksschoorsteen.

Financiën

Alle kosten die voortvloeien uit deze gebiedsontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer, inclusief eventuele planschadekosten. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten om de kosten voor nutsvoorzieningen, aanleg van riolering en aanpassing van/op omliggende infrastructuur te bekostigen, waaronder nieuwe aansluitingen en de benodigde herinrichting van aangrenzende woonstraten.

Vervolg

Nadat uw college akkoord heeft gegeven op het principeverzoek kan de initiatiefnemer een planologische procedure starten (herziening bestemmingsplan) om het voorgenomen woningbouwplan tot ontwikkeling te kunnen brengen.

Communicatie

Initiatiefnemer te informeren over uw besluit middels verzending van het principebesluit. De brief van omwonenden m.b.t. geuite zorgen over de verkeerssituatie wordt beantwoord. Initiatiefnemer informeert ook belanghebbenden over dit besluit. De raad wordt geïnformeerd door toezending van dit collegebesluit. Verdere communicatie vindt op gebruikelijke wijze plaats bij de te doorlopen planologische procedure.

Bijlagen

Uitgaand:	Brief principebesluit woningbouw plan Douma
Bijlage 1:	Principeverzoek met bijlagen (zaak 38023-2022)
Bijlage 2:	Brief zienswijze omwonenden (zaak 61616-2022)
Bijlage 3:	Verzoek aanwijzing schoorsteen (zaak 67739-2022)