COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP	:	Herontwikkeling Douma terrein Raalte
ZAAKNUMMER	:	1139-2018
B&W VERGADERING	:	13 februari 2018
INTEGRALE ADVISERING	:	R. Bugter, E. Teurlings, F. Huner, G. Sluiter, R. Hoefs, K. Dekker, H. Minkjan, J. Strijtveen, A. Nijman
PORTEFEUILLEHOUDER	:	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
VOOR INFORMATIE	:	Francisca Holtman

BESTUURSSAMENVATTING

Er is een principe verzoek aangevraagd voor herontwikkeling van het Douma terrein in Raalte naar woningbouw. Deze ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid, echter met een beperking vanuit de woningbouwprogrammering tot maximaal 20 woningen. Op basis van een nadere uitwerking van de plannen kan een ruimtelijke procedure gestart worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

BESLISPUNTEN

1) In principe in te stemmen met herontwikkeling van het Douma terrein te Raalte naar 20 woningen, onderverdeel in 12 appartementen en maximaal 8 grondgebonden woningen, conform de ingediende schetsplannen met toelichting d.d. 05 december 2017;
2) Een nadere uitwerking van de plannen en onderzoeken is noodzakelijk alvorens een ruimtelijke procedure gestart kan worden, hierbij bijzondere aandacht voor de ontsluiting en milieuaspecten;
3) Alle kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling inclusief mogelijke planschade vast te laten leggen in een anterieure overeenkomst vóór aanvang van de planologische procedure;
4) De raad in kennis te stellen van dit besluit door toezending ervan.

BESLUIT

Conform,

INLEIDING

De gebouwen op het Douma terrein komen grotendeels leeg te staan als gevolg van verplaatsing en beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Er zijn plannen ontwikkeld voor woningbouw op deze locatie met een duurzaam stedenbouwkundig ontwerp.

Naast een appartementencomplex aan het Overijssels Kanaal ter hoogte van de zwaaikom worden blokjes met maximaal 4 levensloopbestendige woningen ontwikkeld. In het plan zijn zichtlijnen naar het kanaal opgenomen en is veel ruimte voor (gemeenschappelijk) groen en centrale parkeerruimtes. De woningen worden duurzaam ontwikkeld: zonder gasaansluiting, de insteek is CO-2 en energieneutraal en met wijkgerichte energiebesparing.

De woningblokjes zijn variabel indeelbaar en splitsbaar. Zo kan er gevarieerd worden in een woning met bijvoorbeeld kantoor aan huis, één grote of meerdere kleinere woningen, mogelijkheden voor meerdere generaties etc.. Met dit ontwerp wordt een moderne en duurzame vorm van noaberschap mogelijk gemaakt, een bijzonder en nieuw concept voor Raalte aldus de aanvrager.

BEOOGD EFFECT

Met een principe akkoord op de aangevraagde herontwikkeling kan een planologische procedure voorbereid worden met als doel realisatie van 20 wooneenheden op het noordelijk deel van het Douma terrein te Raalte (aangeduid als fase 1). De aangrenzende gebouwen worden geamoveerd en ingericht als groengebied (aangeduid als fase 2). Het overig deel van het terrein (aangeduid als fase 3 en 4) behoud de bedrijfsbestemming met (beperkte) mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten.

ARGUMENTEN

Ad 1.1 Herontwikkeling van het Douma terrein naar woningbouw is passend binnen ons beleid
De heer M. F. Douma heeft namens New Feet B.V. uit Zwolle een verzoek ingediend voor herontwikkeling van het Douma terrein naar woningbouw. Het terrein is gelegen aan de Kanaalstraat Oostzijde 13 te Raalte, kadastraal RTE00E4160 en heeft een totale oppervlakte van 16.130m2.

Het Douma terrein heeft in het vigerend bestemmingsplan ‘Raalte Kern’ de enkel bestemming ‘Bedrijf’, dubbel bestemming ‘Archeologische verwachtingswaarde’ en gebiedsaanduiding ‘Geluidzone – industrie’. De aanwezige bedrijfswoningen vallen onder de bedrijfsbestemming.

Realisatie van woningen op dit terrein is conform de in 2008 door de raad vastgestelde ‘Visie Kanaalzone’ Raalte. In 2012 heeft de raad de structuurvisie ‘Raalte 2025+, De kracht van de kernen’ vastgesteld waarin herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw eveneens wordt benoemd.

Gelet op de onlangs gemaakte afspraken over de bedrijventerreinenprogrammering in West Overijssel is omzetting van de bedrijfsbestemming in een woondoeleindenbestemming gewenst. Het overaanbod aan bedrijventerreinen in onze gemeente wordt met deze ontwikkeling verkleind.

Ad 1.2. Inhoudelijke beoordeling is positief, maar vraagt op een aantal punten om nadere uitwerking
Woningbouwprogrammering
Vanuit de woningbouwprogrammering hebben we te maken met een beperking qua aantallen nieuw toe te voegen woningen in onze gemeente. Op dit moment kent Raalte dorp een overprogrammering en kunnen alleen woningen worden toegevoegd als er meerdere doelen gediend worden.

Herontwikkeling van het Douma terrein geeft een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering nu de bedrijfsactiviteiten grotendeels beëindigd worden. De herontwikkeling zal tevens bijdragen aan een verbetering van de milieusituatie (o.a. bodemverontreiniging).

De gewenste totale opgave van 72 woningen kan echter niet onderbouwd worden. Gelet op de programmeringsafspraken kunnen er, met inbegrip van de reeds aanwezige woningen, maximaal 20 woningen ontwikkeld worden (in het schetsontwerp benoemd als fase 1). Het is niet gewenst om op dit moment toezeggingen te doen over mogelijke vervolgfases, aangezien onduidelijk is of nieuwe prognoses überhaupt ruimte gaan bieden voor extra woningen. Indien de komende jaren blijkt dat er meer woningen gebouwd kunnen worden, dan moeten op dat moment de verschillende bij ons bekende plannen onderling worden afgewogen om te bepalen waar de extra woningen het beste gerealiseerd kunnen worden.

Doelgroepen
Er worden levensloopbestendige en nultreden woningen gebouwd. Dit sluit aan bij de volkshuisvestelijke behoefte in Raalte dorp. De onderbouwing van de vraag naar dit bijzondere woonconcept, met variabel indeelbare en te splitsen woningen met gemeenschappelijke buitenruimtes, is nog wel wat twijfelachtig. Er is een eerste marktverkenning uitgevoerd waarbij ook lokale makelaars nog een nadere behoefteverkenning adviseren

Stedenbouw
Aan de zijde van het Overijssels Kanaal wordt een appartementencomplex met 12 appartementen in 4 lagen gerealiseerd. De locatie is gelegen ter hoogte van de zwaaikom, een appartementencomplex van deze omvang vormt zo een mooi landmark.

Daarnaast komen repeterende woningbouwblokjes, met maximaal 4 woningen per blokje, met daartussen zichtlijnen naar het Overijssels Kanaal. Deze stedenbouwkundige opzet van het plan spreekt aan en is nieuw voor Raalte. Nu er echter slechts een gedeelte van het plan ontwikkeld kan worden (20 in plaats van 72 woningen) is het wel de vraag of het concept goed uit de verf zal komen.

Er is gevraagd naar het beoogde gebruik van de aangrenzende gronden als er slechts 20 woningen gerealiseerd worden en er ook dan sprake moet zijn van een afgerond plan. In het schetsontwerp is aangegeven dat de aangrenzende gebouwen worden geamoveerd en ingericht als groengebied (aangeduid als fase 2). Het overig deel van het terrein (aangeduid als fase 3 en 4) behoud de bedrijfsbestemming met (beperkte) mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten in de bestaande gebouwen. Er moet nog nader milieuonderzoek plaatsvinden om te kunnen beoordelen of en hoe de bedrijfsbestemming moet worden aangepast om milieubeperkingen voor de realisatie van de nieuwe woningen weg te nemen.

Duurzaamheid
Het ontwerp gaat uit van een duurzame en energie neutrale ontwikkeling (nul op de meter woningen zijn mogelijk) en zonder aansluiting op het aardgasnet. Ook wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met wijkgerichte energiebesparing. Dit is conform ons duurzaamheidsbeleid.

Milieu

Er heeft een globale milieuverkenning plaatsgevonden. In eerste aanleg ziet het er naar uit dat de locatie geschikt gemaakt kan worden voor woningbouw. Er is aanvullend milieuonderzoek nodig voor de ruimtelijke procedure. Daarbij moet in ieder geval gekeken worden naar de geluidsbelasting vanaf het spoor, aanwezige bodemverontreiniging, zonering industrielawaai vanuit het bedrijventerrein Spoorzone Oost (MBI terrein, Durisol etc) en de nabij gelegen spuiterij, externe veiligheid en de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

Waterhuishouding en bodem

Water moet op eigen terrein ter plaatse geïnfiltreerd worden. Het watersysteem en de bodemgesteldheid kunnen beperkingen opleveren voor bijzondere vormen van energieopwekking (zoals aardwarmte), dit moet nader verkend worden. Tevens kent het gebied een hoge archeologische verwachtingen waarde. Bij de ruimtelijke procedure moeten nadere archeologische onderzoeken uitgevoerd worden.

Ontsluiting en parkeren

Het parkeren wordt op eigen terrein opgevangen. Dit gebeurt beperkt bij de woningen zelf en verder in centraal gelegen parkeerkoffers, passend bij het duurzaamheidsprincipe van de wijk. De ontsluiting is vooralsnog voorzien op de Kanaalstraat Oostzijde met mogelijk een (calamiteiten-)ontsluiting op de Enkstraat. Dit is verkeerskundig mogelijk, maar bij de uitwerking van de plannen moeten de ontsluitingsmogelijkheden nog wel verder verkend worden en afgestemd met de Veiligheidsregio (brandweer) en de omgeving. Daarbij kan ook de wens voor een alternatieve ontsluiting van de gemeentewerf ter ontlasting van de Enkstraat meegenomen worden.

Terugkoppeling bijeenkomst direct omwonenden:

De initiatiefnemer heeft een bijeenkomst georganiseerd voor de direct aangrenzende buren om de plannen nader toe te lichten. Uit het aangeleverde verslag van de bijeenkomst waar 17 personen bij aanwezig waren blijkt dat de plannen in eerste aanleg positief worden ontvangen. Wel wordt aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie, de bewoners van de Enkstraat hebben zorgen geuit over de verkeersbewegingen in het gebied.

Ruimtelijke procedure

Voor de realisatie van de woningen kan in principe met een projectbesluit worden gewerkt. Voor het gedeelte waar de bedrijfspanden geamoveerd worden en de gronden als weiland worden ingericht is een bestemmingswijziging nodig om oprichting van nieuwe bedrijfsbebouwing juridisch te voorkomen. Ook moet gekeken worden naar eventuele inperking van de bedrijfsbestemming en milieuzonering voor de bedrijfsgebouwen die als zodanig in gebruik zullen blijven. De definitieve planologische procedure moet daarom nog in overleg met de initiatiefnemer en onze planjuristen bepaald worden.

KANTTEKENINGEN

Ad 2 Nadere uitwerking van de plannen en onderzoeken is noodzakelijk

Uit de inhoudelijke beoordeling is gebleken dat de plannen verder moeten worden uitgewerkt alvorens een ruimtelijke procedure kan worden gestart. Naast de gebruikelijke onderzoeken ten behoeve van

de ruimtelijke procedure moeten de te nemen milieumaatregelen inzichtelijk worden gemaakt en zal er nog eens zorgvuldig naar de meest optimale ontsluiting gekeken moeten worden.

FINANCIËN

Alle kosten voortvloeiende uit de voorgenomen ontwikkeling komen voor rekening van de ontwikkelende partij, inclusief mogelijke planschadeclaims en interne kosten. De afwenteling van deze kosten wordt vóór aanvang van de planologische procedure juridisch geregeld in een anterieure overeenkomst.

VERVOLG

De aanvrager wordt geïnformeerd over het genomen collegebesluit. De vervolgacties zoals een nadere uitwerking van de plannen en de voorbereiding van een ruimtelijke procedure met benodigde onderzoeken liggen bij de aanvrager. Gezamenlijk kan een anterieure overeenkomst opgesteld worden.

COMMUNICATIE

Vanuit de gemeente vindt geen expliciete communicatie over dit principe besluit plaats anders dan het informeren van de aanvrager en de gemeenteraad.

BIJLAGEN

Brief Douma 13 september 2017 met plan werkatelier II 18 mei 2017
Brief Douma 06 november 2017
Presentatie 05 december 2017
Toelichting 05 december 2017
Plangebied fase 1 05 december 2017
Kort verslag omwonendenbijeenkomst 23 januari 2018



sec.

werknr.
17_0247

schaal
1:1000

bladnr.
VO-08

datum
12|11|17

tekening
Situatie fase 1

fase
Voorlopig Ontwerp