Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg
Zaaknummer	15554-2021
B&W vergadering	16 maart 2021
Integrale advisering	Vincent van Zuijlen, (projectleider) Rineke Bugter (wonen), Marlon Hallink (kavelverkoop), Jos Strijtveen (grondexploitatie), Mirle Mondria, (stedenbouw) Diverse overige vakspecialisten (o.a. verkeer, groen, water, duurzaamheid)
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Justin Hendriks

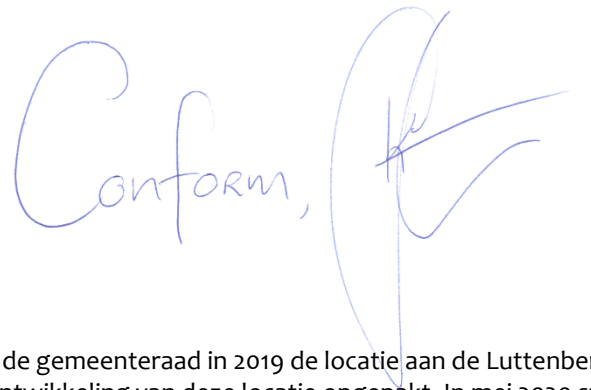
Bestuurssamenvatting

Om te voorzien in de behoefte aan bouwkavels in Luttenberg is een nieuwbouwplan in ontwikkeling, gelegen aan de Luttenbergerweg. In oktober 2020 bent u akkoord gegaan met het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie. Op basis hiervan is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt. In dit bestemmingsplan is voor een gedeelte van het plangebied een directe woonbestemming met een flexibele invulling opgenomen. Het overige deel kan in een later stadium met een uitwerkingsplan worden vastgesteld door het College van B&W, afgestemd op de woningbehoefte op dat moment

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg en deze conform artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Besluit



Inleiding

Na een locatiestudie wees de gemeenteraad in 2019 de locatie aan de Luttenbergerweg aan als voorkeurslocatie. Vervolgens is de verdere ontwikkeling van deze locatie opgepakt. In mei 2020 stelde het college daarvoor het projectplan en een nota van uitgangspunten vast. Daarna is gewerkt aan het maken van een stedenbouwkundig plan, welke in oktober 2020 is vastgesteld. Het dorp is betrokken bij dit ontwerpproces. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Uitgangspunten nieuwbouwplan
Hieronder staan enkele uitgangspunten voor het nieuwbouwplan:

Ligging locatie:	weiland gelegen in de hoek Luttenbergerweg en Heuvelweg
Oppervlakte locatie:	3 hectare
Aantal woningen:	in deze fase de realisatie van ca. 40 woningen planologisch mogelijk maken in een later stadium een mogelijke doorontwikkeling tot ca. 55 woningen, afhankelijk van toekomstige behoefte
Woningbouwprogramma:	mix van woningen: rijtjeswoningen (met inbegrip van enkele huurwoningen te ontwikkelen door SallandWonen), 2 onder 1 kap woningen, vrijstaande woningen.

Stedenbouwkundig plan
Uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling van de locatie: de realisatie van ca. 40 woningen wordt nu mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan en op termijn, afhankelijk van de behoefte, kan doorontwikkeld worden naar zo'n 55 woningen. Hieronder staan 2 afbeeldingen van het stedenbouwkundig plan. Figuur 1 betreft de 4 woonvelden die we nu in het bestemmingsplan opnemen. Deze 4 woonvelden bieden een mix van verschillende woningtypen. Figuur 2 geeft een doorkijk naar een volledige ontwikkeling van de locatie, waarbij in 2 woonvelden kavels uitgegeven kunnen worden. De invulling van die 2 woonvelden zal op dat moment afgestemd worden op de dan aanwezige woningbehoefte.



Figuur 1 Links: Stedenbouwkundig plan fase 1, zoals opgenomen in het bestemmingsplan
Rechts: Stedenbouwkundig plan bij volledige invulling van de locatie (weergave is een mogelijke invulling)

Ontwerpproces

Februari:	gesprekken met bewoners uit de omgeving
Maart t/m juni:	ontwikkelen concept stedenbouwkundig plan
Juli:	presentatie concept plan aan bewoners uit de omgeving
Juli/augustus:	online presentatie stedenbouwkundig plan aan het gehele dorp
September:	beoordeling stedenbouwkundig plan door ketenpartners ('omgevingstafel')
September:	verwerken reacties in voorliggend definitief stedenbouwkundig plan
Oktober:	vaststelling stedenbouwkundig plan door college
December:	enquête behoefte betaalbare woningen

Gedurende het ontwerpproces vond afstemming plaats met Plaatselijk Belang Luttenberg.

Enquête betaalbare woningen
Een veel gehoorde vraag vanuit het dorp is of er voldoende ruimte is voor betaalbare woningen voor starters, maar ook voor senioren. Eind 2020 hielden we daarom een enquête, waarin we peilden wat precies de behoefte is aan betaalbare woningen (het segment tot ca. € 275.000, een reguliere rijtjeswoning).

De resultaten van de enquête zijn samengevat op hoofdlijnen als volgt:
- Veel belangstelling voor het plan: ruim 110 reacties. Ca. 60% van de respondenten zit in de leeftijdscategorie tot 30 jaar, die veelal starter op de woningmarkt zijn.
- Bijna 90 mensen hebben hun woonwens ingevuld. Daarvan heeft ca. 75% een (eerste) voorkeur voor een rijwoning en 25% kiest voor een kleinere woning, zoals het segment rug-aan-rug-woning of duplex/studio/appartement.
- Van degenen die binnen nu en 5 jaar een rijwoning willen bouwen kiest 2/3 deel voor een reguliere rijwoning en 1/3 deel een kleine rijwoning.

De resultaten van de enquête leiden tot 2 aanpassingen van het oorspronkelijke plan. Bij argument 1.1 wordt dit toegelicht.

Beoogd effect
Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad wordt toegewerkt naar een onherroepelijk bestemmingsplan dat de basis biedt voor de uitgifte van kavels waarmee er tegemoetgekomen wordt aan deze vraag.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan voorziet in de behoefte aan woningbouw in Luttenberg.
Uit enquêtes en onderzoek blijkt behoefte aan woningbouw in Luttenberg. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van ca. 40 woningen. In een later stadium kan de locatie doorontwikkeld worden tot ca. 55 woningen. Deze latere fase is in het bestemmingsplan opgenomen als 'uit te werken'. Dit betekent dat het College van B&W deze fase planologisch kan invullen en verankeren met het vaststellen van een zogenaamd uitwerkingsplan. Dat plan kan dan afgestemd worden op de behoefte op dat moment.

De uitkomsten van de eind 2020 gehouden enquête naar betaalbare woningen zijn op de volgende wijze meegenomen in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan met de bijbehorende plankaart:

1. In het stedenbouwkundig plan was een woonveld opgenomen voor rijwoningen. Er waren indicatief 14 rijwoningen ingetekend, waarvan 4 huur. Bekeken is of er binnen dit woonveld meer rijwoningen gerealiseerd kunnen worden door uit te gaan van een kleinere beukmaat (smallere woning). Dit blijkt mogelijk te zijn, waarbij nog steeds een hele courante maat van de woning mogelijk is. Ten opzichte van het stedenbouwkundig plan zijn hierdoor 2 extra

rijwoningen toegevoegd. Daarmee sluit het plan (nog) beter aan bij de behoefte: meer rijwoningen en de woningen worden betaalbaarder (kleiner bouwen en ook een kleinere kavel).

2. Bij de entree van het plangebied aan de zijde Luttenbergerweg is in het stedenbouwkundig plan ruimte opgenomen voor een 'bijzonder woongebouw'. Hier kunnen kleinere woningen gerealiseerd worden, bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen. Deze locatie was beoogd om in een latere fase van het plan te ontwikkelen. Gezien de belangstelling voor het plan wordt deze locatie nu al opgenomen in het bestemmingsplan.

1.2 Het plan is inpasbaar en uitvoerbaar.

Uit benodigde onderzoeken en analyses is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Wel zijn er een paar aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling. Hieronder een korte toelichting op de onderbouwing:

- Bodemkwaliteit, luchtkwaliteit (stikstof), geluid, flora & fauna, niet gesprongen explosieven: geen belemmeringen.
- Waterhuishouding: met een goed waterhuishoudkundig plan en het juiste (hoogte)ontwerp is het plan inpasbaar.
- Externe veiligheid: in het onderzoek naar externe veiligheid is de aanwezigheid van het tankstation met LPG-installatie uitvoerig meegenomen. Dit object vormt geen belemmering voor de realisatie van het nieuwbouwplan, mits er met verschillende effectafstanden rekening wordt gehouden. Hieronder wordt dat toegelicht:
    - Binnen de 35m contour mag niet gebouwd worden. Daarmee is rekening gehouden.
    - Binnen de 60m contour mogen woningen gebouwd worden, mits onderbouwd/gemotiveerd wordt waarom dit mogelijk is. In het bestemmingsplan ligt het bouwvlak tegenover het tankstation deels binnen de 60m contour. Afhankelijk van de invulling van het bouwvlak vallen mogelijk 3 woningen deels binnen deze 60m contour. Hier wordt ontwerpvrijheid geboden: er kan alsnog gekozen worden de woningen buiten de 60m contour te plaatsen (daarvoor zit ruimte in het bouwvlak) of in het gebouwontwerp worden voorzieningen meegenomen ten gunste van de veiligheid. In het bestemmingsplan is geborgd dat bij indiening van het concrete bouwplan gemotiveerd moet worden dat het verantwoord is dit te realiseren. Daartoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
    - Woningen binnen de150m contour moeten meegenomen worden in de berekening van het groepsrisico. Dat is gebeurd, incl. de bestaande woningen in de omgeving van het tankstation. Het berekende groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Daarmee is de ontwikkeling van het aantal woningen op deze locatie verantwoord.
    - Binnen de 160m contour mogen in beginsel geen (zeer) kwetsbare objecten gerealiseerd. Daaraan voldoet het plan. Woningen vallen niet onder deze categorie.
- Verkeerskundige situatie: de verkeersgeneratie ten gevolge van dit plan kan goed afgewikkeld worden via het bestaande wegennet. Vanuit het dorp wordt wel specifiek aandacht gevraagd voor de vormgeving van de kruisingen Luttenbergerweg-Heuvelweg-Harmelinkstraat en Heuvelweg-Kerkpad. Deze locaties vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, maar het plan sluit hier wel op aan. In een aanvullende verkeerskundige analyse bekijken we of de verkeersveiligheid geborgd c.q. te verbeteren is. Deze analyse, waarbij het dorp betrokken wordt, starten we binnenkort op.
- Archeologie: het bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek geven nog geen uitsluitsel of archeologische waarden wel of niet aanwezig zijn. Vervolgonderzoek is nodig en dat wordt binnenkort in gang gezet. Dit staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Echter zolang het vervolgonderzoek nog geen uitsluitsel geeft over de archeologische verwachtingswaarde zal bij de uitvoering/realisatie van het plan rekening gehouden moeten worden met archeologie.
- De verschillende adviesorganen, bijvoorbeeld omgevingsdienst, veiligheidsregio, GGD en Het Oversticht kunnen zich vinden in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Op diverse manieren wordt invulling gegeven aan een duurzame inrichting van het plan:

- Behoud van bestaande groenstructuren rondom de locatie;

- In het plan veel ruimte voor openbaar groen;
- Gescheiden inzameling van vuilwater en hemelwater, waarbij hemelwater ter plekke wordt vastgehouden en geïnfiltreerd;
- In het plan voor opvang van hemelwater zal rekening gehouden worden met zwaardere buien (klimaatontwikkeling);
- De dakhelling van de rijtjeswoningen is noord-zuid, zodat zonnepanelen gunstig (op het zuiden gericht) gelegd kunnen worden. Bij de andere typen woningen zal de dakhelling nog nader gekozen worden, waarbij onder andere rekening gehouden wordt met de aanleg van zonnepanelen (opgemerkt wordt dat een dakoriëntatie oost-west ook steeds vaker gekozen wordt, waardoor 2 zijden van het dak benut kunnen worden voor zonnepanelen).

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen, echter wel de bij argument 1.2 benoemde aandachtspunten in ogenschouw nemen bij de verdere ontwikkeling.

Financiën

Uit de exploitatieopzet (GREX) blijkt dat het plan financieel haalbaar is. Deze opzet is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Vervolg

Nadat u akkoord bent gegaan met dit ontwerpbestemmingsplan zal deze voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid om zienswijzen in te dienen. De concept-beantwoording van deze zienswijzen en de (gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zal inclusief een raadsvoorstel aan u worden voorgelegd.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Raalte.

Bijlagen

Bijlage

Bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg

- Regels
- Plankaart
- Toelichting
- Bijlagen bij het bestemmingsplan

Persbericht