



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein
Zaaknummer	18884-2023
B&W vergadering	12 juni 2023
Agendacommissie	26 juni 2023
Raadsvergadering	18 juli 2023
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Projectleider Nienke Spiegelenberg Email: Nienke.spiegelenberg@raalte.nl Telefoon: 0630342260 Behandelend ambtenaar ruimtelijke procedure 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, Douma-terrein, incl. bijlagen.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	18 juli 2023
Zaaknummer	18884-2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen / Nienke Spiegelenberg telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

Het plan is om de voormalige bedrijfslocatie van Douma Deuren aan de Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Het plan voorziet in de bouw van in totaal 84 woningen. Hiermee wordt voorzien in de vraag naar nieuwe woningen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor 51 woningen een beschikking hogere grenswaarden moet worden verleend vanwege de N35, de spoorlijn Enschede-Zwolle en vanwege bedrijventerrein De Zegge. Op 4 oktober 2022 (zaak 80608-2022) is het college akkoord gegaan met het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk, maar geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220018- GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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.
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van de zienswijzen op de hoogte brengen van het raadsbesluit.

Besluit

Conform



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

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bouw van totaal 84 woningen mogelijk gemaakt.

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 middeldure huur appartementen



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

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. 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 de 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 plan 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 passen de beleidsmatige uitgangspunten bij het voorliggend woningbouwplan.

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. Er is een verzoek ingediend om de fabrieksschoorsteen aan te wijzen als gemeentelijk 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. 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.

Op 17 januari 2023 heeft het college besloten om geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de fabrieksschoorsteen aan te wijzen gemeentelijk monument.

1.6 Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er niet wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde, maar wel aan de maximale geluidsbelasting.

Voor een aantal nieuw te realiseren woningen in de ontwikkeling van het Doumaterrein zijn hogere grenswaarden nodig. De voorkeurgrenswaarde voor deze woningen is 48 dB (L_{den}) vanwege het aspect wegverkeerslawaaï, 55 dB (L_{den}) vanwege het aspect railverkeerslawaaï en 50 dB(A) vanwege het aspect industriellawaai.

De hogere grenswaarden zijn nodig als gevolg van het geluid, afkomstig van het wegverkeer op de N35, de spoorlijn en bedrijventerrein De Zegge. Van toepassing is artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder. Op grond van dit artikel kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot ten hoogste 63 dB voor verkeerslawaaï, 68 dB voor railverkeerslawaaï en 55 dB(A) voor industriellawaai. De geluidsbelastingen voor de woningen in het plangebied zijn uitgewerkt in onderstaand schema en vallen binnen de maximale geluidsbelasting die we op nieuwe woningen kunnen toestaan.

Vanwege de N35:

Voor 10 woningen een hogere grenswaarde van 49 dB;
Voor 11 woningen een hogere grenswaarde van 50 dB;
Voor 18 woningen een hogere grenswaarde van 51 dB;
Voor 1 woning een hogere grenswaarde van 52 dB.

Vanwege de spoorlijn Enschede - Zwolle:

Voor 10 woningen een hogere grenswaarde van 56 dB;
Voor 4 woningen een hogere grenswaarde van 57 dB.

Vanwege bedrijventerrein De Zegge:

Voor 6 woningen een hogere grenswaarde van 51 dB(A);
Voor 7 woningen een hogere grenswaarde van 52 dB(A);
Voor 14 woningen een hogere grenswaarde van 53 dB(A);
Voor 52 woningen een hogere grenswaarde van 54 dB(A);
Voor 51 woningen een hogere grenswaarde van 55 dB(A).

Om aan de geluidsnormen te kunnen voldoen moet bij Auto restauratie Raalte maatregelen genomen worden. De volgende maatregelen moeten worden uitgevoerd:

1. De geluidsisolatie van de wanden en het dak van de machinekamer wordt minimaal 7 dB(A) verbeterd.
2. Tegen de erfgrens en aansluitend aan de machinekamer wordt een 2,5 meter hoog en 5 meter lang scherm gerealiseerd ter afscherming van de buitendeur.
3. De bronsterkte van de lasdampafzuiging in de oostgevel wordt gereduceerd met met 10 dB(A) door een demper.

Deze maatregelen worden uitgevoerd door BPD en zijn ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland vanwege de N35, de spoorlijn Enschede – Zwolle en bedrijventerrein De Zegge. Het college is het bevoegd gezag om de beschikking hogere grenswaarden te verlenen en heeft de beschikking op 12 juni 2023 verleend.

Kanttekeningen

N.v.t.



Participatie

BPD heeft 4 informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. November 2021 zijn de eerste 2 schetsplannen voorgelegd aan de buurt. De plannen zijn aangepast en begin juli 2022 is voorliggend ontwerpplan aan de buurt 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, is een aanvullend verkeersonderzoek door de initiatiefnemer gedaan. Ook zijn door de gemeente in 2022 aanvullende verkeerstellingen uitgevoerd. Dat is aanvullend op het onderzoek dat door Goudappel en RHDHV is uitgevoerd.

Uit de onderzoeken is gebleken dat de verkeersintensiteiten op de Kanaalstraat Oostzijde en de Enkstraat de afgelopen jaren niet zijn toegenomen. Ook heeft onderzoek aangetoond dat de toekomstige verkeersintensiteiten op alle wegen (waaronder de Enkstraat en Kanaalstraat) onder de toegestane maximum verkeersintensiteit blijven. Dit zoals gesteld in het wegencategoriseringsplan van de gemeente Raalte. De weergegeven toenames zijn voor de helft toe te wijzen aan de ontwikkeling op het Douma-terrein en de helft bij een toekomstige ontwikkeling op het MBI-terrein. BPD werkt nog aan een inrichtingsplan voor de kruisingen van de Enkstraat en de Kanaalstraat Oostzijde. De vierde bijeenkomst is geweest op 9 maart 2023. Tijdens die informatieavond is het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd.

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.

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, Douma-terrein, incl. bijlagen.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

18884-2023

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juni 2023.

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220018- GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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.
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van de zienswijzen op de hoogte brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 18 juli 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema