Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein
Zaaknummer	18884-2023
B&W vergadering	12 juni 2023
Integrale advisering	Dennis Witteveen, Jeroen Hoppenbrouwer (groen), Jeroen van Leeuwe (water), Zeno van Raan (groen), Joanne Bodewes (wonen), Mirle Mondria en Rob Smetsers (stedenbouw), Omgevingsdienst (milieu),
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg

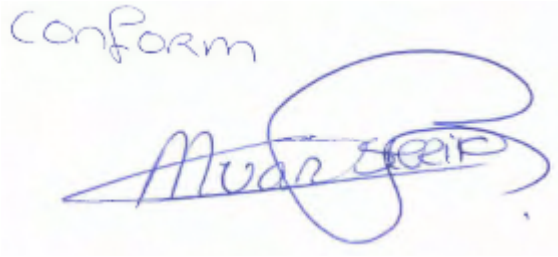
Bestuurssamenvatting

Het plan is om de voormalige bedrijfslocatie van Douma Deuren aan de Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte te her ontwikkelen 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) bent u 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 de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein gewijzigd vast te stellen;
2. Wethouder A.H. Kreule te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Raalte en BPD Ontwikkeling BV te ondertekenen.
3. De anterieure overeenkomst niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (WOO);
4. De beschikking hogere grenswaarden voor 51 woningen (als gevolg van geluidhinder van de N35, het spoor en bedrijventerrein De Zegge) vast te stellen.
5. 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.
6. Akkoord te gaan om degenen die zienswijzen hebben ingediend te informeren over uw besluit middels bijgevoegde brief.

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: Het 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'.

Samenvatting zienswijzen
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. De uitgebreide beantwoording van deze zienswijzen vindt u in de bijlage van dit raadsvoorstel. Hieronder geven we op hoofdlijnen de beantwoording weer.

- Door het realiseren van 84 woningen neemt het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie volgens indieners toe. Dit leidt volgens indieners tot onveilige situaties en aantasting van het woongenot.
    - Uit het verkeersonderzoek dat in 2019 en in het najaar van 2022 is uitgevoerd blijkt inderdaad dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Ook blijkt uit dit onderzoek dat de omliggende wegen het extra verkeer aankunnen. Bij het verkeersonderzoek is uitgegaan van een volledige benutting van het MBI-terrein. We concluderen ook dat het nieuwe verkeersaanbod voor omliggende wegen binnen de normen blijft en dus aanvaardbaar is. De straten krijgen een vergelijkbare verkeerssituatie met andere straten die binnen categorie Erftoegangsweg type B vallen. Voor waardevermindering kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschade worden gedaan.
- Op dit moment is de toegangsweg naar o.a. de gemeentewerf vormgegeven als inrit. De T-splitsing zal volgens indieners meer gebruikt worden.
    - Uit onderzoek is inderdaad gebleken dat de inrit van de gemeentewerf meer gebruikt zal worden. Ook is gebleken dat deze bestaande toegangsweg naar de gemeentewerf voldoende breed is om het extra verkeersaanbod van de nieuwe wijk te verwerken. Het plan is om de inrit te veranderen in een aansluiting zonder voorrangsregeling. De aansluiting wordt uitgevoerd als een visueel plateau. Het inschijnen van koplampen is te voorkomen door het plaatsen van een haag of raambekleding.
- De ontwikkeling van Doumaterrein leidt volgens indieners tot onveilige verkeerssituaties. Bezwaar wordt gemaakt tegen de ontsluiting van het Doumaterrein en voorgesteld wordt de ontsluiting via noordelijke richting te laten lopen om verkeersoverlast en ongelukken te voorkomen.
    - Uit verkeersonderzoek van 2019 en 2022 is gebleken dat de locatie kan worden ontsloten op de omliggende wegen zonder dat daardoor de verkeersintensiteiten op die omliggende wegen te hoog worden. Bij het verkeersonderzoek is uitgegaan van een volledige benutting van het MBI-terrein. Er is geen noodzaak tot een andere ontsluiting. Daarbij komt dat de gesuggereerde alternatieve ontsluitingen problematisch zijn vanuit verkeerskundig, financieel en technisch oogpunt.. Gezien de berekende cijfers van motorvoertuigen per etmaal zien we op dit moment geen aanleiding om te anticiperen op andere oplossingen.
- Binnen plan Douma worden op dit moment 21 sociale huurwoningen gerealiseerd. Indiener constateert dat dit slecht 25% is van het totaal aantal woningen. Indiener geeft aan dat de sociale huurwoningen binnen het woongebied verhoogd moeten worden tot 30%.
    - Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 4 oktober 2022 ingestemd met het principeverzoek voor de herontwikkeling van Douma naar woningbouwlocatie. In de randvoorwaarden bij het principebesluit is bepaald dat minimaal 25% van het totaal aantal woningen sociale huurwoningen moeten zijn. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Binnen het programma Wonen wordt tevens uitgegaan van het principe dat het totaal aantal nieuwe woningen in Raalte 25% huurwoningen zijn. Hiermee is het aantal te realiseren huurwoningen niet plan specifiek, maar geldt het percentage

voor het totaal aan woningbouwplannen binnen de gemeente Raalte. Op dit moment zit Raalte al boven dat percentage.

- Volgens indiener moeten eigen inwoners voorrang krijgen
  - Op basis van de huidige wetgeving kan geen voorrang gegeven worden aan inwoners uit Raalte.

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan biedt de basis voor het bouwrijp maken en de uitgifte van woningen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de vraag voor woningen.

Argumenten

ad 2.1 – Wethouder A.H. Kreule te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Raalte en BPD Ontwikkeling BV te ondertekenen.

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het particuliere initiatief door de wethouder wonen wordt afgehandeld is het advies, mede gezien het regelmatige contact tussen wethouder en BPD , de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door wethouder dhr. A.H. Kreule.

ad 3.1 De anterieure overeenkomst waarmee uitvoering kan worden gegeven aan deze woningbouwontwikkeling vast te stellen en niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (WOO);

Om uw bouwproject mogelijk te maken, moet de gemeente het bestemmingsplan en de openbare ruimte wijzigen. Deze werkzaamheden brengen kosten met zich mee. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de kosten opgenomen die de initiatiefnemer aan de gemeente dient te vergoeden. Dit zijn kosten voor de inzet van het ambtelijke apparaat voor onder andere de planbegeleiding, het beoordelen en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan en toezicht op uitvoering. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw college voorgesteld de anterieure overeenkomst op grond van *artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (WOOO* niet openbaar te maken

ad 4.1 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 voorkeursgrenswaarde voor deze woningen is 48 dB (Lden) vanwege het aspect wegverkeerslawaai, 55 dB (Lden) vanwege het aspect railverkeerslawaai en 50 dB(A) vanwege het aspect industrielawaai. 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 verkeerslawaai, 68 dB voor railverkeerslawaai en 55 dB(A) voor industrielawaai. 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 Autorestauratie 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 vastgelegd in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland vanwege de N35, de spoorlijn Enschede – Zwolle en bedrijventerrein De Zegge. De beschikking hogere grenswaarde heeft ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom kan het college de beschikking verlenen.

Overige argumenten staan in het raadsvoorstel

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

Zie raadsvoorstel.

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

Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein, incl. bijlagen.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Douma-terrein
3. Anterieure overeenkomst incl. bijlagen
4. Memo alternatieven verkeersontsluiting Douma