Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2
Zaaknummer	68824-2023
B&W vergadering	16 januari 2024
Agendacommissie	22 januari 2024
Raadsvergadering	15 februari 2024
Portefeuillehouder	dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Nienke Spiegelenberg (projectleider) / Dennis Witteveen (Ruimtecoach)
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2
2. Flyer externe veiligheid.

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	15 februari 2024
Zaaknummer	69030-2022
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2
Portefeuillehouder	dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg (projectleider) / Dennis Witteveen (Ruimtecoach)

Samenvatting

Nadat de kavels van fase 1 in plan Luttenberg zijn uitgegeven werd helder dat er in Luttenberg op korte termijn behoefte is aan meer nieuwbouwkavels. Het stedenbouwkundig plan dat in 2021 is vastgesteld biedt de mogelijkheid om fase 2 verder uit te werken met een maximaal aantal van 14 woningen. Er is een bestemmingsplan opgesteld om fase 2 van nieuwbouwplan woningbouwlocatie Luttenbergerweg in Luttenberg te ontwikkelen. Het plan is om in afwijking van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor fase 2 nu 20 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2x 4 rijtjeswoningen (waarvan 4 huurwoningen), 5x twee-onder-één kap woningen en 2 vrijstaande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 16 november 2023 tot en met 27 december 2023. Er is in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230012-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. 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;

Inleiding

Het bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg is op 6 juli 2021 vastgesteld. Alle kavels van fase één zijn ondertussen verkocht en momenteel worden de laatste woningen gebouwd. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen om fase 2 te kunnen ontwikkelen. De uitwerkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan gaat ervanuit dat er maximaal 14 woningen worden gerealiseerd. Het nu voorliggende plan voorziet in de realisatie van 20 grondgebonden woningen waardoor geen gebruik kan gemaakt kan worden van de uitwerkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Gelet op de woningbehoefte worden er meer rijwoningen en betaalbare woningen toegevoegd aan het plan. Het woningbouwprogramma voor fase 2 bestaat uit 2x 4 rijtjeswoningen (waarvan 4 huurwoningen), 5x twee-onder-één kap woningen en 2 vrijstaande woningen.



Afbeelding 1: stedenbouwkundig plan met in rood omcirkeld het plangebied voor fase 2



Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan (2021)



Huidig stedenbouwkundig plan (2023)

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 20 woningen te realiseren in het dorp Luttenberg.

Argumenten

1.1 Toetsing aangepast stedenbouwkundig plan

a. Stedenbouw

Het nu voorliggende plan voorziet in 20 grondgebonden woningen. Het aantal woningen is hoger dan het oorspronkelijke plan omdat er wordt voorzien in een gemêleerd programma met kleinere en betaalbare woningen. Voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan is in afstemming met plaatselijk belang Luttenberg een informatieavond gehouden. Dit om te toetsen of het oorspronkelijke plan nog wenselijk is. Hier is uit voortgekomen dat er meer behoefte is aan betaalbare woningen. Hierbij is het oorspronkelijke plan als uitgangspunt genomen en is volgens de eerder gestelde kaders een alternatief plan opgesteld. Concreet betekent dit dat er binnen de bestaande woonvelden meer woningen zijn toegevoegd waarbij de positionering van de kavels gelijk is gebleven aan het oorspronkelijke plan. Hierdoor zijn er geen infrastructurele aanpassingen nodig en is de oppervlakte aan openbaar groen gelijk gebleven. Het parkeren wordt op eigen terrein of in de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen opgelost. De kwaliteit van de wijk blijft hierdoor op hetzelfde niveau en daarmee is de alternatieve verkaveling stedenbouwkundig aanvaardbaar.

b. Verkeer

Voor de 20 woningen is een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen. Er worden 22 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn voornamelijk bedoeld voor de rijwoningen en eventuele gasten. De vrijstaande/twee-onder-een-kapwoningen moeten 1.7 parkeerplaatsen op eigen erf realiseren. Dit betekent dat er 12 x 1.7 = 20.4 parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Hiermee worden in totaal 42 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De nieuwe woningen kunnen gebruik maken van de aangelegde wegen en de wegen kunnen het extra verkeer aan.

c. Water

De aanwezige riolering en wadi's kunnen de extra verharde oppervlakte en extra woningen aan. Er hoeven geen extra maatregelen te worden genomen.

d. *Het plan is inpasbaar en uitvoerbaar.*

In het kader van het vorige bestemmingsplan zijn voor zowel fase 1 als fase 2 diverse onderzoeken uitgevoerd. Omdat het actuele onderzoeken betreft kunnen deze ook gebruikt worden voor dit bestemmingsplan. Dit met uitzondering van de stikstofberekening. Dit onderzoek is opnieuw uitgevoerd en hieruit blijkt dat de stikstof uitstoot niet toeneemt.

e. Externe veiligheid

De Veiligheidsregio heeft de gemeente bij de ontwikkeling van fase 1 geadviseerd om bij verdere planvorming een risicocommunicatieplan op te stellen voor toekomstige bewoners van het plangebied. Dit omdat het plangebied Luttenberg voor een deel binnen de contouren van een LPG tankstation ligt. Na intensief overleg met de veiligheidsregio is er voor gekozen een calamiteitenflyer voor Luttenberg op te stellen die de bewustwording van bewoners vergroot. In de flyer zijn de evacuatiemogelijkheden in beeld gebracht. De flyer wordt online gepubliceerd bij ter inzage gaan van het bestemmingsplan en huis-aan-huis verspreid binnen 200 meter van het projectgebied. De flyer is bijgevoegd.

1.3 Aantal huurwoningen

In fase 2 van de ontwikkeling worden 4 huurwoningen in de vorm van een rijwoning gerealiseerd. Op een totaal van 20 woningen betekent dit dat 20% van de woningen huurwoningen zijn. SallandWonen heeft aangegeven niet meer dan 4 huurwoningen in fase 2 te willen realiseren.

Participatie
Om te komen tot een gedragen stedenbouwkundig plan is afgelopen periode afstemming geweest met Plaatselijk Belang Luttenberg en externe partners. Uiteindelijk zijn de uitkomsten vertaald in een stedenbouwkundig plan die in april 2023 is gepresenteerd waarbij naast Plaatselijk Belang Luttenberg ook senioren uit Luttenberg aanwezig waren. Daar is overwegend positief op de plannen gereageerd. De senioren hebben daarbij aangegeven behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen. De 2 twee-onder-een kappers aan de zuid westzijde bieden de mogelijkheid om levensloopbestendige woningen te realiseren. Ook met enkele buren van het plangebied heeft afstemming plaatsgevonden.

Duurzaamheid
Het plan voldoet aan de huidige wet- en regelgeving die er voor duurzaamheid is. Zo voorziet de uitvoering in het infiltreren van hemelwater op eigen terrein en worden woningen gasloos gebouwd.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
De 2e fase maakt onderdeel uit van de totale GREX locatie Luttenberg. Deze GREX sluit met een positief exploitatieresultaat waardoor fase 2 financieel uitvoerbaar is. Er is geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening nodig, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Vervolg
Na uw besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het plan ter inzage gelegd en bestaat er een mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2, incl. bijlagen.
2. Flyer externe veiligheid

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 68824-2023

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2024

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg fase 2 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230012-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. 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;

Aldus besloten in de vergadering van 15 februari 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland