Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek bouw woning Knapenveldsweg
Zaaknummer	66897-2024
B&W vergadering	14 januari 2024
Integrale advisering	Stedenbouw, landschap, milieu
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Robert Voeten

Bestuurssamenvatting

De provincie, Rijkswaterstaat, ProRail en de gemeente Raalte trekken samen op om te komen tot aanpassingen van het knooppunt Raalte ter verbetering van de doorstroming op de N35 en de verkeersveiligheid. Om dit te kunnen realiseren is het woonperceel Nieuwe Deventerweg 2 nodig. De eigenaren van dit perceel zijn bereid hierin mee te denken en willen hun woning verplaatsen naar een locatie aan de Knapenveldsweg. Zij hebben hiertoe een principeverzoek ingediend. Het betreffende perceel is reeds hun eigendom. Geadviseerd wordt om hier positief op in te steken, omdat het een constructieve en gewenste bijdrage levert aan de ontwikkeling van knooppunt Raalte.

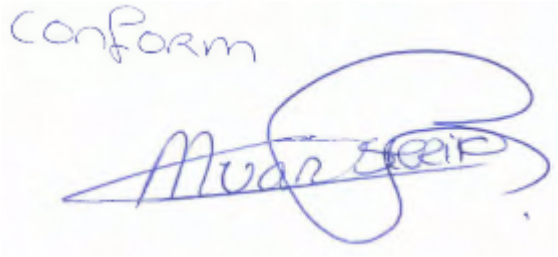
Op het perceel aan de Knapenveldsweg staan verschillende ontsierende gebouwtjes die in gebruik zijn als berging en paardenstal. Deze worden afgebroken, met uitzondering van één karakteristiek gebouwtje dat als bijgebouw bij de toekomstige woning gaat dienen. De vervangende woning met bijgebouwen wordt ingepast in het huidige landschap met inheemse beplanting en kenmerkende landschappelijke elementen, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande kwaliteiten, zoals de natuurwaarden, landschappelijke elementen en het landschap. Het bosperceel blijft behouden en wordt in de noord- oostelijke hoek aangevuld met nieuwe bomen op de plek waar bestaande gebouwtjes (stal en schuurtjes) zullen worden verwijderd. Dit is ter compensatie van verloren gegane oppervlakte 'natuur', door functies als paden en bebouwing die niet ten dienste zijn van de bestemming 'natuur'.

Deze deelontwikkeling in het grotere geheel van de herontwikkeling/verbetering van knooppunt Raalte levert een belangrijke bijdrage aan de versnelling er van.

Beslispunten

1. In principe medewerking te verlenen aan de bouw van een vervangende woning aan de Knapenveldsweg en het vast te stellen omgevingsplan in procedure te brengen mits de provincie een overeenkomst heeft over de aankoop van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 met de huidige eigenaren.
2. De initiatiefnemer op de hoogte te brengen van uw besluit middels bijgevoegde brief.
3. De gemeenteraad te informeren over dit besluit door toezending van dit besluit aan de raadsleden.

Besluit



Inleiding

De eigenaren/bewoners van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 Raalte hebben een principeverzoek gedaan om een woning te mogen bouwen aan de Knapenveldsweg (zie afbeelding 1). De achtergrond er van is dat het perceel Nieuwe Deventerweg 2 door de provincie nodig is voor de plannen die er zijn met Knooppunt Raalte. Geconstateerd wordt dat de eigenaren hierin willen meedenken.

N35/knooppunt Raalte
Ter hoogte van knooppunt Raalte sluit de N348 vanuit Deventer aan op de N35. De provincie Overijssel, Rijkswaterstaat, ProRail en de gemeente Raalte werken samen om te komen tot aanpassingen van het knooppunt om zo de doorstroming en verkeersveiligheid op een structurele wijze te verbeteren. Het gaat om een integrale oplossing voor de verschillende verkeersstromen waarbij het gaat om een ongelijkvloerse kruising van de N348 met het spoor en de N35. Voor deze aanpassingen van het knooppunt is ruimte nodig, waaronder het perceel Nieuwe Deventerweg 2.

De verplaatsing van de woning levert een positieve bijdrage aan de herontwikkeling van het knooppunt Raalte. Het perceel is namelijk noodzakelijk voor de genoemde grootschalige aanpassingen van het knooppunt.

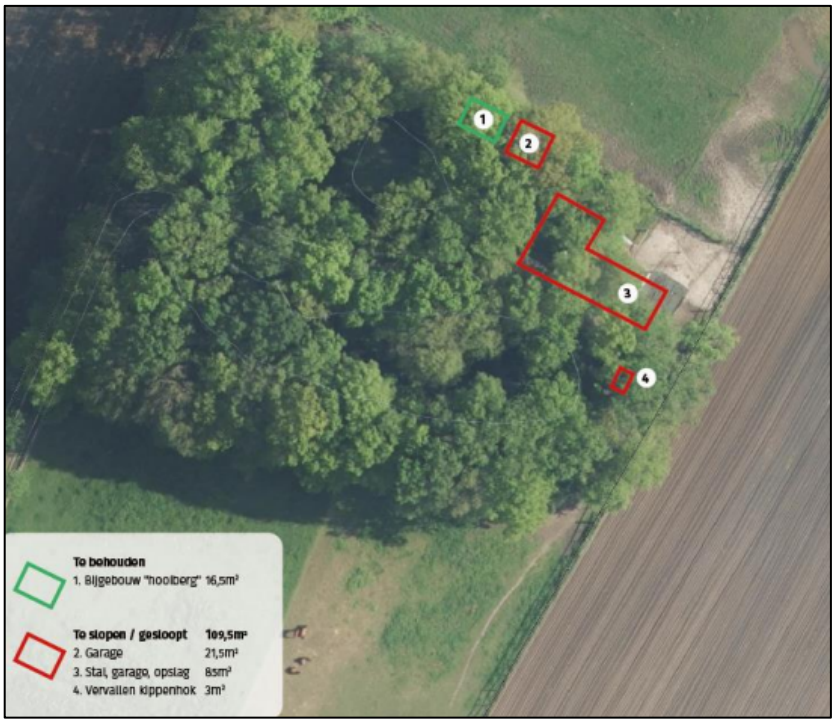
In 2020 is de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden voor een compensatiekavel uit het Rood voor Rood beleid. Het gaat hier in de basis echter niet om Rood voor Rood. Dit was ook het oordeel van onze huisadvocaat. De ontwikkeling betreft de bouw van een woning die moet wijken voor de gewenste grote maatschappelijke ontwikkeling. Onderdeel van het toenmalig voornemen (uit 2020) betrof een bijgebouw van 600 m^2. Nu is dat 250 m^2. De ruimtelijke impact is daarmee sterk verminderd waarmee het woonperceel beter inpasbaar is.

Het perceel aan de Knapenveldsweg is al langere tijd in bezit van de eigenaren van Nieuwe Deventerweg 2. Het perceel wordt gebruikt als paardenweide en bevat meerdere gebouwtjes (berging/stal) waarvoor geen vergunning bestaat. De beoogde plek van de te verplaatsen woning is zeer zorgvuldig bekeken. De ontsierende gebouwen die er nu staan worden allemaal verwijderd, met uitzondering van een karakteristiek gebouwtje van 16 m^2 (zie afbeelding 2). Daarmee krijgt deze rommelige locatie een ruimtelijke impuls, omdat er ook verschillende landschappelijke maatregelen worden getroffen. Zo wordt het bosje versterkt met nieuwe beplanting en wordt de tuin rondom de te verplaatsen woning goed ingepast met (fruit)bomen, hagen en andere beplanting.

De woning zal moeten voldoen aan de daarvoor geldende regels uit het omgevingsplan Raalte (voorheen bestemmingsplan Buitengebied). De woning zal maximaal 750 m^3 groot worden en het aantal bijgebouwen max. 250 m^2 (incl. het te behouden schuurtje van 16 m^2). Tezamen met de verschillende landschappelijke maatregelen zoals het bestaande bosje aanvullen met nieuwe beplanting en het inbedden van de woning in het omringende landschap met gebiedseigen groen levert een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op (voorheen goede ruimtelijke ordening) zie afbeelding 2.



Afbeelding 1: Links in de rode cirkel het bewuste perceel dat nodig is voor kruispunt Raalte en in het blauw het perceel waar men de vervangende woning wil realiseren. Op de luchtfoto hetzelfde perceel.



Afbeelding 2: te slopen en te behouden gebouwen op de locatie aan de Knapenveldsweg



Afbeelding 3: het schetsontwerp voor de nieuwe woning met bijgebouwen

Beoogd effect

Door het bouwen van een woning met bijgebouwen aan de Knapenveldsweg komt de locatie Nieuwe Deventerweg 2 vrij voor de ontwikkeling van knooppunt Raalte. Deze zal de doorstroming en verkeersveiligheid van het knooppunt op een structurele wijze aanzienlijk verbeteren. Hiervoor zijn de gronden van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 noodzakelijk en wordt middels dit besluit een belangrijke stap gezet in die richting.
De nieuwe woning aan de Knapenveldsweg zal moeten voldoen aan de reguliere bouweisen die horen bij een woning.

Argumenten

1.1 Impuls Knooppunt Raalte.
Door het vrijkomen van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 krijgt de versnelling van het knooppunt Raalte een impuls. Het bouwen van een woning aan de Knapenveldsweg dient om deze reden een groot maatschappelijk belang. De afweging uit 2020 was bekeken vanuit de voorwaarden die gesteld werden aan het bouwen van een Rood voor Rood compensatiekavel. Het betreft hier echter geen Rood voor Rood ontwikkeling. Bovendien is het volume bijgebouwen afgenomen van 600 m^2 (in 2020) naar 250 m^2 waarmee het woonperceel beter inpasbaar is.

Resumerend betekent dit besluit dat het perceel Nieuwe Deventerweg 2 vrijkomt voor de herontwikkeling van knooppunt Raalte wat een groot maatschappelijk belang betreft. Aan de Knapenveldsweg worden de oude schuurtjes en gebouwen verwijderd en wordt vervangen door een woning met bijgebouwen die landschappelijk worden ingebed. Hiermee wordt deze locatie aantrekkelijker dan het was.

1.2 De nieuwe locatie van het perceel sluit aan bij de kernrandzone van Raalte.
De locatie aan de Knapenveldsweg ligt in de nabijheid van het woongebied Raalte-Noord (Franciscushof). Welbeschouwd komt het perceel aan de Knapenveldsweg daarmee in een kernrandzone te liggen van bestaande woningbouw. Er valt niet uit te sluiten dat de woonbebouwing van Raalte-Noord in de toekomst verder opschuift.

3.1 Besluit toesturen aan gemeenteraad
Vanwege de maatschappelijke noodzaak tot herontwikkeling van knooppunt Raalte en het daarvoor benodigde perceel Nieuwe Deventerweg 2 wordt de gemeenteraad geïnformeerd over dit principebesluit door het toezenden er van.

Duurzaamheid
Het bestaande bosje behoudt de bestemming 'Natuur' en zal een landschappelijk impuls krijgen door er beplanting aan toe te voegen.

Kanttekeningen
In een eerder advies werd geadviseerd om geen principe medewerking te verlenen. Dit advies hebben wij en onze huisadvocaat nog eens onder de loep genomen. Wij beiden menen dat dit advies te eng was ingestoken doordat het ten onrechte is uitgegaan van ons Rood voor Rood beleid. Dit beleid is op deze casus niet van toepassing.

Het perceel Nieuwe Deventerweg 2 is nodig voor het grote maatschappelijk belang, te weten de herontwikkeling van knooppunt Raalte. Als voorwaarde voor de vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad is dat de provincie Overijssel een overeenkomst heeft gesloten met de eigenaren van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 over de aankoop er van.

Financiën en Fiscale aspecten
Er zal met de initiatiefnemers een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden gesloten over eventuele nadeelcompensatie. De leges behorende bij het op te stellen omgevingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de kosten van de aanleg van nutsvoorzieningen.

Vervolg
Nadat dit principebesluit is genomen zal de initiatiefnemer een concept-ontwerp omgevingsplan opstellen. Het ontwerp zal aan u worden voorgelegd waarna deze voor zes weken ter inzage ligt. De eventueel ingediende zienswijzen zullen worden afgewogen en met een voorstel voor (gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan aan u worden voorgelegd, inclusief een raadsvoorstel ter vaststelling van het plan.

De provincie Overijssel zal ambtelijk op de hoogte worden gebracht van uw besluit. Zij kan vervolgens in overleg treden met de eigenaren van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 over de aankoop van het perceel ten behoeve van de genoemde maatregelen aan knooppunt Raalte.

Er zal ook een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen gemeente en eigenaren van het perceel aan de Knapenveldsweg over nadeelcompensatie en andere kosten en mogelijk andere financiële bijdragen.

Communicatie en participatie
De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de directe buren. Er zijn geen bezwaren.

Bijlagen
Bijlage	principeverzoek van Buro Ontwerp & Omgeving dd. 29-11-2024
Bijlage	uitgaande brief aan Buro Ontwerp & Omgeving