Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Marienheem, woningbouwlocatie De Velderhof
Zaaknummer	13646-2024
B&W vergadering	21 mei 2024
Integrale advisering	Mirle Mondria (stedenbouw), Jos Strijtveen (planeconomie), Jos Schonewille (verkeer), Rineke Bugter (wonen), Mark van Dijk (water), Jeroen Hoppenbrouwer (groen), Marlon Hallink (grondzaken), Esmee Tijink (communicatie), Cluster Civiel, Omgevingsdienst IJsselland
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Robert Voeten/Nienke Spiegelenberg

Bestuurssamenvatting

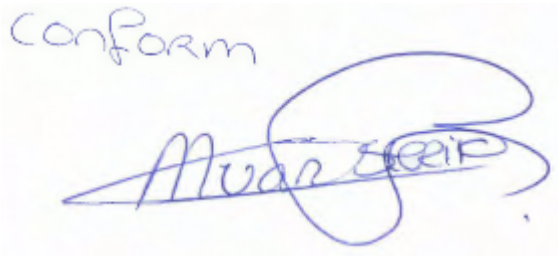
Om te voorzien in de behoefte aan bouwkavels in Mariënheem is een nieuwbouwplan in ontwikkeling, gelegen aan de Hellendoornseweg 37/37A. In het voorjaar van 2023 is het stedenbouwkundig plan voor deze locatie vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van 54 woningen. Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld om plan Velderhof in Mariënheem, zoals het plan heet te ontwikkelen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 27 rijwoningen, 16 twee-onder-één-kap woningen, 7 vrijstaande woningen en 4 geschakelde woningen (half vrijstaand).

Het ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig plan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ambtelijk worden er enkele aanpassingen voorgesteld. Op basis hiervan wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. In het raadsvoorstel worden de voorgestelde aanpassingen beschreven.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan Mariënheem, woningbouwlocatie De Velderhof gewijzigd vast te stellen, conform bijgevoegd raadsvoorstel en concept-raadsbesluit;
2. De gemeenteraad voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de exploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Besluit



Inleiding
Om te voorzien in de behoefte aan woonkavels is in 2022 de locatie Hellendoornseweg 37-37a in Mariënheem aangekocht. Het plangebied wordt begrensd door de Hellendoornseweg en ligt ten oosten van woonwijk de Wörmink. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 3 hectare, welke gelet op de milieucontouren deels ontwikkeld kan worden ten behoeve van woningbouw. De percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' met een agrarisch bouwperceel. Om woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan voor deze locatie wordt uitvoering gegeven aan de wens om woonkavels in Mariënheem te ontwikkelen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 27 rijwoningen, 16 twee-onder-één-kap woningen, 7 vrijstaande woningen en 4 geschakelde woningen (half vrijstaand). 25% Van de te bouwen woningen zijn sociale huurwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Programma Wonen. Het agrarisch bouwperceel wordt eveneens meegenomen in het bestemmingsplan. Deze krijgt een woonbestemming. In mei 2023 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig plan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ambtelijk worden er enkele aanpassingen voorgesteld. Op basis hiervan wordt voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. In het raadsvoorstel worden de voorgestelde wijzigingen beschreven.

Beoogd effect
Zie raadsvoorstel.

Argumenten
Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Financiën en Fiscale aspecten
Zie raadsvoorstel.

Vervolg
Na behandeling in het College zal het bestemmingsplan ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Communicatie
Zie raadsvoorstel.

Bijlagen
Bijlage	bestemmingsplan Mariënheem, woningbouwlocatie De Velderhof