Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principebesluit herontwikkeling Munstersestraat 3a Raalte
Zaaknummer	45332-2024
B&W vergadering	16 juli 2024
Integrale advisering	Mirle Mondria(stedenbouw), Marco Simons (groen), Casper van der Wouden (wonen), Justin Reimink (verkeer), Ramon ter Stege (Ruimtecoach)
Portefeuillehouder	Dhr. A. Kreule
Voor informatie	Dennis Elshof

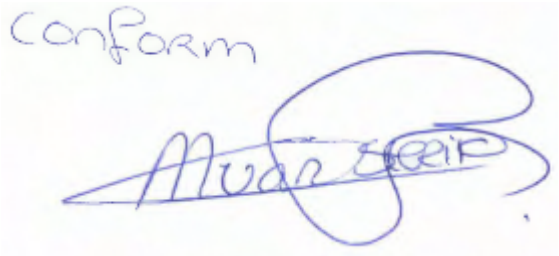
Bestuurssamenvatting

Er is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van woningbouw op de huidige locatie van aan de Munstersestraat 3a te Raalte. De bestaande bebouwing staat leeg en is gedateerd en voldoet niet aan de duurzaamheidseisen van deze tijd. Het ontwerpplan dat de initiatiefnemer hiervoor heeft ingediend biedt voldoende kwaliteit om de gedateerde woonruimte te transformeren naar een prettige woon en leefomgeving met 15 levensloopbestendige appartementen grenzend aan het centrum van Raalte. Het plan houd rekening met te behouden monumentale bomen, parkeren vind grotendeels plaats in een te realiseren parkeerkelder onder de nieuwe bebouwing. Voorgesteld wordt in principe medewerking te verlenen aan deze herontwikkeling en te starten met de planologische procedure (BOPA) om de bouw van in totaal 15 woningen mogelijk te maken.

Beslispunten

1. In principe medewerking te verlenen aan een omgevingsplan herziening (BOPA) om de ontwikkeling van 15 woningen mogelijk te maken op de locatie Munstersestraat 3a.
2. De initiatief nemers te informeren over uw besluit door de verzending van bijgevoegde brief
3. De raad te informeren over dit besluit door toezending ervan.

Besluit



Inleiding

VAB Architecten & Adviseurs heeft met akkoord van de grondeigenaren een verzoek ingediend voor een principebesluit voor de transformatie van de huidige woning aan de Munstersestraat 3a te Raalte. De oude karakteristieke woning is niet meer bewoond, in slechte staat en voldoet niet aan de duurzaamheidseisen van deze tijd. De locatie is vanwege de ligging nabij het centrum een aantrekkelijke woonlocatie.



Figuur 1: Locatie Munsterstraat 3a

Initiatiefnemer heeft voor deze locatie met bijbehorend woningbouwplan een principe verzoek ingediend en vraagt de gemeente om medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Met dit plan wordt de bouw van in totaal 15 levensloopbestendige appartementen mogelijk gemaakt.

De door initiatiefnemer te realiseren woningbouwprogramma bestaat uit.

- 12 appartementen op begane grond en eerste verdieping met een gebruiksoppervlak tussen 80 en 95 m2;
- 3 penthouses op de 2e verdieping met een gebruiksoppervlak tussen 160 en 175 m2.
- Half verdiepte parkeerkelder met 21 parkeerplekken en 15 bergingen, 9 parkeerplekken op de kavel op maaiveldniveau.

De omliggende tuin, parkeren etc. komen in eigendom en beheer van de VVE van de gezamenlijke eigenaren.

<u>Planologische procedure</u>
Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend Gemeente Raalte Sectie L kavelnummer 6448 en heeft een oppervlakte van 3.660 m^2. Het voornemen is in strijd met het tijdelijke deel van omgevingsplan gemeente Raalte. Op basis van het geldende omgevingsplan zijn de gronden voorzien van bestemming 'Tuin' en 'Wonen' met een bouwvlak, bouwaanduiding 'vrijstaand' en maatvoeringen ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' aanwezig. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het omgevingsplan nodig. Voorgesteld wordt in principe medewerking te verlenen aan deze herontwikkeling en te starten met de planologische procedure (BOPA) om de bouw van in totaal 15 woningen mogelijk te maken.

<u>Participatie</u>
In april 2023 is een eerdere versie van het plan besproken met de omgeving. De afgelopen maanden is er samengewerkt met de initiatiefnemer om te komen tot een haalbaar plan. Na de bewonersbijeenkomst en het overleg met gemeente is het plan op een aantal punten gewijzigd

- Het voorerfgebied blijft vrij van bebouwing en de bebouwing is meer naar achteren op de kavel gepositioneerd waardoor ook in de bouwfase de bestaande te behouden monumentale bomen geen schade oplopen en behouden blijven

- Positie en kwaliteit bestaande bomen is in kaart gebracht. De hoofdbouw behoud een afstand tot de erfgrens met een minimale incidentele maat van 3 meter waardoor het bestaande groen als erfafscheiding zo veel mogelijk behouden blijft en de bebouwing op voldoende afstand van omliggende bebouwing wordt gepositioneerd;
- De parkeerkelder onder de bebouwing waarin het overgrote deel van de benodigde parkeerplekken zijn gesitueerd is vergroot. De overblijvend benodigde maaiveld parkeerplekken worden op het erf gesitueerd naast de geplande bebouwing waardoor de beleving van de monumentale bomen vanaf de openbare weg behouden blijft;
- De bestaande oprit aan de zijde van de Munsterstraat blijft behouden

Bovenstaande wijzigingen hebben geresulteerd in onderstaand ontwerp.





In de bijlage is het volledige principeverzoek met toelichting op de plannen opgenomen. Het principebesluit is de start van het project. Na dit principebesluit volgt de anterieure overeenkomst en daarna de planologische procedure.

Beoogd effect

Na uw principe akkoord op de voorgenomen herontwikkeling kan een planologische procedure (BOPA) worden gestart zodat een wenselijke herontwikkeling van deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

Ad. 1.1 Het voorliggende plan voorziet in 15 levensloopbestendige appartementen

Het appartementencomplex wordt levensloopbestendig gerealiseerd en beschikt over een lift. De appartementen variëren in grootte en zijn verdeeld in 12 appartementen van circa 80 -95m^2 (midden segment) en 3 appartementen van circa 160-175 m^2 (hoog segment).
Met de verdichting van levensloopbestendige appartementen voegen we woningen toe die momenteel nog onvoldoende in de programmering aanwezig zijn wat tevens de doorstroming van ouderen bevordert.
De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Hiermee voorziet het project in inbreiding binnen de kern Raalte. De woningen zijn gesitueerd nabij voorzieningen waardoor een brede doelgroep wordt bediend. Met name kleinere huishoudens zoals starters en senioren. Dit woningbouwplan zorgt voor een versterking van het woningaanbod in Raalte.

Ad 1.2 Behoud monumentale bomen

Er is gekozen voor de relatief dure variant van een half verdiepte parkeerkelder om het projectgebied zoveel mogelijk onverhard te laten. Hierdoor blijft de huidige groene uitstraling van het projectgebied behouden en is er meer ruimte de tuin groen in te richten. Om tijdens de bouwfase de te behouden bomen voldoende te beschermen wordt er gewerkt conform Handboek Bomen (Hfst 2 Werken rondom Bomen). In de fase tot aan de anterieure overeenkomst worden met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de invulling van de herplantplicht voor boomnummers; 6, 9 en 12. Op voorhand worden er geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht ten aanzien van dit onderwerp

Ad. 1.3 Voldoende parkeren, waterberging en ecologie

Conform gemeentelijk beleid wordt 20 mm waterberging op eigen terrein opgevangen.
De bestaande in- en uitrit blijft behouden.
De half verdiepte parkeerkelder biedt plaats aan 21 parkeerplaatsen. Op het buitenterrein worden 9 parkeerplekken gerealiseerd die ook voor de bezoekers toegankelijk zijn. De afmetingen van de parkeerplekken moeten voldoen aan de daarvoor geldende normen, wat in de fase tot vergunningaanvraag verder wordt uitgewerkt. De parkeerplekken in de half verdiepte kelder vereisen een gedetaileerde uitwerking met betrekking tot de constructie. Als uit deze uitwerking blijkt dat niet aan de normen kan worden voldaan, moet het plan mogelijk worden aangepast, bijvoorbeeld door minder woningen te realiseren.

Er is een Quickscan natuurwaarden onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het is uitgesloten dat het plangebied van belang is voor bedreigde of beschermde soorten. Een aanvullend onderzoek naar de vleermuizen en huismus wordt uitgevoerd. Op voorhand worden er geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect ecologie.

Ad. 1.4. Milieutechnisch en archeologisch onderzoek nodig

Na de sloop van de bebouwing zal een bodemonderzoek uitgevoerd worden om te beoordelen of de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. Er worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht met betrekking tot het aspect bodem.
Daarnaast wordt aanvullend onderzoek naar archeologische waarden waarschijnlijk noodzakelijk, aangezien de locatie de dubbelbestemming 'Waarde-archeologische verwachtingswaarde' heeft. Op basis van uitgevoerd bureauonderzoek en uitgevoerd booronderzoek worden archeologische resten verwacht.
Vanwege de sloop, nieuwbouw en het toekomstig gebruik is al een AERIUS-berekening uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat er geen sprake is van een significante stikstofdepositie met negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Ad. 1.5 Ketenpartners

De provincie heeft positief gereageerd op het plan. *"Een mooi plan en goed om te horen en te zien dat veel aandacht wordt gegeven aan het goed ruimtelijk inpassen van deze woningbouw (gelet de aanwezige (monumentale) bomen."* Bij de bestemmingsplanprocedure wordt het plan voorgelegd aan de Omgevingsdienst en ook opnieuw bij de provincie

Overijssel. Op basis van het overleg met de ketenpartners en de al uitgevoerde onderzoeken verwachten wij geen belemmeringen voor het vervolg van de procedure.

Ad. 1.6. Omwonenden zijn geïnformeerd
De initiatiefnemer heeft, in aanwezigheid van een aantal gemeentelijke medewerkers, op 18 april 2023 direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen. De reacties op de avond waren overwegend positief. De gemaakte opmerkingen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het plan. Zo heeft de bebouwing een grotere afstand tot de erfgrenzen gekregen, zijn de monumentale bomen ingemeten en is de bebouwing naar achteren op de kavel verplaatst waardoor de afstand tot de monumentale bomen groter is geworden. In het kader van de planologische procedure wordt nogmaals een informatieavond voor omwonenden gehouden.

Duurzaamheid
Deze herontwikkeling draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente gaat ervan uit dat nieuwe woningen volgens huidige wet en regelgeving / bouwbesluit worden gebouwd. Mede door realisatie van een half verdiepte parkeerkelder blijven de monumentale bomen op de kavel behouden.

Kanttekeningen
SallandWonen heeft aangegeven dat sociale huur in dit plan niet haalbaar/wenselijk is, vanwege o.a. bedrijfseconomische afwegingen en de kleine aantallen in combinatie met de administratieve last die voortkomt vanuit uit VVE beheer door de gestapelde bouw.

Aan initiatiefnemer wordt geadviseerd 2/3 van de woningen in het betaalbare koopsegment op de markt aan te bieden te weten: 390.000 euro VON(prijspeil 2024) conform de Wet regie versterking volkshuisvesting (in voorbereiding).

Financiën
Alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer, inclusief eventuele nadeelcompensatie kosten. Voordat de planologische procedure wordt gestart wordt hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten waarin ook de ambtelijke begeleidingskosten en de locatieonderzoeken worden meegenomen.

Vervolg
Nadat uw college een principe akkoord heeft gegeven op de voorgenomen ontwikkeling kan de ontwikkelaar een planologische procedure starten om de voorgenomen plannen te realiseren. Voorafgaand aan de planologische procedure wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Ten behoeve van de planologische procedure dienen nog de benodigde onderzoeken te worden uitgevoerd. Een eerste verkenning naar de omgevingsfactoren is gedaan. Op basis van deze verkenning worden er vooralsnog geen belemmeringen verwacht om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Tegen het ontwerp plan kunnen zienswijzen worden ingediend hetgeen in een latere fase tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan leiden.

Communicatie
De initiatiefnemer heeft direct omwonenden reeds geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verdere communicatie vindt op de gebruikelijke wijze plaats bij de te doorlopen planologische procedure. Nadat uw college een principe akkoord heeft gegeven op de voorgenomen ontwikkeling kan de raad in kennis worden gesteld middels toezending van dit collegeadvies en -besluit.

Bijlagen
- Het plan: (2219_Munstersestraat_2024-04-30)
- uitgaande brief college principebesluit