Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst
Zaaknummer	7523-2024
B&W vergadering	10 september 2024
Agendacommissie	2 september 2024
Raadsvergadering	26 september 2024
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen / Onno Heijsman telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(Beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Ontwerpbestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst.
3. Beschikking hogere grenswaarden.

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	26 september 2024
Zaaknummer	7523-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen / Onno Heijsman telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuur samenvatting

Het plan is om de locatie tussen de N35 en Burgemeester Zuidwijklaan en Vrieswijk te ontwikkelen.
Het gebied is op dit moment bestemd als kantorenzone. Het gebied ten zuidoosten van Vrieswijk is door de veranderende marktomstandigheden sinds 2008, nog onbebouwd. Het plan voorziet in de bouw van in totaal 53 woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit rijwoningen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor 52 woningen een beschikking hogere grenswaarden moet worden verleend vanwege de N35 en de Burgemeester Zuidwijklaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Er is in deze periode één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De ingediende zienswijze is ontvankelijk en geeft aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Het toegevoegde groen in het middengedeelte in de noordwesthoek en zuidoosthoek moet bestemming groen krijgen i.p.v. de woonbestemming. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230016- GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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.
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van de zienswijze op de hoogte brengen van het raadsbesluit.

Besluit

Inleiding

Eigenaar Oude Wolbers - Timmerhuis Projecten (OWTP) is de afgelopen jaren bezig geweest met diverse plannen om de locatie tussen de N35, Burgemeester Zuidwijklaan en Vrieswijk te ontwikkelen (zie afbeelding 1, oranje omlijnd).

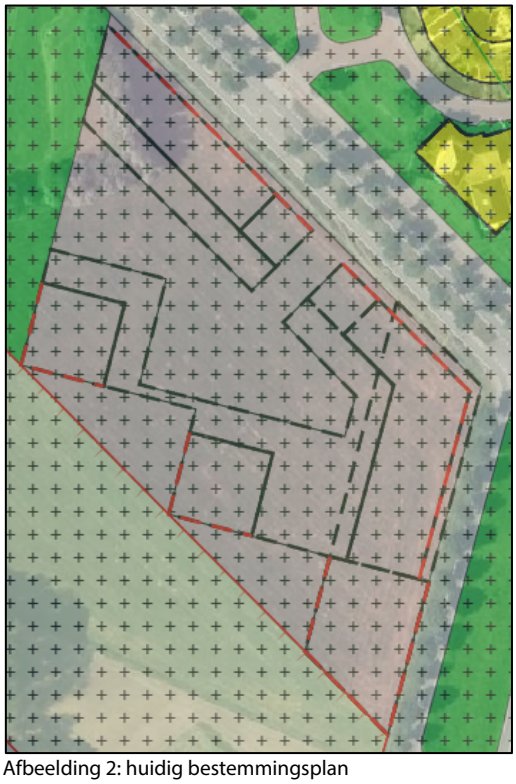
Het gebied is op basis van het bestemmingsplan bestemd als kantoorlocatie (zie afbeelding 2).

De afgelopen jaren is gezamenlijk met OWTP gekeken naar wat de beste invulling is voor het gebied. De uitwerking die nu voor ligt biedt voldoende kwaliteit en een prettig woon- en leefklimaat om hiermee verder te gaan. Op afbeelding 3 is een uitwerking van het plan weergegeven. Het plan kenmerkt zich door stevige bebouwing aan de aan de Burgemeester Zuidwijklaan waarmee wordt aangesloten bij de al aanwezige bebouwing aan de Burgemeester Zuidwijklaan. De twee rijen woningen in het midden van het plan zijn gevestigd aan een groene zone waar ruimte zal zijn voor een wadi, groen en spelen. OWTP houdt in het plan rekening met een mix van sociale huur, particuliere verhuur en betaalbare koopwoningen (NHG-grens). Salland Wonen gaat op deze locatie levensloopbestendige woningen realiseren. Hiermee wordt aangesloten op het programma wonen 2021-2025. Er is ruimte voor parkeren op eigen terrein en in openbaar gebied. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn mee ontworpen in de uitwerking van de tuinen, berging en parkeerplaatsen. Tevens wordt in het koopcontract opgenomen dat de parkeerplaatsen behouden moeten blijven.

Het is mogelijk om een rondje te rijden door het projectgebied waardoor alle woningen goed bereikbaar zijn voor bijv. hulpdiensten, pakketbezorgers en vuilniswagens. De entree tot het plangebied komt op de kruising bij de Rutenberg/Burgemeester Zuidwijklaan. Aan de oostzijde van het gebied wordt een calamiteitenroute voor hulpdiensten gerealiseerd (zie afbeelding 3). Hiervoor moet één boom gekapt worden. Daarnaast worden in het plangebied twee verschillende ontsluitingen voor fiets-/voetgangers gerealiseerd. De te kappen boom wordt gecompenseerd en er wordt gekeken of herplant van de bestaande boom haalbaar is.



Afbeelding1: ligging projectgebied (oranje omlijnd)



Afbeelding 2: huidig bestemmingsplan



Afbeelding 3: stedenbouwkundig plan

Samenvatting zienswijze

Er is één zienswijze ontvangen op het bestemmingsplan. Onderstaand wordt de zienswijze en beantwoording op hoofdlijn weergegeven. De indiener geeft de volgende punten aan:

1. Indiener vindt het geen geschikte locatie voor woningen en vraagt zich af of dit niet een betere locatie is voor voorzieningen.
2. Indiener geeft aan dat het plan niet aansluit bij het gemeentelijk en provinciaal beleid (o.a. Woonvisie West-Overijssel 2022-2030 en de Woondeal Wonen met kwaliteit 2022) en vraagt zich af of er sprake is van een duurzame- en toekomstbestendige wijk (natuur inclusief en klimaat adaptief).
3. Indiener geeft aan dat het plangebied een hoge woningdichtheid heeft en dat daarmee beperkte ruimte is voor groen, parkeren, leven en spelen. En vindt dat deze stedelijke opzet ook niet passend is bij de dorpse maat en schaal zoals in Raalte gewend en gewenst is.
4. Indiener geeft aan bezorgd te zijn over de plannen vanwege ervaringen uit de wijk Arendshorst waar zij wonen. Deze woonwijk kent veel problemen op het gebied van parkeren, veiligheid en leefbaarheid door de grote woningdichtheid, het krappe straatprofiel en de hoge parkeerdruk en parkeeroplossing. En geeft aan zorgen te hebben dat bij het plan Bredenhorst dezelfde problemen gaan ontstaan als bij Arendshorst.
5. Indiener geeft aan dat gelet op de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan het aannemelijk is dat de woningen en hun woonprogramma die nu in het plan zijn opgenomen, met uitzondering van de sociale huurwoningen, allemaal (ruime) eengezinswoningen (2 lagen met een kap) worden. Dit is niet passen bij woonprogramma voor woningnood. Echte betaalbare woningen voor starters (bv jonge stellen), één- en tweepersoonshuishoudens, levensloopbestendig als ook betaalbare tweekappers worden niet aangeboden.
6. Indiener geeft aan kritisch te zijn op de inhoud, maar nemen wel een constructieve houding aan en komen met adviezen en oplossingen. Alle fracties zijn eerder geïnformeerd over de zorgen voor dit plan (zie mail dd. 01-11-2022). Daarnaast is meerdere malen met de initiatiefnemer contact geweest om de zorgen te delen en zijn voorstellen aangedragen.
7. Indiener heeft in bijlage 1 van de zienswijze enkele adviezen en voorstellen opgenomen. Waarbij het uitgangspunt is genomen om minder woningen te realiseren met daarbij enkele aanpassingen tot parkeren en de openbare inrichting. Dit resulteert in een meer ontspannen woonwijn met meer ruimtelijke en openbare kwaliteit wat bijdraagt aan een fijne, gezonde, veilige en vooral leefbare woonwijk.
8. De indiener adviseert de gemeenteraad om niet voor dit plan te gaan met een maximaal aantal rijwoningen en een éénzijdig woningbouwprogramma. Sta voor een kwalitatief woningplan dat inspeelt op de echte Raaltense woningnood, waar het fijn, gezond en vooral (kind)veilig en -vriendelijk wonen is, duurzaam/ klimaat adaptief en vooral is ontwikkeld voor de toekomstige bewoners van Raalte. Daar zijn de afgelopen jaren goede voorbeelden van in Raalte en verwijst hierbij naar bijlage 2.

In hoofdlijnen beantwoording:

1. Er is geen sprake van een solitaire locatie. De locatie ligt ten zuiden van Raalte Noord. Deze locatie wordt omringd door bestaande bebouwing van Sallandse Poort en omliggende woonwijken. De vraag waar nieuwe voorzieningen moeten komen is meegenomen bij de groeibeelden voor Raalte. In de groeibeelden staat dat het niveau aan voorzieningen in Raalte goed en divers is.
2. De differentiatie zoals beschreven in de woondeal is bedoeld als een inspanningsverplichting en is geen verplichting. Daarbij wordt gekeken naar de differentiatie voor alle woningbouwplannen bij elkaar, dus niet bij elk afzonderlijk plan. Het plan voorziet in 53 woningen waarin het aanbod in rijwoningen aansluit in een grote behoefte. Meer dan 75% van de woningen valt binnen de betaalbaarheidsgrens van €390.000. Daarnaast worden 14 sociale huurwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het programma Wonen dat minimaal 25% van de woningen uit sociale huurwoningen bestaat.
3. Bij Bredenhorst is woningdichtheid 24 woningen per hectare. Dit is een woningdichtheid die niet ongebruikelijk is voor een woonmilieu met grondgebonden rijwoningen in Raalte. Bij een grondgebonden woningbouwprogramma wordt een bandbreedte aangehouden tussen de 20 en 25 woningen per hectare. Aan de Burgemeester Zuidwijklaan is het ruimtelijk gezien gewenst om een stevige begeleiding gezien de ligging naast een kantorenlocatie en de aan de overzijde gelegen rijwoningen. Het toepassen van een lange bloklengte is daarom juist passend in deze omgeving. Dit is ook te zien aan de woningen die zijn gebouwd aan de overzijde van de weg.
4. De situatie bij Bredenhorst is op aantal punten wezenlijk anders dan bij de Arendshorst, waardoor er in de Bredenhorst een aantal waarborgen zijn om de parkeeroplossing beheersbaar te houden:

a. De Arendshorst is de hoofdontsluiting voor alle woningen aan de Arendshorst en de Collendoorn. Dit zijn circa 119 woningen. Dit houdt in dat er ruim twee keer zoveel woningen van deze ontsluiting afhankelijk zijn dan in de toekomstige Bredenhorst.
b. Bij de 43 woningen aan de Arendshorst geldt dat de parkeerplaats naast de berging is gesitueerd binnen de bestemming 'wonen'. Gezien de beperkte diepte van de achtertuin en het feit dat er een woonbestemming op ligt, hebben bewoners de parkeerplaats bij hun tuin getrokken waardoor er in de buurt sprake is van een grote parkeerdruk in de openbare ruimte. Bij Bredenhorst is er daarom bewust gekozen voor ruimere achtertuinen en het toekennen van een 'verkeersbestemming' aan de beoogde parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierdoor is het planologisch niet toegestaan om de parkeergelegenheid om te zetten in tuin. Bovendien kiest de initiatiefnemer voor een uniforme parkeeroplossing met haaksparkeren aan de zijde van de woningen. In de Arendshorst zijn er ter hoogte van de bergingen ook nog langsparkeervlakken in de openbare ruimte gesitueerd.

Daarnaast is er een centraal gelegen groene ruimte, waar ontmoeting en sociale interactie zoals spelen en leven kan plaatsvinden. Aan deze groene, centraal gelegen ruimte zijn twee rijen met woningen gesitueerd waardoor voldoende interactie mogelijk is tussen privé en openbaar. De wijk is omzoomd met groenstructuren en zijn er bewust verbindingen gemaakt naar de noordwestzijde (hierbij wordt de windrichting gebruik als oriëntatie) van het plangebied waarbij het mogelijk is om een ommetje te lopen, via de trottoirs langs de wegen en door het groen. Alleen in de straat parallel aan de N35 bevindt zich geen doorgaand trottoir. Voetgangers kunnen hier op de rijbaan of in het groen lopen.

5. Er is een grote vraag naar rijtjeswoningen en dit plan voorziet in deze behoefte. Daarnaast valt 75% van de woningen binnen de betaalbaarheidsgrens wat voorziet in de behoefte voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. Daarbij gaat Salland Wonen hier 14 levensloopbestendige woningen bouwen. Een aantal van deze woningen zullen de vorm krijgen van 1 woonlaag met een kap.
6. De initiatiefnemer heeft twee inloopmomenten georganiseerd op 19 april 2022 en op 11 december 2023. De indieners van de zienswijze hebben een aantal keer contact gehad met de initiatiefnemer. De indieners zijn in het voorjaar van 2023 en eind 2023 door de initiatiefnemer uitgenodigd om een gesprek in te plannen om het over hun zorgen over het plan te hebben.
   Omdat reeds alle vragen waren uitgewisseld, hebben beide partijen besloten om verder geen overleg in te plannen.
7. De adviezen en voorstellen zijn beoordeeld en hieruit is gekomen dat deze niet realistisch zijn vanwege de volgenden redenen:
   a. De Burgemeester Zuidwijklaan vraagt om een stevige bebouwingsmassa.
   b. De voorgestelde parkeerkoffers voorzien bij lange na niet in de parkeervraag/norm.
   c. Om hittestress te voorkomen is er gekozen voor een centraal gesitueerd groengebied.
   d. Het vergroten van de afstand van de bebouwing t.o.v. de Burgemeester Zuidwijklaan is niet wenselijk omdat het ontwerp aansluit op de afstanden die de kantoorgebouwen aan de westzijde aanhouden tot de Burgemeester Zuidwijklaan zodat er een doorgaande ruimtelijke begeleiding ontstaat.
   e. Over het mogelijk inklinken van de geluidswal zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt. Daarnaast is dit geborgd in het bestemmingsplan d.m.v. een voorwaardelijke verplichting.
   f. Bij het ontwerp van de wijk is gekozen voor één duidelijke centraal gelegen groene ruimte, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en spelen.

   Er is nog een keer gekeken naar de mogelijkheid om extra groen toe te voegen aan het plan. Dit heeft ertoe geleid dat in het noordwesten van het binnen gebied het openbaar groen vergroot is. Hiermee is de noordelijke linker hoekkavel in het middengebied qua oppervlakte verkleind. Daarnaast zijn hier 2 parkeerplaatsen verplaatst naar het zuiden van het plangebied. Hiermee is er meer ruimte voor groen gecreëerd bij de entree van het gebied. Daarbij is in het binnen gebied in het zuidoosten het openbaar groen vergroot. Hiermee is de hoekkavel qua oppervlakte verkleind en is er meer groen toegevoerd rondom de parkeerplaats.
8. De aangegeven woningaantallen zijn niet correct. Het bestemmingsplan voor de Bredenhorst maakt 53 woningen mogelijk waarvan 25% sociaal. Echter de constatering dat dit plan meer woningen bevat en een hogere woningdichtheid kent dan het referentieplan is correct. De plannen kennen een verschillende

ruimtelijke context en ligging, waardoor de plannen niet goed vergelijkbaar met elkaar voor wat betreft woningdichtheid. De speelplek binnen de door indiener aangehaalde referentie doet dienst voor een veel groter gebied met 'woonkavels'. De indiener geeft aan dat een groene omheining om parkeervakken zorgt voor rust en overzicht. Ook in de Bredenhorst zijn de openbare parkeervakken van een groene omheining (haag en enkele bomen) voorzien. Daarnaast is gekozen voor parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van de woningen aan de Burgemeester Zuidwijklaan. In de door indiener aangehaalde referentie zijn de achtertuinen middels klimschermen en bergingen afgeschermd van het openbaar gebied, waardoor de interactie met de achtergelegen parkeervoorziening beperkt is. Bij plan Bredenhorst zijn 20 woningen direct met de voorzijde aan de centrale (speel)ruimte gesitueerd wat sociale interactie bevordert. Deze woningen kunnen zonder oversteken de speelvoorziening bereiken. Tevens is hierdoor de sociale controle op de speelplek goed gewaarborgd. In de situatie van de referentie zijn er voornamelijk (dichte) achterzijden naar de speelvoorziening gericht, wat minder bevorderlijk is voor de sociale veiligheid. Tot slot zijn de aangeleverde impressies voor dit plan niet correct, omdat de woningen worden voorzien van uniforme erfafscheidingen waarbij opstelplaatsen voor kliko's en warmtepomp in de tuin zelf worden gerealiseerd en daardoor uit het zicht blijven.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 De vraag naar kantoren is op dit moment laag, gelijktijdig is de vraag naar woningen heel hoog.

Om de locatie te ontwikkelen, en dit deel van de Sallandse Poort af te kunnen ronden, is een andere invulling dan kantoren nodig. Er is gekozen voor plan met (rij-)woningbouw. Hiermee wordt de woningvoorraad uitgebreid middels levensloopbestendige woningen en woningen in het betaalbare segment. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave conform het programma wonen en sluit aan bij de wens om meer projectmatige bouw te realiseren.

1.2 Door het plangebied volledig te voorzien van woningbouw wordt een prettige woonomgeving gecreëerd met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Het toevoegen van bebouwing op deze locatie zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De locatie is altijd bedoeld om bebouwd te worden. Met het toevoegen van woningen op deze plek wordt gekozen om woningen toe te voegen op een inbreidingslocatie. Dit sluit aan bij het programma wonen en de omgevingsvisie waarin nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied is opgenomen.

1.3 *De locatie leent zich voor het toevoegen van woningbouw.*

De locatie is dicht in de buurt bij voorzieningen gelegen. Het centrum van Raalte is binnen enkele minuten te bereiken. Tevens is de ontsluiting van de locatie erg goed. Via de Burgemeester Zuidwijklaan is de N35 snel te bereiken en kan men zich vanaf daar verder verplaatsen in de regio.

1.4 Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied bevindt zich ten oosten van de inmiddels gerealiseerde kantorenlocatie aan de Burgemeester Zuidwijklaan. Volgens de oorspronkelijke plannen zou het betreffende plangebied eveneens als kantorenlocatie ontwikkeld worden. Gezien de veranderende vraag is besloten woningbouw te ontwikkelen op deze locatie. Desondanks is er met het stedenbouwkundig plan getracht een verkaveling te bedenken die passend is op de betreffende locatie. Zo is het uitgangspunt geweest een stevige bebouwingswand te creëren langs de Burgemeester Zuidwijklaan. Om verrommeling in de bebouwingswand te voorkomen en toekomstige bewoners veilig te kunnen parkeren, is gekozen voor een parkeeroplossing aan de achterzijde van de woningen. In eerste instantie lijkt deze parkeeroplossing overeen te komen met de Arendshorst, maar dit is absoluut niet het geval. In dit plan is gekozen voor een separate parkeerstrook waarin men in bijna alle gevallen twee auto's naast elkaar kan parkeren. Tijdens de woonrijpfase zal in de bestrating de huisnummers zichtbaar worden zodat duidelijk is welke parkeerplaatsen voor welke woning beoogd zijn. Bovendien worden de erfafscheidingen en bergingen ten

noorden van de parkeerplaatsen gesitueerd zodat er een duidelijke afbakening van de werkelijke achtertuin ontstaat.

Ten zuiden van de woningen langs de Burgemeester Zuidwijklaan is gekozen voor een andere verkavelingsopzet. De woningen in dit gebied zijn georiënteerd op elkaar en gesitueerd aan een forse groenzone. In deze groenzone is ruimte voor groen, waterberging en speelruimte. Deze bewoners parkeren deels op dezelfde manier als de bewoners van de woningen langs de Burgemeester Zuidwijklaan. Het overige deel parkeert in openbare parkeervakken.

De entree is beoogd ter hoogte van het bestaande kruisvlak op de Burgemeester Zuidwijklaan en een calamiteitenontsluiting is bedacht aan de zuidoostzijde van het plangebied. In het gehele plangebied kan rond worden gereden zodat grotere voertuigen (evenals reguliere voertuigen) niet hoeven te keren.

1.5 Het plan voldoet aan de gestelde beleidsmatige uitgangspunten

Voorliggend ontwerpplan is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente. Uitgangspunten ten aanzien van het woningbouwprogramma (o.a. minimaal 25% sociale huur en deel van de woningen wordt gebouwd onder de NHG-grens), de ruimtelijke opzet, verhouding groen, water, verkeer en parkeren zijn gedurende het planproces besproken. Alles overziend zijn wij positief over voorliggend woningbouwplan. Er is veel aandacht besteed voor de uitwerking van kruising op de Burgemeester Zuidwijklaan. Het inrichtingsplan conform ons programma van eisen kan gedurende de looptijd van de planologische procedure plaatsvinden.

1.6 Ontsluiting Bredenhorst op de burgemeester Zuidwijklaan

Het projectgebied wordt ontsloten op de Burgemeester Zuidwijklaan. Er is veel aandacht gegeven aan een veilige kruising. De Burgemeester Zuidwijklaan is een drukke weg. OWTP heeft een uitgebreide verkenning gedaan naar de meeste veilige manier voor aansluiting van het projectgebied op de Burgemeester Zuidwijklaan. Dit heeft geresulteerd in een oplossing waarbij de uitrit van het projectgebied recht tegenover de Rutenberg komt, en fietsers via twee separate fietsoversteken kunnen oversteken.

Voor deze ontsluiting op Burgemeester Zuidwijklaan tegenover Rutenberg is om 2 redenen gekozen:

1. Deze locatie bundelt de bestaande verkeersstromen op het kruispunt met de Rutenberg. Het bundelen van verkeersstromen op één locatie, zorgt ervoor dat het voor het verkeer op de Burgemeester Zuidwijklaan overzichtelijker is waar mensen gaan oversteken, of de Burgemeester Zuidwijklaan op draaien. Zou de aansluiting verder van de aansluiting van de Rutenberg zitten, dan creëren we een tweede, zogeheten, conflictpunt. Dat verhoogt de punten waarop mensen kunnen oversteken. Op een drukke weg als de Burgemeester Zuidwijklaan wil je dit beperken, zodat de weggebruiker zijn aandacht zoveel mogelijk kan richten op de plekken waar verkeer oversteekt.
2. Door de aansluiting van Bredenhorst tegenover de Rutenberg te realiseren voorkomen we ook dat verkeer dat uit de wijk komt, in de avond met de koplampen in een woning schijnt. Nu schijnen deze de tegenovergelegen straat in.

Voor de twee fietsontsluitingen voor fietsers is om 3 redenen gekozen:

1. Er is als toevoeging ook een extra aansluiting alleen voor fietsers opgenomen in het plan. Dit omdat bij een aansluiting (+ de calamiteitenroute) het risico groot is dat fietsers alternatieve routes gaan zoeken die niet gefaciliteerd worden. Dit omdat de kans groot is dat veel bewoners straks richting het Raan gaan voor bijvoorbeeld de boodschappen bij de Jumbo. De aansluiting bij de Rutenberg is dan gevoelsmatig uit de richting. Om te voorkomen dat fietsers dan een eigen route gaan kiezen, wordt met de extra aansluiting voor fietsers een veilige route geboden.
2. Gelet op bovenstaande is deze oversteek daarnaast ook gewoon een goede toevoeging die de bereikbaarheid van het plan sterk verbeterd.
3. Er is gekozen voor een tweede fietsontsluiting omdat de tweede fietsontsluiting dusdanig ver van de andere aansluiting af ligt, dat deze geen negatieve invloed heeft op het overzicht van de weggebruiker. Daarnaast is deze oversteek centraal in de wadi geplaatst, en kan de fietser in twee etappes oversteken, waardoor dit een zeer veilige oversteek is.

1.7 Parkeerplaatsen

In het plan worden 53 woningen gerealiseerd. Voor de 39 tussen-/hoekwoning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Er moeten dus (39 x 2=) 78 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er worden minimaal 14 sociale huurwoningen (25%) gerealiseerd en hier geldt een parkeernorm van 1.6 parkeerplaatsen per woning. Er moeten dus (14 x 1.6=) 22,6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In totaal moeten dus 101 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

In totaal worden er 116 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden 77 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van de woningen gerealiseerd. Daarnaast worden er 39 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

1.8 Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er niet wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde, maar wel aan de maximale geluidsbelasting.

De doelstelling van de ontwikkeling is het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkelaar wil dit realiseren door als uitgangspunt te hanteren dat iedere woning moet beschikken over tenminste één geluidluwe gevel en één geluidluwe buitenruimte per individuele geluidbron.

Dit uitgangspunt zorgt voor een hogere ambitie dan dat bijv. is gehanteerd bij de ontwikkeling van 'Franciscushof Zuid'. Een geluidluwe gevel is aanwezig wanneer op de begane grond én eerste verdieping sprake is van een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Op deze lagen van de woning bevinden zich immers primair de geluidgevoelige ruimtes. Ter vergelijking, bij de ontwikkeling van 'Franciscushof Zuid' is het uitgangspunt gehanteerd om op het begane grondniveau bij alle woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De grondwal krijgt een lengte van 100 meter en wordt 5 meter hoog. De grondwal wordt zo gesitueerd dat bij een mogelijke uitbreiding van de N35 de grondwal niet verplaatst hoeft te worden. Wel heeft dit als gevolg dat de nieuwe geluidswal niet aansluit op de bestaande grondwal. De locatie is bepaald op basis van de meest recente informatie en zoals ook bij de ontwikkeling van Franciscushof-zuid is toegepast. De maatregel wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar en is vastgelegd in het bestemmingsplan.

De hogere grenswaarden zijn nodig als gevolg van het geluid, afkomstig van het wegverkeer op de N35 en de Burgemeester Zuidwijklaan. Op grond van artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder is voor woningen, gelegen binnen de bebouwde kom, een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB Lden mogelijk. Dit geldt voor de Burgemeester Zuidwijklaan. De N35 betreft een autoweg. Voor auto(snel)wegen geldt dat een geluidgevoelig object, welke binnen de zone van deze auto(snel)weg gelegen is, ten opzichte van deze auto(snel)weg altijd buiten stedelijk is gelegen. Op grond van artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder is voor woningen, gelegen buiten de bebouwde kom, een hogere grenswaarde van maximaal 53 dB Lden mogelijk

In totaal moet voor 52 woningen een hogere grenswaarden verleend worden vanwege de N35 of de Burgemeester Zuidwijklaan. De vast te stellen hogere grenswaarden zijn als volgt:

Vanwege de N35:
Voor 24 woningen een hogere grenswaarde van:
49 dB: 2 woningen
50 dB: 7 woningen
51 dB: 3 woningen
52 dB: 6 woningen
53 dB: 6 woningen

Vanwege de Burgemeester Zuidwijklaan:
Voor 33 woningen een hogere grenswaarde van:
52 dB: 13 woningen
53 dB: 1 woning

54 dB: 15 woningen
56 dB: 4 woningen

Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland vanwege de N35 en de Burgemeester Zuidwijklaan. Het college is het bevoegd gezag om de beschikking hogere grenswaarden te verlenen en heeft de beschikking op 10 september 2024 verleend.

Kanttekeningen

1.1 *Aanvullend onderzoek naar de bunzing, egel en wezel*

Uit de QuickScan flora en fauna is gebleken dat er een aanvullend onderzoek naar de bunzing, egel en wezel moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd. De resultaten zijn echter nog niet bekend. De voorwaardelijke verplichting in de regels van het Bestemmingsplan zijn zekerheidshalve gehandhaafd.
Opmerking: Bij de behandeling van het Bestemmingsplan in Rond de tafel, zullen de resultaten bekend zijn.

1.2 Advies veiligheidsregio

Vanwege de ligging van de nieuwe woonwijk bij de N35 is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd om het groepsrisico te berekenen. Uit het onderzoek blijkt dat het toegenomen groepsrisico onder 10% blijft wat de wettelijke eis is op basis van artikel 8, tweede lid besluit externe veiligheid transportroutes. Dit onderzoek is beoordeeld door Omgevingsdienst en het onderzoek is akkoord.
Op grond van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Raalte moet, wanneer er sprake is van een structurele toename van het aantal personen in een aandachtsgebied, de Verantwoordingsplicht van het Groepsrisico worden doorlopen waarbij de oriëntatiewaarde niet mag worden overschreden. Dat is hier het geval. Een onderdeel van die verantwoordingsplicht is het vragen van advies aan de Veiligheidsregio.

De veiligheidsregio heeft op 8 punten advies gegeven op het onderzoek. Per punt wordt ingegaan of wij meegaan in dit advies:

1. *Door een deskundige te laten berekenen hoe groot het gebied is waar bij een incident met een LPG tankwagen een overdruk van meer dan 10 kPa (= 0,1 Bar) ontstaat (BLEVE). Hierdoor kunnen onnodige maatregelen worden voorkomen;*

Dit onderzoek is uitgevoerd hieruit blijkt dat een zone van 252 meter vanaf de N35 een hogere druk is dan 10kPA. Alle woningen binnen het plangebied vallen binnen deze zone.

2. *In het gebied met een overdruk van meer dan 10 kPa de nieuwbouwwoningen te voorzien van veiligheidsmaatregelen zoals splinter werend glas en drukbestendige gevels en kozijnen;*
3. *De woningen binnen de tweede ring (tot 240 meter van de N35) te voorzien van brandwerende gevels en kozijnen;*

Alle woningen binnen het plangebied vallen binnen deze zones. Wij zien geen aanleiding om dit te als voorwaarde op te leggen. Dit om verschillende redenen:

- Het gaat om een theoretische kans van 1 op een miljoen. Deze kans is verwaarloosbaar;
- De extra investering die hiermee gepaard gaat staat niet in verhouding tot de theoretische kans dat het zich voordoet. Tevens betekent de extra investering dat de woningen duurder worden omdat de ontwikkelaar de kosten zal doorberekenen in de verkoopprijs. Daarmee komt het uitgangspunt om betaalbare woningen te realiseren in het geding;
- Bij vergelijkbare projecten in de buurt van de N35 zijn deze eisen ook niet volledig opgenomen zoals bijvoorbeeld bij de projecten van Franciscushof-Zuid en Arkelstein 2;
- In het plangebied is ook een calamiteitenroute opgenomen.

4. *De woningen te voorzien van vluchtwegen die van de N35 af zijn gericht;*

De vluchtwegen zijn gesitueerd van de N35 af omdat het gebied ontsloten wordt aan de noordkant op de Burgemeester Zuidwijklaan.

5. *Het plangebied zo in te richten dat de woningen loodrecht op de N35 staan;*

Een deel van de woningen is loodrecht op de N35 gesitueerd. Gezien de opzet van de wijk is het niet mogelijk om alle woningen loodrecht op de N35 te situeren.

6. *De woningen te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie,;*

Dit is als regel opgenomen in het bestemmingsplan.

7. *De toekomstige aanwezigen door middel van risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident met gevaarlijke stoffen op de N35;*

De risicocommunicatie wordt door de ontwikkelaar opgesteld in overleg met de gemeente en de veiligheidsregio.

8. *De toekomstige aanwezigen erop te wijzen dat zij bij een dreigende BLEVE en bij het vrijkomen van een giftige wolk schuilen in de woningen/gebouwen in een ruimte aan de andere kant dan de N35. En ramen, deuren en (mechanische) ventilatie te sluiten.*

Dit wordt meegenomen in een risicocommunicatie plan.

Participatie

OWTP heeft twee inloopbijeenkomsten georganiseerd voor de direct omwonenden van het plangebied. De eerste avond was in april 2022 waarbij de eerste schetsen en ideeën voor het gebied gepresenteerd zijn. De tweede avond was in december 2023 waarbij het ontwerp en het bestemmingsplan is toegelicht. Dit tweede moment was in de periode dat het bestemmingsplan ter inzage lag. In hoofdlijnen zijn de volgende punten aangegeven door de bezoekers:

1. Positief dat er woningen komen i.p.v. kantoren en omdat er de angst was dat er hoge kantoorpanden zouden komen.
2. Er zijn zorgen over parkeren. Hierbij wordt verwezen naar de parkeerproblematiek op de Arendshorst en het gevaar van herhaling.
3. Er zijn zorgen geuit over de hoeveelheid rijwoningen en dat dit zorgt voor geen afwisseling.
4. Er wordt op de Burgemeester Zuidwijklaan hard gereden en dat het uitrijden van de wijk de Burgemeester Zuidwijklaan op gevaarlijk kan zijn.
5. De route van pakketbezorgers voor de woningen die zijn georiënteerd op de Burgemeester Zuidwijklaan en de mogelijke overlast die dit kan geven.

Duurzaamheid

Herontwikkeling van de kantoorlocatie 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.

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

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst

3. Beschikking hogere grenswaarden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,





de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 7523-2024

De raad van de gemeente Raalte,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2024.

Besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230016- GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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.
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van de zienswijze op de hoogte brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 26 september 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema