Zienswijzennota

Bestemmingsplan ‘Raalte kern, Elzenlaan (Stappenbelt)’

Gemeente Raalte

6 juni 2023

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 2

1.1. ZIENSWIJZEN 2
1.2 LEESWIJZER 2

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN 3

2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN 3
ZIENSWIJZE 1: 4

HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN 6

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN 7

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN 8

BIJLAGE 1 ZIENSWIJZE : 8
BIJLAGE 2: MAIL SALLAND WONEN 12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan ‘Raalte, kern, Elzenlaan (Stappenbelt) ’ als ontwerp ter inzage gelegd. Het plan heeft van donderdag 23 maart 2023 tot en met woensdag 3 mei 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van de nodigde gegevens.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. In hoofdstuk 3 zijn de ambtelijke aanpassingen opgenomen en in hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen in het plan beschreven.

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 23 maart 2023 tot en met woensdag 3 mei 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens.

Zienswijzen	Datum zienswijze ontvangen	Ontvankelijk / niet-ontvankelijk
[redacted] (De Deel 114 Raalte)	3 mei 2023	Ontvankelijk

Hieronder is de zienswijze samengevat en voorzien van een beantwoording.

Zienswijze :

Indiener heeft kort samengevat het volgende in de zienswijze naar voren gebracht:

1. Indiener geeft aan dat de huidige woningbehoefte bestaat uit kleinere woningen die betaalbaar zijn voor starters en andere kleinere huishoudens. Voor jong en oud, levensloopbestending. De locatie Stappenbelt – op een paar honderd meter lopen van het centrum – is daarom bij uitstek geschikte voor kleine, betaalbare appartementen. Indiener geeft aan dat jongeren, starters bij dit plan buiten de boot vallen want die kunnen niet tussen de €320.000 en €395.000 betalen. Zelfs niet met een starterslening (maximaal 30.000), want de gemeente heeft pas geleden bepaald dat je voor huizen boven de €320.000 (was €280.000) geen starterslening kunt krijgen.

2. Indiener geeft aan dat het oorspronkelijke plan uit ging van 10 woningen. De locatie is vorig jaar verkocht en toen zijn de ontwikkelmogelijkheden opnieuw bekeken waarbij de uitkomst was dat er 8 woningen worden gerealiseerd. De indiener vindt dat het eerdere plan om 10 kleinere appartementen te realiseren uitgevoerd moet worden om te voldoen aan de doelstellingen van de gemeente. Omdat er een nieuwe eigenaar is, is er ook sprake van een nieuwe situatie dus kunnen er nieuwe eisen gesteld worden. De 2 extra woningen moeten sociale huurwoningen worden. Conform afspraken: met uzelf, met B&W, met woningbouwvereniging Salland, met de beide huurdersverenigingen, met de provincie Overijssel en met minister van volkshuisvesting Hugo de Jong (Woondeal West Overijsel van 21-12-2022).

3. Indiener geeft aan dat het college zegt dat 8 woningen “met een prijsrange tussen de 320.000 en 395.000 in de categorieën betaalbaar of middelduur en onder de NHG-grens van 405.000 euro vallen”. Volgens de Woondeal West Overijssel is het streven dat ten minste 2/3 van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Dat wil zeggen: koopwoningen onder de 355.000 en middenhuur tot 1.000 per maand. Dit is wat anders als de termen middelduur en NHG-grens van 355.000 euro die het college hier introduceert. Anders gezegd: van de 8 woningen dient 2/3 onder de koopsom van 355.000 te blijven, “betaalbaar” te zijn. 355.000 is de landelijke betaalbaarheidsgrens voor de koopsector. N.B. de maximum koopsom bij een starterslening van 320.000 wordt als voldoende hoog bevonden en is mede tot stand gekomen op basis van gesprekken met lokale ondernemers. Volgens de indiener liggen er daarom mogelijkheden de 8 woningen voor maximaal 320.000 te bouwen. Dit moet als aanvullende verplichting opgenomen worden.

4. Indiener verwijst naar een VVD-motie van 11-11-2021 waarin het college wordt opgeroepen om zo spoedig mogelijk “met een huisvestigingsverordening te komen met als doel het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding." Indiener vindt dat de raad uitvoering moet geven aan deze motie. Het voorstel van de indiener betreffende locatie Stappenbelt: uw raad als kader stellend en hoogste gemeentelijk orgaan legt voorrang voor eigen inwoners als aanvullende verplichting op aan de ontwikkelaar. Op deze manier ontstaan in Raalte ook "treintjes" van doorstroming.

5. Indiener geeft nog een enkele aanvullende argumenten waarom er voor andere doelgroepen gebouwd moet worden:

a) Het rijk heeft in het Programma woningbouw vastgesteld dat de komende jaren twee derde van de nieuwbouw uit betaalbare koop- en huurwoningen moet bestaan. Van gemeenten wordt verwacht dat ze hierop sturen. De VNG heeft een notitie opgesteld over de mogelijkheden om woningbouwcategorieën hiervoor te gebruiken.
b) Nieuw Stedenbouwkundigplan. Biedt ruimte voor de woningbehoefte in Raalte. Geen appartementen en vrijstaande woningen op grote kavels, maar meer woningen in het middensegment.
c) Programma Wonen. Vooral starters en middeninkomens hebben het lastig een passende plek op de woningmarkt te veroveren. Om aan de vraag van nu te voldoen bouwen we ook eengezinswoningen. Toevoegen zien we dan met name in het goedkope en betaalbare segment. Om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten is het vooral van belang om meer goedkoop/betaalbaar aanbod te realiseren
d) Motie Starterswoningen. Deze motie is met algemene stemmen aangenomen. Overweging: “veel jongeren binnen onze gemeente zijn op zoek naar een woning”. Oproep aan college:” de komende

jaren bij voorrang (kleinere) starterswoningen te (laten) bouwen en daarbij met creatieve oplossingen te komen, die het voor starters ook echt mogelijk maken om een woning te verwerven.

e) Coalitieakkoord 2022-2026: “we staan voor zoveel mogelijk gelijke woonkansen voor elke doelgroep, dus voor alle inwoners.

Beantwoording:

1. Wij erkennen dat er vraag is naar woningen voor kleinere woningen/appartementen voor starters en andere kleine huishouden. Over woningbouw op de locatie heeft het college eerder een positieve principe uitspraak gedaan. Het huidige plan past binnen de uitgangspunten/randvoorwaarden (o.a. maximaal 10 woningen) die in deze principe uitspraak zijn genoemd. Ondanks de afspraken die er de afgelopen tijd zijn gemaakt om bij nieuwe plannen meer woningen voor starters en andere doelgroepen te realiseren voelen wij er niks voor om - nadat er medewerking is verleend aan het principeverzoek - de uitgangspunten voor het plan te veranderen. Dit vinden wij niet passen bij een betrouwbare overheid.

3. Een eerder plan was inderdaad om 10 woningen te ontwikkelen. Alleen was bij dit plan ook het perceel van Deventerstraat 35 betrokken. Dat het aantal woningen naar beneden is bijgesteld heeft niks te maken met de verkoop van de gronden. De gesprekken over een andere invulling dan het principeverzoek liepen al langer en liepen al voor de verkoop van het perceel. Dit omdat de vorige eigenaar en de huidige initiatiefnemers vanwege de veranderingen op de markt andere plannen hadden die beter bij de markt aansloten. Zoals gezegd voldoet het plan ook aan de eerdere principe uitspraak van het college. Over de mogelijkheid om 2 extra sociale huurwoningen te realiseren is contact geweest met Salland Wonen. Zij geven aan dat ze geen belangstelling hebben om één of twee woningen van een rijwoningen te ontwikkelen (zie bijlage 2). Bij de verwijzing van indiener naar de Woondeal West Overijssel en Programma Woningbouw van het rijk moet de kanttekening worden gemaakt dat er gekeken moet worden naar het aantal betaalbare woningen/appartementen en huurwoningen bij alle plannen en niet naar alleen dit plan.

4. In het bestemmingsplan kunnen wij geen voorwaarden opnemen dat de woningen voor maximaal €320.000 gebouwd worden.. In een het bestemmingsplan kunnen wij alleen regelen wat voor typen woningen er worden gebouwd, maar niet voor welke prijs er maximaal gebouwd moet worden.

5. Op basis van de huidige wetgeving kan In de koopsector geen voorrang gegeven worden aan inwoners uit Raalte.

6. Voor de beantwoording zie hierboven punten 2 en 3.

HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Toelichting:

Regels:

Op verzoek van een omwonende en in overleg met de ontwikkelaar is de hoogte van de duplexwoning aangepast van maximaal 10,5 meter naar maximaal 9 meter. Hierdoor wordt artikel 5.2.1 lid c aangepast in: de bouwhoogte van een gebouw mag ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte: (m)’ niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

Verbeelding:

Het plan van de duplexwoningen is aangepast. Daarom wordt de verbeelding aangepast.

1. De duplexwoningen worden in dezelfde gevellijn als de woning van Deventerstraat 35 gezet. Om de duplexwoningen binnen het bouwvlak te kunnen realiseren moet het bouwvlak van de duplexwoning 2 meter naar achteren verplaatst worden.
2. In het aangepaste plan van de duplexwoningen is het balkon verplaatst van Deventerstraat naar de Elzenlaan. Daarom wordt de ook aanduiding ‘balkon’ verplaatst van de Deventerstraat naar de Elzenlaan.
3. Op de verbeelding is de maatvoering ‘maximum bouwhoogte 9 m’ opgenomen.
4. Vanwege de hiervoor genoemde wijziging van de regels - waarin de maximale hoogte van de woningen op de verbeelding staat aangegeven - wordt op de rijwoningen de maatvoering ‘maximum bouwhoogte 10,5 m’ opgenomen. Dit is dezelfde hoogte als de rijwoningen hadden in het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Wel zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en op de verbeelding.

Regels:

Artikel 5.2.1 lid c is aangepast in: de bouwhoogte van een gebouw mag ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte: (m)’ niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

Verbeelding:

1. Het bouwvlak is 2 meter naar achter verplaatst.
2. De aanduiding balkon is verplaatst van Deventerstraat naar de Elzenlaan.
3. Op de duplexwoningen is een maatvoering maximum bouwhoogte van 9 m opgenomen.
4. Op de rijwoningen wordt de maatvoering maximum bouwhoogte 10,5 m opgenomen.

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN

Bijlage 1 zienswijze:

Van: [redacted]
Verzonden: 3 mei 2023 23:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Zienwijze ontwerpbestemmingsplan Raalte Kern, Elzenlaan (Stappenbelt)

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Raalte Kern, Elzenlaan (Stappenbelt)

Aan: Gemeenteraad van Raalte

Goedendag gemeenteraad,

Het college zegt over dit ontwerpbestemmingsplan voor 6 rijwoningen en 2 duplexwoningen in de prijsklasse tussen de 320.000 euro en 395.000 euro.
"Het voorliggende plan past bij de huidige woningbehoefte en draagt bij aan de doelen die in het woonbeleid zijn geformuleerd.
De rij- en gestapelde woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen zoals gezinnen en starters."

Mijn zienswijze is een andere:

De huidige woningbehoefte bestaat uit kleinere woningen die betaalbaar zijn voor starters en andere kleinere huishoudens. Voor jong en oud, levensloopbestendig. In beleidsuitgangspunten en moties geeft u dat ook aan. De locatie Stappenbelt - op een paar honderd meter lopen van het centrum - is daarom bij uitstek geschikt voor kleine, betaalbare appartementen. Voor jongeren die willen uitvliegen bij hun ouders en een start willen maken op de woningmarkt. En voor ouderen van wie de kinderen zijn uitgevlogen, het huis en de tuin te groot wordt en kleiner willen gaan wonen. Die ouderen laten vaak een eengezinswoning achter die dan weer door jonge mensen die een gezin willen stichten - een paar jaar daarvoor nog starters - gekocht kunnen worden. Mits inwoners van de gemeente Raalte, ontstaan dan doorstromings"treintjes."

Jongeren, starters, vallen in dit plan buiten de boot, want die kunnen niet tussen de 320.000 en 395.000 euro betalen. Zelfs niet met een starterslening (maximaal 30.000), want de gemeente heeft pas geleden bepaald dat je voor huizen boven de 320.000 euro (was 280.000) geen starterslening kunt krijgen.

Het oorspronkelijke plan ging uit van 10 woningen. Vorig jaar is de locatie Stappenbelt van eigenaar veranderd. De heer Stappenbelt heeft de locatie verkocht aan Lagemaat Heerde. De ontwikkelmogelijkheden zijn toen opnieuw bekeken. De uitkomst was 8 woningen. Meestal willen projectontwikkelaars meer woningen in plaats van minder. De gemeente is 3 jaar geleden akkoord gegaan met 10 woningen. In een eerder stadium was er een plan van de ontwikkelaar voor kleine appartementen. Ik stel voor dit plan voor kleine appartementen weer nieuw leven in te blazen. En op de locatie Stappenbelt 10 - of meer - kleinere, betaalbare appartementen te gaan bouwen, volgens uw eigen doelstellingen.

Die 2 woningen die er in mijn visie bij komen, zou ik bestemmen als sociale huur. Conform de afspraken; met uzelf, met b en w, met woningbouwvereniging Salland, met de beide huurdersverenigingen, met de provincie Overijssel en met minister van volkshuisvesting Hugo de Jonge (Woondeal West Overijssel van 21-12-2022). B en w zeggen dat hiervan geen sprake kan zijn, omdat dit niet als eis is opgenomen bij het begin van het plan in 2020. Maar sinds vorig jaar is er een nieuwe situatie: nieuwe eigenaar Lagemaat en een nieuw plan van 10 naar 8 woningen. Daarom zou in mijn optiek de gemeenteraad ook met iets nieuws mogen komen: doen wat afgesproken is en alsnog 2 sociale huurwoningen eisen.

Het college zegt dat de 8 woningen "met een prijsrange tussen de 320.000 en 395.000 euro in de categorieën betaalbaar of middelduur en onder de NHG-grens van 405.000 euro vallen."
Volgens de Woondeal West Overijssel is het streven dat ten minste 2/3 van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Dat wil zeggen: koopwoningen onder de 355.000 euro en *middenhuur* tot 1000 euro per maand. Dit is wat anders als de termen middelduur en NHG-grens van 405.000 euro, die het college hier introduceert.
Anders gezegd: van de - door het college genoemde - 8 woningen dient 2/3 onder de koopsom van 355.000 euro te blijven, "betaalbaar" te zijn. 355.000 euro is de landelijke betaalbaarheidsgrens voor de koopsector.
N.B. De maximum koopsom bij een starterslening van 320.000 euro wordt als voldoende hoog bevonden en is mede tot stand gekomen op basis van gesprekken met lokale ondernemers. Volgens mij liggen er daarom mogelijkheden de 8 woningen voor maximaal 320.000 euro te bouwen. Dit dan ook zo als aanvullende verplichtging opnemen.

Los van dit alles is er de VVD-motie van 11-11-2021:
"Overwegende dat:

- Er naar mening van de gemeenteraad schaarste en krapte op de lokale woningmarkt is
- Wij graag starters een betere kans op een woning willen geven
- Er op basis van de Huisvestingswet een mogelijkheid is om in beperkte mate voorrang te geven aan inwoners met een maatschappelijke en economische binding

Roept het college op:

Zo spoedig mogelijk met een huisvestigingsverordening te komen met als doel het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding."

Ik stel voor nu aan deze door uw raad aangenomen motie uitvoering te geven. Ambtelijk wordt gezegd dat de huisvestingsverordening onderdeel is van het bredere instrumentenonderzoek en het wachten is op nieuwe landelijke wetgeving. Maar andere gemeenten hebben wel een huisvestingsverordening. Mijn voorstel betreffende locatie Stappenbelt: uw raad als kader stellend en hoogste gemeentelijk orgaan legt voorrang voor eigen inwoners als aanvullende verplichting op aan de ontwikkelaar. Op deze manier ontstaan in Raalte ook "treintjes" van doorstroming.

Nog enkele aanvullende argumenten voor mijn zienswijze:

“Het rijk heeft in het Programma woningbouw vastgelegd dat de komende jaren twee derde van de nieuwbouw uit betaalbare koop- en huurwoningen moet bestaan. Van gemeenten wordt verwacht dat ze hierop sturen. De VNG heeft een notitie opgesteld over de mogelijkheden om woningbouwcategorieën hiervoor te gebruiken.”
Zie VNG-bericht van 6-9-22.

-Nieuw Stedenbouwkundig plan, 5-1-21
“Biedt ruimte voor de woningbehoefte in Raalte”
“Geen appartementen en vrijstaande woningen op grote kavels, maar meer woningen in het middensegment”

-Programma Wonen, 20-5-21

“Vooral starters en middeninkomens hebben het lastig een passende plek op de woningmarkt te veroveren.”

“Om aan de vraag van nu te voldoen bouwen we ook eengezinswoningen. Toevoeging zien we dan met name in het goedkope en betaalbare segment.” (bladzijde 18).

“Om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten is het vooral van belang om meer goedkoop/betaalbaar aanbod te realiseren.” (bladzijde 16).

-Motie Starterswoningen van 11-11-21

Met algemene stemmen aangenomen.

Overweging: “veel jongeren binnen onze gemeente zijn op zoek naar een woning”.

Oproep aan college: “de komende jaren bij voorrang (kleinere) starterswoningen te (laten) bouwen en daarbij met creatieve oplossingen te komen, die het voor starters ook echt mogelijk maken om een woning te verwerven.”

-Coalitieakkoord 2022-2026: “We staan voor zoveel mogelijk gelijke woonkansen voor elke doelgroep, dus voor alle inwoners.”

Raalte, 3 mei 2023

[redacted]

Bijlage 2: mail Salland Wonen

Goedemorgen[redacted]

Dat klopt inderdaad. Wij gaan ook uit van 4 woningen.

Voor wat betreft het plan Stappenbelt hebben wij inderdaad geen belangstelling in het afnemen van huurwoningen.

Mochten hier nog vragen over zijn, dan horen we het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager Vastgoed

Salland Wonen
buiten gewoon thuis

SallandWonen
Domineeskamp 1
8102 CC Raalte

T 0572 348 348
info@sallandwonen.nl
www.sallandwonen.nl

KvK 38013279
BTW NL8240.97.506.B.01
disclaimer