

# Woningbouwlocatie Mariënheem

## Opgavedocument

september 2022

Gemeente Raalte


Gemeente Raalte

# Inleiding

De laatste jaren is beperkt woningbouw gerealiseerd in het dorp Mariënheem. Op de huidige nieuwbouwlocatie "de Wörmink" zijn de laatste kavels al enige tijd geleden vergeven. Vanuit het woonbeleid is het van belang dat in elk dorp binnen de gemeente Raalte ruimte blijft voor woningbouw om op zijn minst de autonome bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De locatie aan de Hellendoornseweg kan hierin voorzien.

In 2020 is daarom een verkenning gedaan naar potentiële woningbouwlocaties in Mariënheem. In en rond het dorp zijn meerdere beperkende omgevingsfactoren aanwezig die invloed hebben op woningbouwmogelijkheden. Er is daarom eerst gekeken naar de (on)mogelijkheden in plaats van het opstarten van een participatietraject zoals in Luttenberg en Heino. Hieruit bleek dat, zelfs bij gunstige aannames omtrent milieucirkels, de agrarische bedrijven de woningbouwontwikkelingen in het dorp ernstig bemoeilijken. Er is uiteindelijk geconcludeerd dat alleen ten noorden van Mariënheem, langs de Hellendoornseweg, mogelijkheden zijn betreft woningbouw mits beëindiging van de geitenhouderij. Bij de verkoop van de gronden is afgesproken dat er drie extra bouwkavels nabij het plangebied gerealiseerd zullen worden. Deze kavels zullen moeten landen in het wit gearceerde zoekgebied.

Voor de locatie dient een stedenbouwkundig plan te worden opgesteld. Op basis hiervan kan een bestemmingsplanherziening worden voorbereid, met als doel dat medio 2024 de uitgifte van de kavels ter hand genomen worden. Het doel van dit document is om sturing te geven aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Het document is voorzien van kaders en uitgangspunten, de ontwerpopgaven en de beoogde planning. Het opgavedocument is als volgt opgebouwd:

1. Plankaders
2. Thematische randvoorwaarden
3. Ontwerpopgaven
4. Beoogde planning

# 1 | Plankaders

## Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van woonwijk de Wörmink en is onderdeel van het erf aan de Hellendoornseweg 37/37a. De gemeente Raalte heeft 31.548 m2 grond gekocht van de eigenaar van dit perceel. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een bedrijventerrein. Er is onderzocht welke afstand er moet worden aangehouden ten opzichte van het bedrijventerrein. Enerzijds om hinder voor toekomstige woningen te beperken en anderzijds om de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren. Deze afstand wordt meegenomen in de planvorming voor het gebied. Grofweg betekent het dat ongeveer 2 hectare geschikt is voor woningbouw. Het overige deel valt namelijk binnen de hindercirkels van het ten zuiden gelegen bedrijventerrein. Laatstgenoemde gronden mogen wel gebruikt worden ten behoeve van groenvoorzieningen, speelvelden, waterberging en andere onbebouwde functies.

Bij deze gebiedsontwikkeling wordt ingezet op de realisatie van een inclusieve leefomgeving en de bouw van duurzame woningen. We hebben te maken met een aantal omgevingsfactoren waarbij rekening gehouden moet worden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de ten westen gelegen woonwijk, het bedrijventerrein aan de zuidzijde, maar ook aan bestaande groen- en waterstructuren rondom het plangebied.

## Beleidskaders

### Planologisch kader

Het vigerend bestemmingsplan vormt momenteel geen relevant beleidskader omdat de stedenbouwkundige, landschappelijke en programmatische invulling zal wijzigen. De ontwikkeling moet voldoen aan alle daarvoor geldende kwaliteitseisen. Vanwege de ontwikkelingen rondom de Omgevingswet, worden alleen nog bestemmingsplannen in procedure gebracht die volledig in concept zijn aangeleverd vóór 1 augustus 2022. Voor dit plan is dit niet meer mogelijk, dus zijn we aangewezen op de Omgevingswet of de 'Tijdelijke Alternatieve Maatregelen' (hierna TAM). Met de TAM kan op basis van IMRO en bestemmingsplansoftware toch in de geest van de Omgevingswet worden gewerkt. Mocht in het najaar blijken dat de Omgevingswet per 1-1-2023 inwerking treedt, dan worden deze 'TAM-plannen' juridisch beschouwd als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan. Mocht er toch uitstel komen, dan kunnen ze als bestemmingsplannen worden beschouwd. Gaandeweg het proces wordt onderzocht wat de Omgevingswet voor dit plan gaat betekenen.

De 'structuurvisie Raalte 25+' is in de loop van 2020 vervangen door de Omgevingsvisie. Hiervoor is de 'Horizon Raalte 2040' opgesteld waarin wordt beschreven hoe we wijken en dorpen toekomstbestendig krijgen. Naast leefbaarheid en vitaliteit, zijn duurzaamheid en flexibiliteit essentieel om een woonomgeving toekomstbestendig te maken. Een meer diverse woningvoorraad sluit aan op de vraag van zowel starters als ouderen. Dit versterkt het 'blijfklimaat' van jongeren en biedt ouderen een levensloopbestendige woonomgeving. Om dit te bereiken is een flexibele verkaveling nodig waarin nieuwe woonconcepten mogelijk gemaakt kunnen worden.

### Wonen

In het huidige woonbeleid, verankerd in het Programma Wonen, van de gemeente Raalte staat de volgende ambitie:

*"Jong en oud, arm en rijk, moeten een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen)wonen voor onze huidige en nieuwe inwoners".*

Het aantal woningen wordt o.a. bepaald op basis van de beschikbare oppervlakte van het plangebied, de te realiseren woningtypologieën en het percentage openbare ruimte. Er zal een stedenbouwkundig plan ontworpen moeten worden waarbij gefaseerde ontwikkeling mogelijk is met een kwalitatief woningbouwprogramma. De laatste jaren is beperkt woningbouw gerealiseerd in het dorp Mariënheem. Vanuit het woonbeleid vinden we belangrijk dat in elk dorp ruimte blijft voor woningbouw om minimaal de autonome bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De beschikbare locatie in Mariënheem kan hierin voorzien. De autonome groei in Mariënheem ligt tot 2030 op 40 nieuwe huishoudens. Vanaf 2019 is de woningvoorraad tot 1 jan 2022 met 17 woningen toegenomen. De ontwikkeling van deze woningbouwlocatie is dus noodzakelijk om in ieder geval aan de autonome vraag binnen het dorp te kunnen voldoen. Daarnaast kan Mariënheem ook ruimte bieden voor verdere groei en daarmee invulling geven aan woningzoekenden van buiten het dorp en/ of voor woningzoekenden die een sociale of economisch binding hebben met het dorp en daarom op zoek zijn naar een woning in dit dorp. Om inzage te krijgen in de specifieke vraag wordt in het dorp een enquête naar de woningbehoefte afgenomen. Deze enquête is ondersteunend aan het bepalen van het uiteindelijke kwalitatieve woningbouwprogramma. Uitgangspunt is dat in ieder geval 50% uitgeefbaar moet zijn en er ruimte gereserveerd moeten worden voor sociale huur en levensloopbestendige woningen. Om meer diversiteit in de huurvoorraad en diverse woonwijken mogelijk te maken zal gedacht moeten worden aan 25% sociale huurwoningen. Naast het belang van levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid, is er ruimte voor initiatieven, CPO en geclusterd wonen.

We willen niet meer van hetzelfde toevoegen, maar de groei die er nog is benutten om gericht toe te voegen wat nu nog mist en de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten.

### Duurzaamheid

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Dat betekent dat nieuwbouw aan strenge duurzaamheidseisen moet voldoen. Het ontwikkelen van nieuwe woongebieden doen we zoveel mogelijk duurzaam, klimaatadaptief, waterrobuust en natuurinclusief. Groen zal bijvoorbeeld ruim moeten worden aangelegd om bij te kunnen dragen aan meerdere doelen. Denk bijvoorbeeld aan het opvangen van regenwater, het bieden van koelteplekken om hittestress te verminderen en het versterken van de biodiversiteit. Duurzame concepten zoals circulair bouwen willen we stimuleren omdat verduurzaming van onze gemeente als belangrijke opgave wordt gezien.

Er zijn twee belangrijke duurzaamheidsdoelstellingen:

- Per 2030 onze CO2 uitstoot met 49% beperken, per 2050 zijn we energieneutraal en is onze CO2 uitstoot minimaal;
- In Nederland werken we samen aan een volledig circulaire economie per 2050. Dat betekent dat wanneer nieuwe grondstoffen nodig zijn, wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van duurzaam geproduceerde, hernieuwbare (onuitputtelijke) en algemeen beschikbare grondstoffen. Zoals biomassa, dat is grondstof uit planten, bomen en voedselresten. Dit maakt Nederland minder afhankelijk van fossiele bronnen en het is beter voor het milieu.

## Planambities

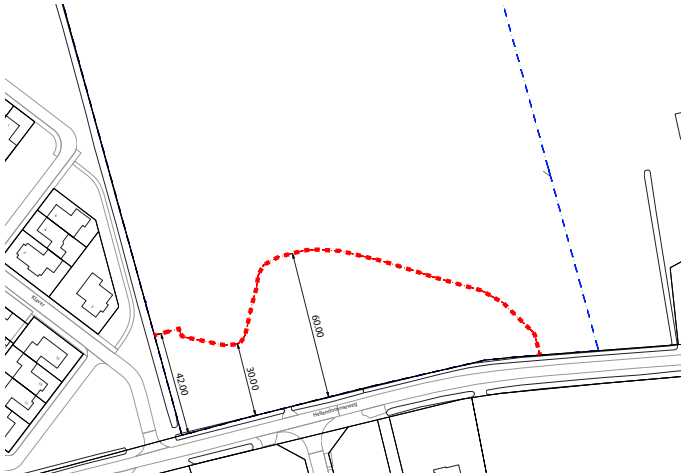
We streven met deze ontwikkeling naar een toekomstbestendige wijk waarin 'standaard' extra aandacht en ruimte wordt gegeven aan klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit, circulariteit en levensloopbestendigheid.

# 2 | Thematische randvoorwaarden

## Milieu

Er zijn omgevingsfactoren aanwezig rondom het plangebied die invloed kunnen hebben op de woningbouwontwikkeling. Het gaat hierbij om:

- De Hellendoornseweg: Deze weg is ter hoogte van het plangebied voor een deel een 60 km/uur weg en het plangebied ligt voor een deel binnen de contouren van deze weg. Er dient rekening gehouden te worden met overschrijding van de wettelijke voorkeurswaarde waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.
- Bedrijven: Het bedrijventerrein 'Het Fiester' ligt ten zuiden van de Hellendoornseweg en hier mogen bedrijven t/m categorie 3.2 zich vestigen. Bij bedrijven t/m categorie 3.2 geldt in principe een afstand van 100 meter waarbinnen hinder in de vorm van geluid ervaren kan worden. Het plangebied valt deels binnen deze richtafstand en daarom is de geluidsbelasting van de ten zuiden gelegen bedrijven nader onderzocht. Concreet betekent dit dat binnen de geluidscontour van 30 tot 60 meter (rode stippellijn) in principe niet gebouwd kan worden.




Tot slot zal middels een aanmeldnotitie bepaald moeten worden of een MER-beoordeling noodzakelijk is om te kunnen onderzoeken of bij deze woningbouwlocatie belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

## Openbare ruimte

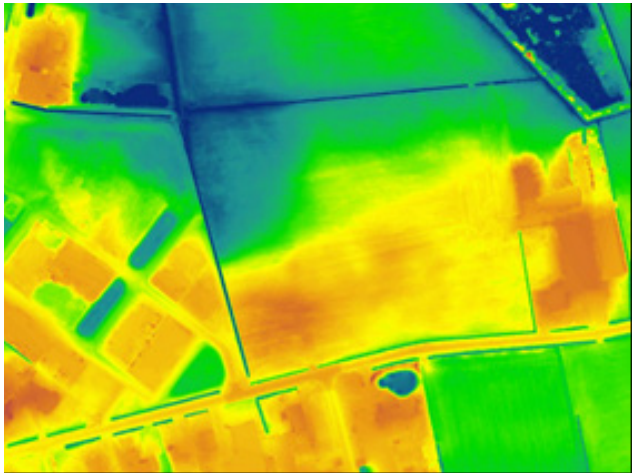
Vanuit verschillende vakdisciplines zijn op voorhand uitgangspunten meegegeven waar rekening mee gehouden dient te worden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

### Waterhuishouding

Rondom het plangebied ligt oppervlaktewater dat deel uitmaakt van het oppervlaktewatersysteem van gemeente Raalte en Waterschap Drents-Overijsselse Delta. In de directe omgeving zijn geen primaire- of secundaire watergangen aanwezig. In het noorden van het plangebied ligt een grote sloot waarop afgewaterd kan worden.

Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Daarnaast moet het gebied zo worden ingericht dat er genoeg berging is om een bui van 90mm in één uur op te vangen. Na 4 uur moeten de wegen weer begaanbaar en vrij van water zijn. Het uitgangspunt is oppervlakkige afstroming in combinatie met wadi's.

Naar alle waarschijnlijkheid ligt de grondwaterstand rond de 5,88m N.A.P. In de omliggende gebieden is drainage toegepast. Er moet rekening gehouden worden met een hoge grondwaterstand in combinatie met een slecht doorlatende bodem. Het regenwater dat in het plangebied valt, stroomt in eerste instantie bovengronds af. Daarbij volgt het regenwater het hoogteverloop van het terrein, totdat het een geschikt afvoerpunt tegenkomt. Het terrein kent een fors hoogteverschil. Het laagste punt bedraagt 5,80 meter en bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Het hoogste punt bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied en bedraagt 7,20 meter.



## Landschappelijke inpassing en groen- en speelinrichting

Om een goede landschappelijke inpassing en groen- en speelinrichting na te kunnen streven, zijn er een aantal uitgangspunten opgesteld:

- Behoud laanstructuur van jonge eiken langs Hellendoornseweg en waar mogelijk versterken. Wel kunnen minder vitale, jonge exemplaren eventueel verwijderd of verplant worden ten behoeve van bijvoorbeeld een optimale wijkontsluiting, mits elders in de laan weer bomen worden herplant. Huidig aantal laanbomen langs het plangebied dient ten minste gelijk te blijven;
- Groenhoofdstructuur van nieuwbouwlocatie dient voldoende robuust (breed) te zijn om daarin ook voldoende grote bomen (1e en 2e grootte) te kunnen passen. Er moet voorzien kunnen worden in voldoende ruime afstanden tussen bomen en gebouwen of dakvlakken met zonnepanelen.
- Dit om conflicten in toekomst (door bijv. schurende of overhangende takken, wortels in tuinen of gevelmuren of opbrengstderving door schaduwwerking) zoveel mogelijk te voorkomen;
- Geen bomen in verharding (kunstmatige groeiplaatsconstructies) plannen, maar zoveel mogelijk in volle grond. E.e.a. conform ontwerprichtlijnen uit 'Handboek Bomen';
- Binnen groenhoofdstructuur ook voldoende speelruimte realiseren. Van totale plangebied (oppervlakte) dient minimaal 3% de (dubbel)functie 'speelvoorziening' te krijgen. Hierbij mogen de speelvoorzieningen en totaaloppervlakte van naastgelegen wijk (de Wörmink) worden meegerekend. Een 'speelvoorziening' is een zichtbaar voor spelen ingerichte ruimte of ontmoetingsplek (bijv. speelplek met toestellen, trapveldje met doelen). Een kale wadi kan niet als 'speelvoorziening' worden gerekend;
- Ter verbetering van biodiversiteit is het gewenst om nieuwbouw te voorzien van nestplaatsvoorzieningen voor vogels, vleermuizen, grondgebonden kleine zoogdieren, amfibieën en insecten. Hiermee zou goed invulling worden gegeven aan de gemeentelijke ambitie om natuurinclusief te bouwen. Groene tuinafschermingen (haag of hekwerk met klimmers) of groene daken op (bij)gebouwen kan hier ook een bijdrage in leveren.

## Verkeer en parkeren

Zowel op het gebied van parkeren als verkeer zijn uitgangspunten opgesteld om te kunnen voldoen aan een verkeersveilige inrichting van het plangebied. De uitgangspunten omtrent verkeer en parkeren zijn als volgt:

- Bij voorkeur geen rechtstanden langer dan 50 meter. Meanderende straten zijn hiervoor een geschikte uitwerking;
- Wijkontsluiting dient ongeveer 5 à 5,50 meter breed te zijn;
- Doodlopende straten mogen maximaal 50 meter lang zijn. Hierbij is het van belang dat dit visueel zichtbaar is aan het begin van de weg;
- Indien speelvoorzieningen dichtbij een straat gesitueerd worden, zorg dan voor zichtbaarheid van de spelende kinderen;
- Trottoirs in woonstraten zijn niet per se noodzakelijk;
- Halfverharde paden in het groen zijn mogelijk mits het materiaal voldoende sterk is om spoorvorming (door bijvoorbeeld fietsers) te voorkomen;

- Het plangebied dient voorzien te zijn van een calamiteitenroute. De exacte locatie van deze ontsluiting is nader te bepalen.
- De  hoeveelheid parkeerplaatsen in het plan dienen bepaald te worden conform de nota 'Parkeernormen Raalte 2015';
- Ter voorkoming van hittestress en wateroverlast dienen bezoekersparkeerplaatsen waar mogelijk groen te worden ingericht;
- Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein voor midden en duurder segment. Hierbij geldt dat bij twee parkeerplaatsen op eigen terrein een inrit gerealiseerd dient te worden van 4,5 meter;
- Indien parkeren achter de woning gerealiseerd wordt dan zal deze ruimte ingericht moeten worden als openbaar terrein, zowel qua eigendom als de uitstraling van de parkeergelengeheid;
- Voorzie bij haaksparkeerplaatsen de vakken aan de buitenzijde van meer ruimte zodat de uitstapstrook achterwege gelaten kan worden in het inrichtingsplan. Deze vakken zijn te gebruiken als gehandicaptenparkeerplaatsen en beschermen naastgelegen groen;
- Tref voorbereidingen op (toekomstige) laadinfrastructuur.

### Civiel

Er ligt geen riolering in de Hellendoornseweg. Om het huishoudelijke afvalwater van het plangebied te kunnen afvoeren zijn er mogelijk ingrepen nodig in de Hellendoornseweg. Deze weg staat op de MIP kaart wat meekoppelkansen biedt. Daarnaast is het mogelijk dat er een nieuw trafostation voor elektra moet worden geplaatst. Gezien de grootte van dit object is het van belang dat hier met het opstellen van het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden wordt.

Overige eisen voor de openbare ruimte zijn te vinden in het 'Programma van Eisen - Inrichting  openbare ruimte' van de gemeente Raalte.

# 3 | Ontwerpopgaven

Op basis van de thematische randvoorwaarden zijn een aantal ontwerpopgaven geformuleerd die het vertrekpunt zijn voor het stedenbouwkundig plan. De ontwerpopgaven zijn op onderstaande afbeelding geformuleerd. In de volgende pagina's worden de ontwerpopgaven nader toegelicht.



## Milieucirkels

Door de aanwezigheid van het bedrijventerrein aan de zuidzijde van het plangebied, is er sprake van een belemmering wat betreft het ontwikkelen van woningen. Het is aan te bevelen om binnen 30 meter oplopend tot 60 meter afstand van de Hellendoornseweg, over een lengte van 140 meter, in principe geen woningbouw te realiseren. Deze zone is in de afbeelding hieronder oranje gearceerd. Indien hieraan wordt voldaan zullen de bedrijven die deel hebben genomen aan het akoestisch onderzoek niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Daarnaast zullen de nieuwe woningen op deze manier geen hinder ervaren van de ten zuiden gelegen bedrijven.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is het van belang de grens van het oranje gearceerde gebied te projecteren in het plangebied zodat er geanticipeerd kan worden op de gestelde eisen.



## Infrastructuur

Er zal gezocht moeten worden naar een logische aansluiting op bestaande wegen en wandel- en fietsstructuren uit het omliggende wegennetwerk. Eén hoofdontsluiting voor de nieuwbouwlocatie is voldoende. Deze zal aangesloten kunnen worden op de kruising van het Fiester of hier minimaal 25 meter vanaf. De fiets- en voetverbindingen kunnen aangesloten worden op de fiets- en voetverbindingen uit de naastgelegen wijk de Wörmink en mogelijk ook als calamiteitenroute kunnen fungeren. Uiteindelijk zal hierover ook afstemming gezocht moeten worden met de bewoners van deze wijk.

Een ander aandachtspunt is de toegestane snelheid op de Hellendoornseweg ter hoogte van het plangebied. Voor een groot deel bedraagt de maximale snelheid 30 km/uur.




Ter hoogte van de oranje ster is de maximale snelheid exhter 60 km/uur. Deze snelheidsverandering is het gevolg van het verlaten van de bebouwde kom. Het valt te onderzoeken of het mogelijk is om de snelheid ter hoogte van de gehele breedte van het plangebied te beperken tot maximaal 30 km/uur.

### Groen / blauw casco

Om slimmer om te kunnen gaan met de beschikbare ruimte is het gewenst om groen- en waterstructuren zoveel mogelijk met elkaar te combineren. Er kan een logische, ecologische verbinding gemaakt worden met de naastgelegen wijk de Wörmink door de groen- en waterstructuren op elkaar aan te laten sluiten. Hierdoor kunnen tevens bestaande zichtlijnen vanuit de Wörmink het landschap in zoveel mogelijk behouden blijven.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich het laagste punt en heeft een nat karakter. Het is van belang om hier voldoende ruimte te bieden voor waterberging. Zorg daarom voor een voldoende brede groene overgang van nieuwbouwlocatie naar aanliggend landschap. Deze overgang kan vormgegeven worden overeenkomstig met het landschappelijk karakteristiek van een 'dekzandvlakte'. Gezien de natuurlijke hoogteligging, is het logisch om het water van zuid naar noord af te laten wateren.

Afhankelijk van de toekomstige verkaveling kan dit middels één of twee groen-blauwe verticale lobben. Om te voorkomen dat de woonkwaliteit in het geding komt in verband met de milieucirkels, is het van belang dat er een groene, multifunctionele buffer ontwikkeld wordt aan de zuidzijde die tevens de ecologische en landschappelijke structuren kan versterken. Door een natuurinclusieve en klimaatbestendige inrichting toe te passen, kan er op het gebied van duurzaamheid een hoger niveau bereikt worden. Het opnemen van een wandelpad biedt mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, wat een bijdrage levert aan de sociale duurzaamheid. De groene buffer langs de Hellendoornseweg wordt begrensd door een laanstructuur die behouden dient te worden. Er ligt een opgave om de groeiplaatsen aan de noordzijde te verbeteren door het realiseren van een bredere berm. Rekening houdend met de aangewezen plek voor de drie kavels voor Velderman kan er een houtwal tussen het ten oosten gelegen erf en de nieuwbouwlocatie worden gerealiseerd.



# 4 | Beoogde planning

## Opstellen projectplan en opgavedocument

juli - okt 2022

## Fase 1 - ontwerp

okt 2022 - medio 2023

- Enquête woningbehoefte (PB betrekken)
- Verzamelen wensen en aandachtspunten uit omgeving
- Opstellen concept stedenbouwkundig plan
- Verwerken opmerkingen in voorlopig stedenbouwkundig plan
- Vaststellen definitief stedenbouwkundig plan

## Fase 2 - Ruimtelijke procedure

2023 - 2024

- Besluitvorming College in het kader van ontwerp omgevingsplan
- Besluitvorming Gemeenteraad in het kader van het vast te stellen omgevingsplan

## Fase 3 - bouwrijp en kaveluitgifte

2024 - 2025

- Besluitvorming in het kader van kaveluitgifte