Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Raalte, partiële herziening partiële herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6
Zaaknummer	62708-2023
B&W vergadering	28 november 2023
Agendacommissie	4 december 2023
Raadsvergadering	21 december 2023
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Paulien Bloemenkamp telefoon: 06-25282054, e-mail: paulien.bloemenkamp@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	21 december 2023
Zaaknummer	62708-2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Raalte, partiële herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Paulien Bloemenkamp telefoon: 06-25282054

Samenvatting

Aan de Schoonhetenseweg 4 en 6 is in 2018 een partiële herziening van het bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 24, Schoonhetenseweg 4-6) vastgesteld ten behoeve van een Rood voor Rood ontwikkeling op grond van de beleidsnota 'Erven in beweging'. Na sloop van landschapsontsierende bebouwing is ter plaatse een bouwrecht gecreëerd voor een compensatiewoning en een gemengde bestemming ten behoeve van onder andere een multifunctioneel gebouw. De bebouwing is deels gerealiseerd.

Bij de nadere uitwerking van de plannen is het plan opgevat om in plaats van het multifunctioneel gebouw met 4 of 5 plattelandskamers het kleinschalig wooninitiatief 'Schoonhetenshofje' te realiseren.
Omdat de vijf extra wooneenheden niet passen binnen het geldende bestemmingsplan is de gemeente voornemens medewerking te verlenen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan voor dit deel. Het plan draagt bij aan de doelstelling om een variatie aan betaalbare woonvormen in het buitengebied mogelijk te maken en biedt meer keuzemogelijkheden in het buitengebied.

Het ontwerpbestemmingsplan dat de beoogde kwaliteitsverbetering planologisch mogelijk maakt heeft van 5 oktober tot en met 15 november 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Prorail heeft verzocht ten aanzien van het aspect trillingen in de bouwregels (artikel 5.2) een voorwaardelijke verplichting op te nemen die als volgt luidt:"binnen een afstand van 100 meter van de buitenste spoorstaaf dient bij gebouwen met een verblijfsfunctie middels een onderzoek naar trillinghinder aangetoond te worden dat met het gebouwontwerp op de betreffende locatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer". Via deze regel is juridisch geborgd dat het trillingenonderzoek wordt aangepast, voordat er gebouwd gaat worden. Hiervoor zal het bestemmingsplan enkel ambtshalve op dit onderdeel in de regels en tekstueel in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, Raalte, partiële herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220017-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
2. 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 ver de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Inleiding

Het voornemen voorziet in de realisatie van een bijzondere woonvorm binnen het projectgebied in de vorm van 'Schoonhetenshofje'. Het betreft een woonconcept voor vijf 1 of 2 persoons ouderenhuishoudens.
Deze ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, aangezien er nu geen woonbestemming op het perceel ligt. Ten behoeve van dit project worden vijf bouwrechten uit Heino Dorp overgeheveld. Daarnaast wordt de maximale te bebouwen oppervlakte overschreden ten behoeve van de geplande bijgebouwtjes. De gewenste nieuwe bebouwing heeft gezamenlijk een oppervlakte van 560 m² (5 woningen + bijgebouwen). Het planologisch toegestane bouwvolume van het hoofdgebouw wijzigt niet ten opzichte van het voorliggende plan voor deze locatie. Het bouwplan biedt meer ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit. Binnen het gewenste oppervlak is het namelijk mogelijk om de levensloopbestendige woonappartementen voor senioren op de begane grond te realiseren.

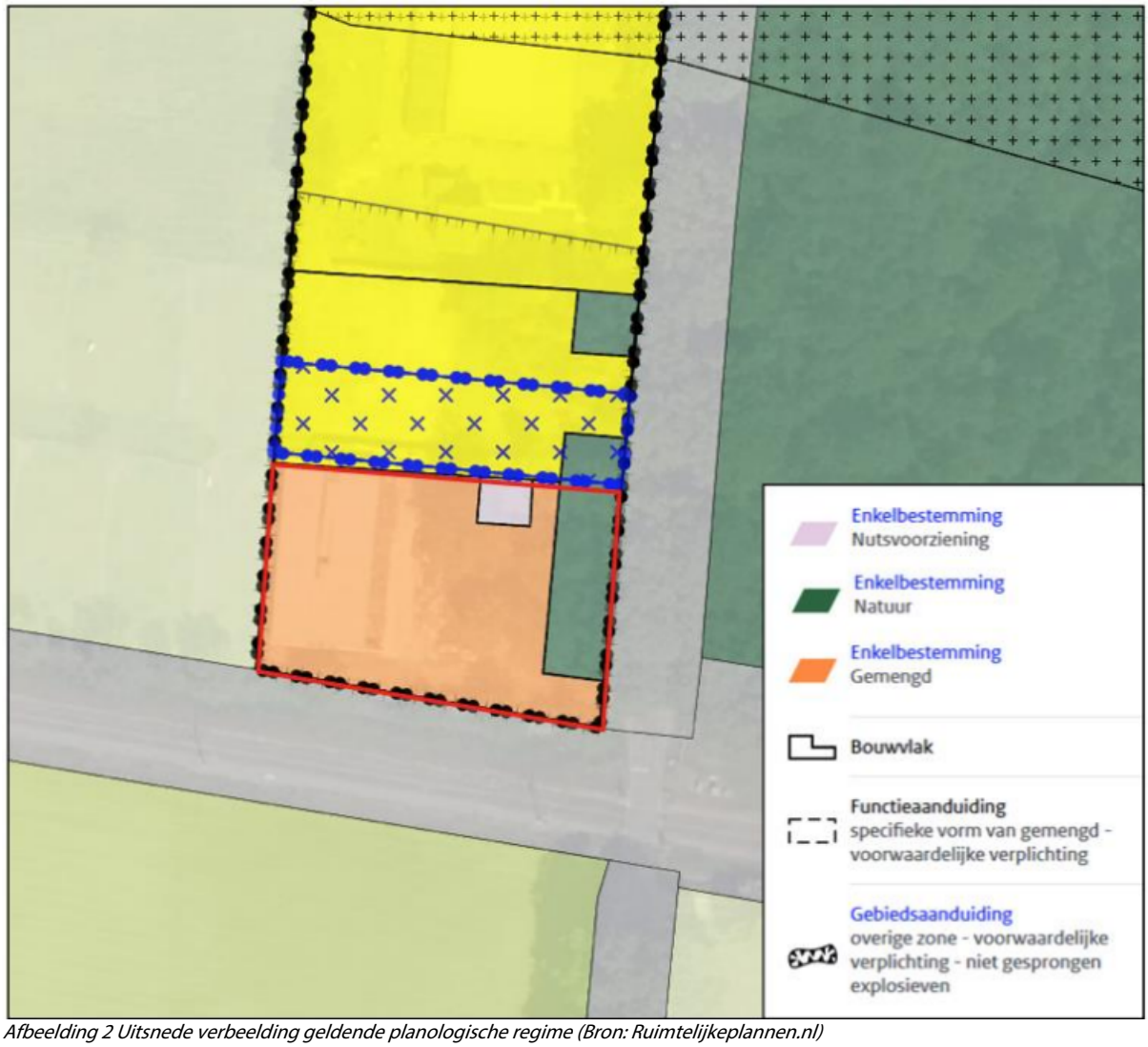
De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De locatie heeft nu namelijk gemengde bestemming tbv een maatschappelijke functie en wordt verandert naar de woonbestemming ten behoeve van 5 kleine woningen in één volume + bijgebouwen. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.

Het projectgebied ligt aan de Schoonhetenseweg 6 in Mariënheem. In afbeelding 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 24, Schoonhetenseweg 4 - 6 (vastgesteld 18 oktober 2018). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven. Initiatiefnemer heeft sinds 2018 getracht een zorgpartij geïnteresseerd te krijgen voor de invulling van het deelgebied. Dit is niet gelukt. In 2021 zijn gesprekken gestart voor een ontwikkeling met 5 kleine woningen zoals deze nu voorligt.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding geldende planologische regime (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemming 'gemengd', '

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dagbesteding, dienstverlening, bed and breakfast, ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de dagbestedingsactiviteiten en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. Binnen het aangegeven bouwvlak mag maximaal 400 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. Via een binnenplanse afwijking van de bouwregels mag dit eenmalig worden vergroot met 15% (460 m²).
In het bestemmingsplan zijn de landschapsmaatregelen middels een voorwaardelijke verplichting verankerd.

Op 29 juni 2021 en 13 december 2021 is aan de initiatiefnemer schriftelijk bevestigd dat na overleg met de portefeuillehouder de initiatiefnemer aan de slag kan gaan met een verdere uitwerking van de plannen en opstellen van het bestemmingsplan.

Prorail
In het voortraject en gedurende de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met Prorail. Prorail heeft aangegeven dat in geval uit het benodigde onderzoek blijkt dat het noodzakelijk is - in dit geval het mogelijk is om een verzoek op kosten van de gemeente in te dienen voor het treffen van maatregelen (bv. raildempers). Dit zou kunnen leiden tot een verlaging van de geluid productie

plafonds. Met de initiatiefnemer is besproken dat deze kosten niet voor rekening van de gemeente zijn. Indien het noodzakelijk blijkt gedurende de omgevingsvergunning procedure dat maatregelen voor plan dienen te worden uitgevoerd door Prorail, dan komen deze kosten voor rekening van de initiatiefnemer.

Afstemming met Sociaal Domein heeft plaatsgevonden. Bij het realiseren van zelfstandige woonruimte voor ouderen zonder zorgcomponent is geen zorginhoudelijke afweging nodig. Het gaat wel om een doelgroep die in de toekomst mogelijk zorg nodig heeft. Deze 'toekomstige' zorgkosten worden veelal vanuit de Wmo (gemeente bekostigd). Dit geldt voor alle zelfstandig wonende inwoners in onze gemeente (en alle nieuwbouwprojecten die nog opgeleverd gaan worden). De zorg kan dan in de thuissituatie worden ingezet.

Beoogd effect

Het voornemen is enerzijds om binnen het projectgebied in plaats van een multifunctioneel gebouw met 4 of 5 plattelandskamers een kleinschalig wooninitiatief met vijf kleine woningen in één gebouw te realiseren. Het betreft een woonconcept voor vijf 1 of 2 persoons ouderenhuishoudens.

Het gaat om zelfstandige woonfuncties in de koopsfeer waarbij in de toekomst zorg geboden kán worden indien dit noodzakelijk is om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Hiermee wordt ingezet op de doelgroep ouderen die nu nog in het buitengebied wonen op vaak grotere locaties/boerderijen, maar kleiner en zelfstandig buitenaf willen blijven wonen op relatief korte afstand van zowel Mariënheem als Raalte. Veiligheid, geborgenheid, ontmoeting, zorg/aanspraak en er voor elkaar zijn in een mooie landelijke woonomgeving zijn de uitgangspunten van deze bijzondere woonvorm. Het plan draagt bij aan de doelstelling om een variatie aan betaalbare woonvormen in het buitengebied mogelijk te maken en biedt meer keuzemogelijkheden in het buitengebied.

Concreet bestaat de gewenste bebouwing uit één hoofdvolume met daarin de vijf woonappartementen op de begane grond. Het bouwmassa van het hoofdgebouw was in voorgaand bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Bij elk van deze woonappartementen wordt een berging van 5 m² gerealiseerd. Daarnaast worden twee gezamenlijke bergingen en een ruimte voor dagbesteding gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bebouwing (vijf woningen + bijgebouwen) bedraagt daarmee 560 m².

Het Schoonhetenshofje wordt op dezelfde wijze ontsloten als het multifunctioneel gebouw dat eerder op deze locatie was voorzien. Het parkeren vindt plaats op het voor- en zijerf langs de spoorlijn.

Gemeente Raalte

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Rood voor Rood 'Erven in beweging' 2023

1. *De bouwmassa van het hoofdgebouw was in voorgaand bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Om in aanmerking te komen voor vijf woonappartementen met bijgebouwen moet minimaal 100 m² extra schuur-voor-schuur meters worden gesloopt. Het plan voldoet aan deze voorwaarden. Daarnaast biedt het plan een plus ten aanzien van sociale kwaliteit.*

1.2 Het toevoegen van de vijf woonappartementen in plaats van het multifunctioneel gebouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De bouwmassa van het hoofdgebouw blijft gelijk aan de bestaande planologische bouwmogelijkheden.

1.3 Ter plaatse zijn geen belemmeringen ten aanzien van parkeren/verkeer, water en groen

1. Er wordt geparkeerd op eigen erf. Dit zorgt niet voor extra parkeerdruk aan de Schoonhetenseweg. Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen.
2. Het toevoegen van vijf woningen zorgt niet voor aantasting van het groen. De kwaliteit van groen van het erf wordt juist verbeterd doordat er een erfinrichtingsplan is opgesteld. Daaraan is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.
3. Ten aanzien van water is geen sprake van toename van verhard oppervlak binnen het plangebied.

1.4 De initiatiefnemer heeft contact gehad met de buren.

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de buren over zijn plan en de omwonenden zijn positief over het plan.

1.5 Het toevoegen van vijf woonappartementen is milieutechnisch mogelijk.

De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt. In de buurt liggen geen (agrarische) bedrijven die gehinderd worden in de bedrijfsvoering.

1.6 Uit benodigde onderzoeken zijn geen belemmeringen voortgekomen

Uit benodigde onderzoeken en analyses is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is.

1.7 Het plan draagt bij aan de doelstelling om een variatie aan betaalbare woonvormen in het buitengebied mogelijk te maken

Het plan zorgt voor meer keuzemogelijkheden ten aanzien van woonvormen in het buitengebied.

Duurzaamheid

De toekomstige woningen gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Door deze ontwikkeling komen elders woningen op de markt geschikt voor gezinnen of meerpersoonshuishouden. De ontwikkeling bevordert doorstroming op de woningmarkt.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Ook de afwenteling van mogelijke planschade is geregeld middels een overeenkomst.

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). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan bestemmingsplan Buitengebied, Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 62708-2023

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2023

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6
2. bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220017-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Aldus besloten in de vergadering van 21 december 2023.

de griffier	de voorzitter
Karin Zomer	Arco Hofland