Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, Elzenlaan (Stappenbelt)
Zaaknummer	30428-2023
B&W vergadering	12 juni 2023
Integrale advisering	Dennis Witteveen, Jeroen Hoppenbrouwer (groen), Jeroen van Leeuwe (water), Zeno van Raan (groen), Joanne Bodeweg (wonen), Mirle Mondria en Rob Smetsers (stedenbouw), Omgevingsdienst (milieu)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg

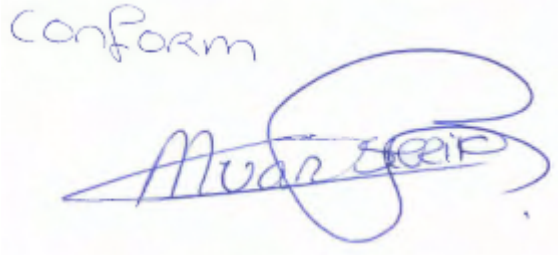
Bestuurssamenvatting

Het plan is om de voormalige bedrijfslocatie Stappenbelt aan de Elzenlaan in Raalte te her ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Het plan voorziet in de bouw van 6 rijwoningen en twee duplexwoningen op de hoek Elzenlaan – Deventerstraat. Op 21 januari 2020 (zaak 109583-2019) bent u akkoord gegaan met het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het principebesluit omdat het totaal aantal woningen is aangepast van 10 naar 8. Voor de overige punten wordt er voldaan aan het principebesluit. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 maart 2023 tot en met 3 mei 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Raalte Kern, Elzenlaan (Stappenbelt) gewijzigd vast te stellen;
2. Wethouder Kreule te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Raalte en VAB ontwikkeling te ondertekenen en de anterieure overeenkomst niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (WOO);
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. Akkoord te gaan om degenen die zienswijzen hebben ingediend te informeren over uw besluit middels bijgevoegde brief.

Besluit



Inleiding

Het gebied bestaat uit een bedrijfspand aan de Elzenlaan 3 (zie afbeelding 1). Het bedrijfspand is niet meer als zodanig in gebruik waardoor de eigenaar graag een herontwikkeling van de locatie wil realiseren naar woningbouw. Het project heeft als resultaat om 8 woningen te realiseren. Op 21 januari 2020 (zaak 109583-2019) heeft u ingestemd met de start van een planologische procedure voor de realisatie van tien woningen op de hoek Deventerstraat/Elzenlaan in Raalte. Op verzoek van de ontwikkelaar is dit aantal woningen in het bestemmingsplan aangepast van 10 naar 8 woningen Het plan is om twee duplexwoningen te realiseren met daarnaast 6 rijwoningen (zie afbeeldingen 2 en 3).

De herontwikkeling betreft de volgende percelen met een totale oppervlakte van 1.835 m2:
- Elzenlaan 3 Raalte kadastraal RTE00 F 3356 (1.520 m2) en kadastraal RTE00 F 4483 (315 m2) met vigerende enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'bedrijfswoning' en dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' (bestemmingsplan Raalte Kern, vastgesteld 28-01-2010)
Op basis van het bestemmingsplan is het al mogelijk om één bedrijfswoning te realiseren. Deze bedrijfswoning is tot nu toe nooit gerealiseerd.

Samenvatting zienswijze

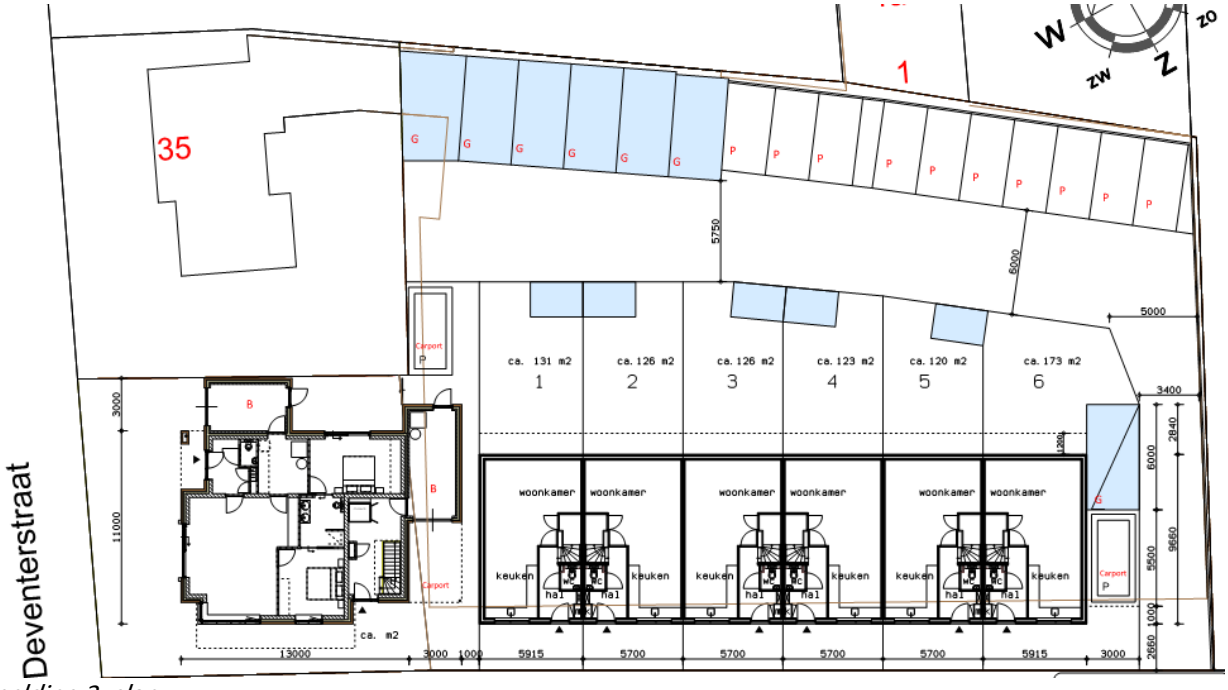
Er één zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De andere ingediende zienswijze is na een aanpassing van het pan en na overleg met indiener ingetrokken. Onderstaand wordt de zienswijze en beantwoording op hoofdlijnen weergegeven.

Samenvatting zienswijze:
De indiener vindt dat met het plan niet voor jongeren, starters en andere kleinere huishouden wordt gebouwd. Daarnaast is de indiener van mening dat bij het principeverzoek medewerking verleend had moeten worden aan 10 woningen waarvan 2 woningen als sociale huurwoningen aangemerkt moesten worden. Hierbij verwijst indiener naar verschillende afspraken met o.a. het rijk en de provincie Overijssel die afgelopen tijd zijn afgesloten.

Beantwoording zienswijze:
Het college voelt niet de vrijheid, nadat er in 2020 medewerking is verleend aan het principeverzoek, de spelregels te veranderen. In 2020 zijn er afspraken gemaakt over het woningbouwplan. Over de invulling van sociale huur binnen dit plan is tevens contact geweest met Salland Wonen. Zij hebben aangegeven geen belangstelling te hebben om binnen dit plan sociale huurwoningen te ontwikkelen. Over het percentage huur waarover afspraken met het rijk en de provincie Overijssel zijn gemaakt kunnen we aangeven dat er niet plan specifiek gekeken moet worden naar aantal te realiseren huurwoningen/goedkopere woningen, maar naar het totaal aan huurwoningen/goedkope woningen bij alle woningbouwplannen binnen de gemeente Raalte.



Afbeelding 1: luchtfoto in rood omcirkeld het plangebied



Afbeelding 2: plan



Afbeelding 3: duplexwoningen

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

ad 2.1 Wethouder Kreule te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Raalte en VAB ontwikkeling BV te ondertekenen.

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het particuliere initiatief door de wethouder wonen wordt afgehandeld is het advies, mede gezien het regelmatige contact tussen wethouder en VAB ontwikkeling , de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door wethouder dhr. A.H. Kreule.

ad.2.2 De anterieure overeenkomst waarmee uitvoering kan worden gegeven aan deze woningbouwontwikkeling vast te stellen en niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (WOO);

Om uw bouwproject mogelijk te maken, moet de gemeente het bestemmingsplan en de openbare ruimte wijzigen. Deze werkzaamheden brengen kosten met zich mee. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de kosten opgenomen die de initiatiefnemer aan de gemeente dient te vergoeden. Dit zijn kosten voor de inzet van het ambtelijke apparaat voor onder andere de planbegeleiding, het beoordelen en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan en toezicht op uitvoering. Omdat de gemeente bij openbaarmaking van de anterieure overeenkomst economisch en financieel nadeel kan oplopen bij lopende of toekomstige onderhandelingen met andere initiatiefnemers, wordt uw

college voorgesteld de anterieure overeenkomst op grond van *artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (WOOO* niet openbaar te maken

Overige argumenten zie raadsvoorstel

Duurzaamheid
Herontwikkeling van de bedrijfslocatie 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.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Financiën
Zie raadsvoorstel.

Vervolg
Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie
N.v.t.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan Raalte Kern, Elzenlaan (Stappenbelt), incl. bijlagen.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Elzenlaan (Stappenbelt)