Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst
Zaaknummer	7523-2024
B&W vergadering	10 september 2024
Integrale advisering	Jo Anne Bodewes (beleidsmedewerker wonen), Mirle Mondria (stedenbouwkundige), Jeroen van Leeuwe (vakspecialist water), Dennis Rabe (vakspecialist civiel), Marco Simons (vakspecialist groen), Jos Schonewille (verkeerskundige), omgevingsdienst IJsselland (bodem, geluid, externe veiligheid), veiligheidsregio IJsselland, waterschap Drents Overijsselse Delta, Rijkswaterstaat
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Onno Heijsman (projectleider) Dennis Witteveen (ruimtecoach)

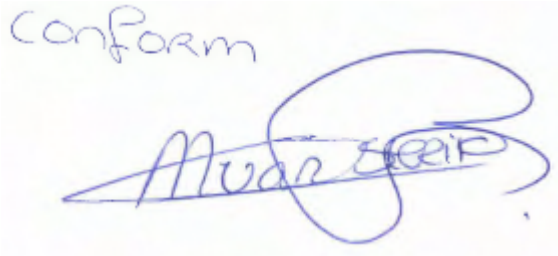
Bestuur samenvatting

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 de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst 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 over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. Akkoord te gaan om degenen die een zienswijze ingediend heeft te informeren over uw besluit middels bijgevoegde brief.

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).

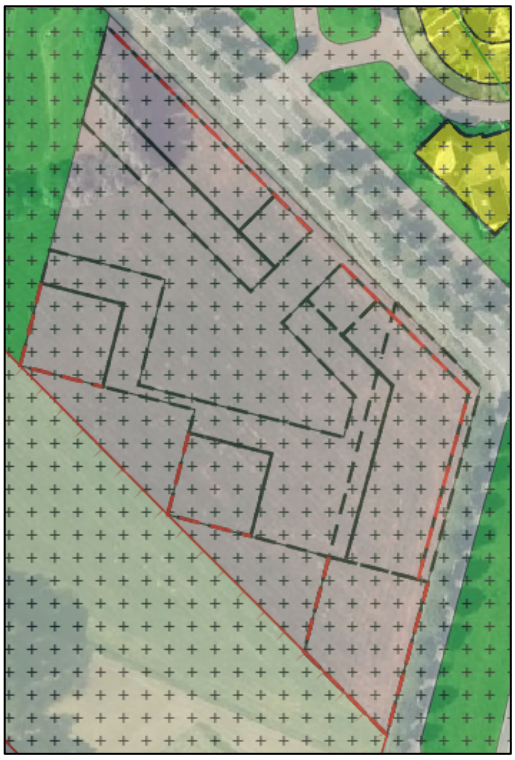
Het gebied is op basis van het bestemmingsplan bestemd als kantoorlocatie (zie afbeelding 2).

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 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
Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Financiën
Zie raadsvoorstel.

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

Communicatie
Zie raadsvoorstel

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Bredenhorst
3. Beschikking hogere grenswaarden
4. Brief aan indiener zienswijze