Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Marienheem, woningbouwlocatie De Velderhof
Zaaknummer	13646-2024
B&W vergadering	21 mei 2024
Agendacommissie	27 mei 2024
Raadsvergadering	20 juni 2024
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail:
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):
(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 juni 2024
Zaaknummer	13646-2024
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Marienheem, woningbouwlocatie De Velderhof
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Projectleider: Nienke Spiegelenberg e-mail: nienke.spiegelenberg@raalte.nl Ruimtecoach: Robert Voeten, e-mail: robert.voeten@raalte.nl telefoon: 0572-347826,

Samenvatting

In Mariënheem is behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Medio 2022 heeft de gemeente Raalte een strategische stap gezet door ongeveer 3 ha grond van een stoppende geitenhouder aan de Hellendoornseweg in Mariënheem te verwerven. Vervolgens is gestart met de voorbereidingen om te komen tot de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie. In het plangebied aan de Hellendoornseweg, grenzend aan wijk De Wörmink, is de bouw van 54 woningen voorzien. Het stedenbouwkundig plan voor de locatie aan de Hellendoornseweg is mede in samenspraak met Plaatselijk Belang, omwonenden en geïnteresseerden in kavels voor starters, doorstromers en senioren tot stand gekomen. Nadat in mei 2023 het stedenbouwkundig plan voor de locatie Hellendoornseweg is vastgesteld en het project in de zomer van 2023 de naam De Velderhof kreeg, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan legt de planologisch-juridische basis voor de bouw van de geplande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. In de afgelopen maanden is verder gewerkt aan de uitwerking van het plan. Als gevolg hiervan worden enkele aanvullingen op het bestemmingsplan voorgesteld. Op basis van deze aanvullingen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Mariënheem, woningbouwlocatie De Velderhof bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177BP20230013-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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.

Gemeente Raalte

Inleiding

Om te voorzien in de behoefte aan woonkavels is in 2022 de locatie Hellendoornseweg 37-37a in Mariënheem aangekocht. Het plangebied wordt begrensd door de Hellendoornseweg en ligt ten oosten van woonwijk de Wörmink (zie figuur 1). De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 3 hectare, welke gelet op de milieucontouren deels ontwikkeld kan worden ten behoeve van woningbouw. De percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' met een agrarisch bouwperceel. Om woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan voor deze locatie wordt uitvoering gegeven aan de wens om woonkavels in Mariënheem te ontwikkelen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 27 rijwoningen, 16 twee-onder-één-kap woningen, 7 vrijstaande woningen en 4 geschakelde woningen (half vrijstaand). 25% Van de te bouwen woningen zijn sociale huurwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Programma Wonen. Het agrarisch bouwperceel wordt eveneens meegenomen in het bestemmingsplan. Deze krijgt een woonbestemming (zie afbeelding 1). In mei 2023 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld (zie afbeelding 2).

Het ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig plan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ambtelijk worden er enkele aanpassingen voorgesteld. Op basis hiervan wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hieronder worden de aanpassingen beschreven.

Waterhuishoudkundig plan

Het waterhuishoudkundig plan en het geotechnisch bodemplan zijn een aanvulling op de al aanwezige watertoets in het ontwerpbestemmingsplan. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was het waterhuishoudkundig plan nog niet gereed. Inmiddels is deze afgerond en is als bijlage opgenomen bij het vast te stellen bestemmingsplan Het waterhuishoudkundig plan omvat maatregelen en strategieën voor het inrichtingsplan zodat in de nieuwe wijk De Velderhof wateroverlast wordt voorkomen, waterkwaliteit wordt gewaarborgd en duurzaam watergebruik wordt bevorderd. Het waterhuishoudkundig plan geeft aan dat er in plan De Velderhof ruim wordt voldaan aan de 80mm bergingseis van het waterschap. Hemelwater dat binnen het plangebied valt wordt opgevangen in wadi's. Het waterhuishoudkundig plan en geohydrologisch bodemplan zijn als bijlage opgenomen bij het vast te stellen bestemmingsplan. De waterparagraaf in de toelichting is hier op aangepast (paragraaf 4.11).

> *Zorgen in de buurt.*
> *Bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig ontwerp van plan De Velderhof is naar voren gekomen dat er in de wijk gelegen naast plan De Velderhof, het Wörmink , problemen zijn met betrekking tot waterbeheer. Enkele omwonenden van het plangebied Wörmink hebben last van water in de kruipruimte en verzakkingen rondom het huis. Hoewel deze kwestie op zichzelf staat en geen verband heeft met de nieuwe ontwikkeling van plan Velderhof, ervaren omwonenden de wateroverlast niet als losstaand van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling van plan De Velderhof mag immers niet voor verslechtering van de huidige situatie zorgen.*
> *Het waterhuishoudkundig plan benadrukt dat de ontwikkeling van plan De Velderhof ook mogelijkheden biedt om de situatie in de wijk Wörmink te verbeteren. In de afgelopen periode hebben we middels informele gesprekken de buurt over het waterhuishoudkundig plan geïnformeerd. Alle conclusies die in het plan zijn opgenomen zijn verwerkt in het inrichtingsplan van plan De Velderhof. Dit plan is ook met de buurt doorgenomen. We verwachten dat de situatie voor desbetreffende woningen ter plaatse zal verbeteren.*

Geuronderzoek

In het bestemmingsplan is een geuronderzoek opgenomen. Inmiddels is er ook een aanvullend geuronderzoek uitgevoerd. Deze heeft bevestigd dat de planlocatie geschikt is voor de realisatie van woningen. Het aanvullend geuronderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 4.6 (Geur) is hier op aangepast.

Flora & Fauna
In 2023 is een ecologische QuickScan in het gebied uitgevoerd. Hieruit bleek dat het plangebied mogelijk belangrijk leefgebied voor de Steenuil was. Ook de functionele leefomgeving van een Steenuil is jaarrond beschermd en een deel hiervan is dus over het plangebied gelegen. Inmiddels heeft het aanvullende onderzoek begin mei 2024 uitgewezen dat het plangebied geen leefgebied van de Steenuil is. Het plandeel waar de woningen zijn voorzien is daarmee vrijgegeven. Het rapport waarin dit verwerkt zal worden wordt nog aangeleverd. Deze zal zo spoedig mogelijk na ontvangst worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Hellendoornseweg 37A
Het voormalig agrarisch perceel Hellendoornseweg 37A had in het ontwerpbestemmingsplan al de woonbestemming gekregen. Daar was per abuis een te handhaven schuur niet in meegenomen. In overleg met de eigenaar van de schuur wordt voorgesteld om dit nu alsnog te doen. Het betreft de schuur in de rode cirkel van afbeelding 3.



Afbeelding 1: plangebied 'De Velderhof'



Afbeelding 2: stedenbouwkundig plan



Afbeelding 3: verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegewerkt naar een onherroepelijk bestemmingsplan dat de basis biedt voor de uitgifte van kavels waarmee wordt voldaan aan de vraag naar de verschillende woningtypen in Mariënheem.

Argumenten

Het bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de uitgifte van de gewenste 54 kavels waarmee tegemoet gekomen wordt aan de woningbouwbehoefte van Mariënheem, namelijk een gemêleerd programma.

Participatie

Met als doel een breed gedragen bestemmingsplan tot stand te brengen, is bij de ontwikkeling van dit plan actief gewerkt aan het creëren van draagvlak. Hierbij zijn regelmatig overlegmomenten gehouden met Plaatselijk Belang Mariënheem, externe partners en enkele omwonenden. De resultaten van deze gesprekken, samen met de bevindingen uit de enquête van eind 2022 en de jaarlijkse algemene ledenvergadering van Plaatselijk Belang hebben geleid tot de ontwikkeling van een breed gedragen woningbouwplan.

Tijdens dit proces

- is de kwestie van wateroverlast in kruipruimtes van enkele woningen langs het nieuwe plangebied ter sprake gekomen. Zoals eerder in dit raadsvoorstel aangegeven zijn de maatregelen zoals die zijn benoemd in het waterhuishoudkundig plan opgenomen in het inrichtingsplan. De maatregelen die worden getroffen zullen de situatie ter plaatse verbeteren.
- Is de ontsluiting van plan De Velderhof op de Hellendoornseweg zo ontworpen dat aanwonenden op de Hellendoornseweg hier geen hinder van ondervinden.
- is de aansluiting van plan De Velderhof op de bestaande woonwijk, het Wörmink, in samenspraak met enkele omwonenden uitgewerkt.
- is afgesproken dat het aangrenzende asfalt pad gelegen op plan Wörmink wordt verplaatst naar plan De Velderhof. Hierdoor is voor enkele aanwonenden de mogelijkheid ontstaan om een stukje grond bij hun kavel aan te kopen.
- Is er regelmatig overleg geweest met de eigenaar van het perceel Hellendoornseweg 37/37A. Zo is afgesproken dat het contractuele afgesproken erfinrichtingsplan wordt geïntegreerd in de groene zone naast het plangebied De Velderhof.

Duurzaamheid

Er is bij het ontwikkelen van dit plan uitgegaan van de huidige wet- en regelgeving. De woningen die gebouwd gaan worden zullen aardgasloos zijn en gaan voldoen aan de huidige bouweisen. Voorts gaat het om aardgasvrij bouwen en worden de woningen Bijna Energie Neutraal gebouwd (BENG). In het plan is relatief veel groen, inclusief waterberging. Bij de invulling van het plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de noord-zuid oriëntatie van de woningen om zo de optimale uitgangspositie voor de plaatsing van zonnepanelen te creëren.
Bij de verkoop van de kavels krijgen de nieuwe eigenaren allerlei adviezen en tips mee over een uitgebreid aantal onderwerpen op het vlak van duurzaamheid/energiebesparing.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën en fiscale aspecten

Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de GREX locatie Mariënheem. Deze GREX sluit met een gering positief exploitatieresultaat (zie bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan) waardoor het plan financieel uitvoerbaar is.

Vervolg

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Communicatie

De advertentie omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, de Staatscourant en de website van de gemeente Raalte.

Gemeente Raalte

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan Mariënheem, woningbouwlocatie De Velderhof

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,





de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 13646-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2024

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Mariënheem, woningbouwlocatie De Velderhof bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177BP20230013-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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.

Aldus besloten in de vergadering van 20 juni 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland