

MEMO

Datum : 20 september 2017

Aan : Gemeenteraad van Raalte

Kopie aan :

Van : Weth. Wagenmans

Onderwerp : beantwoording vragen Zomernota 2017 gesteld in de raadpleinsessie van 11 sept. 2017

Geachte raadsleden,

In de raadpleinsessie van 11 september jl. heb ik aangegeven enkele vragen over de Zomernota 2017 en de Projectenrapportage 2017 schriftelijk te beantwoorden.

Perceel Wechelerweg

Gevraagd is naar het risico van de gemeente Raalte op het perceel aan de Wechelerweg i.r.t. de Zegge VI (blz. 60 Projectenrapportage)

Het perceel aan de Wechelerweg is in 2007 aangekocht omdat het doortrekken van de Boeierstraat, als onderdeel van het plangebied de Zegge VI, hierop gesitueerd was.

Destijds is gekozen om het perceel in zijn geheel aan te kopen. In toen geldende Structuurvisie Kern Raalte was het perceel namelijk aangewezen als toekomstig bedrijventerrein of voor de mogelijke ontsluiting (rondweg) van het bedrijventerrein.

In de nieuwe, nu geldende structuurvisie Raalte 2025+ (vastgesteld in 2012) is deze aanduiding niet meer opgenomen.

Het perceel is enige jaren geleden afgewaardeerd naar agrarische waarde. De jaarlijkse kosten bestaan uit kapitaallasten. Het perceel wordt verpacht en hiervoor wordt een pachtvergoeding ontvangen.

Het deel van het perceel dat niet nodig was voor de Zegge VI heeft nooit onderdeel uitgemaakt van de exploitatie van de Zegge VI maar was opgenomen binnen de NIEGG (nog niet in exploitatie genomen gronden). Er is dus geen sprake van een risico voor de exploitatie van De Zegge VI.

Locatie voormalige Hartkampschool

Gevraagd is naar de invulling van de locatie voormalige Hartkampschool.
(zie ook blz. 5 Projectenrapportage)

Salland Wonen heeft aangegeven belangstelling te hebben voor deze locatie voor het realiseren van levensloopbestendige woningen in de huursector. In onze woonvisie is geconstateerd dat er een behoefte is aan deze woningen. Derhalve is een invulling van de locatie met levensloopbestendige huurwoningen in overeenstemming met het vastgestelde beleid (Woonvisie).

Omdat er geen andere geschikte locatie voorhanden was, is het overleg met Salland Wonen gestart. Naast deze levensloopbestendige woningen in de huursector worden in het nog te maken stedenbouwkundig plan ook kavels in de koopsector opgenomen.

In de Nota Grondbeleid is opgenomen dat indien een 'schoollocatie' als mogelijke toekomstige inbreidingslocatie over gaat naar de grondexploitatie, deze tegen de boekwaarde ten tijde de van de overdracht, wordt overgeheveld.

De boekwaarde is voor de locatie voormalige Hartkampschool hoog (€ 475.580), hetgeen negatief doorwerkt in het exploitatieresultaat.

Ter indicatie:

	8 huurwon.	8 huur + 5 CPO/rij koop	4 huur + 9 CPO/rij koop	8 huur + 4 tweekap. Koop	4 huur + 5 CPO/rij koop + 4 tweekap.	8 vrije kavels
boekwaarde	475.580	475.580	475.580	475.580	475.580	475.580
BRM etc.	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000
rentekosten	31.200	29.375	25.700	27.600	26.625	25.700
grondopbrengst	-120.000	-248.125	-290.625	-370.000	-438.125	-500.000
expl. tekort	676.780	546.830	500.655	423.180	354.080	291.280

In samenwerking met Salland Wonen worden de varianten '8 huurwoningen en 4 twee onder 1 kap woningen koop' en '8 huurwoningen en 5 CPO/rijwoningen koop' uitgewerkt.

Aanleg groensingel, watergang en randweg De Zegge VII

Gevraagd is naar de verplichting / noodzaak om de groenzone, watergang en randweg De Zegge VII aan te leggen.

Aanleg groenzone

In het vastgestelde bestemmingsplan De Zegge VII is bepaald dat er rondom het bedrijventerrein een groenzone moet worden aangelegd. In de planregels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 a opgenomen dat gebouwen niet eerder mogen worden gebouwd dan nadat een houtwal is aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'. De groenstrook aan de oost en zuidzijde (tussen de randweg en het landelijk gebied) heeft de functieaanduiding 'houtwal'. Om kaveluitgifte mogelijk te maken, moet dus eerst deze groenzone aangelegd worden (zie ook de bijlage).

Aanleg randweg

De groenzone aan de oostzijde van het plangebied is conform het bestemmingsplan geprojecteerd op het huidige tracé van de Achterweiweg. Deze moet dus eerst (deels) verwijderd worden, voordat de groenzone aan de oostzijde aangelegd kan worden. Het achtergelegen agrarische gebied, ontsloten via de Achterweiweg, moet uiteraard wel bereikbaar blijven. Dit kan geregeld worden met de aanleg van de nieuwe randweg. De randweg vervangt dan eigenlijk het deel van de Achterweiweg dat vervalt t.b.v. de groenzone (zie ook de bijlage).

Aanleg watergang

In het plangebied De Zegge VII ligt een watergang (sloot) van het waterschap. Deze watergang belemmert de uitgifte van bedrijfskavels, o.a. langs de Overkampsweg. Door, conform het bestemmingsplan, een nieuwe watergang aan de zuidzijde van De Zegge VII aan te leggen is de waterafvoer gewaarborgd en maken we de weg vrij om kavels langs de Overkampsweg uit te kunnen geven. De aanleg van de nieuwe watergang combineren we met de aanleg van de groenzone aan de zuidzijde van het plangebied. Vrijkomende grond uit de watergang wordt namelijk gebruikt om de groenzone iets op te hogen / af te werken.

Besluitvormingsproces

Binnenkort neemt het college een besluit ten aanzien van de te verrichten werkzaamheden op De Zegge VII en dan met name over de aanleg van de randweg. Hierover wordt u inhoudelijk geïnformeerd en de financiële besluitvorming hierover komt terug bij de behandeling van de begroting 2018.

Met vriendelijke groet,
W. Wagenmans

Bijlage

Bestemmingsplan de Zegge VII



(Bron: ruimtelijke plannen.nl)

In de planregels van het bestemmingsplan de Zegge VII is het volgende opgenomen:

3.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd :

3.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen niet eerder worden gebouwd dan nadat een houtwal is aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', met dien verstande dat de aard van de beplanting van de houtwal zodanig is dat:
 1. de hoogte van de houtwal binnen 5 jaar na aanplant minimaal 6 m zal bedragen;
 2. de breedte van de kruin van de houtopstanden binnen 5 jaar na aanplant minimaal 1,5 m zal bedragen;
- b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. minimaal 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw (met inbegrip van de bij het

Aanvulling:

De groenstrook aan de oost en zuidzijde van het plangebied heeft in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'houtwal' .

Achterweiweg versus groen



(Bron: ruimtelijke plannen.nl)

De afbeelding laat zien dat de huidige Achterweiweg binnen de bestemming groen met functieaanduiding 'houtwal' valt.