

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Locatiekeuze woningbouw Luttenberg

ZAAKNUMMER : 26548-2019

B&W VERGADERING : 10 september 2019

INTEGRALE ADVISERING : R. de Hoop (verkeer), R. Hoefs (groen en landschap), F. Holtman (planologie),
J. Strijtveen (grondzaken), T. Braaksma (water), J. Looijnga (duurzaamheid),
E. Tijink (communicatie).

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Rineke Bugter

BESTUURSSAMENVATTING

Om aan de woningvraag voor de komende 10 jaar in Luttenberg te kunnen voldoen is er behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie. Middels een locatiestudie zijn de mogelijke locaties in beeld gebracht en afgewogen; dit heeft geresulteerd in een voorkeurslocatie. De locatie Luttenbergerweg wordt als voorkeurslocatie voorgesteld. De locatiekeuze wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

BESLISPUNTEN

- 1) In te stemmen met bijgevoegd rapport "Locatiekeuze woningbouw Luttenberg";
- 2) Het rapport "Locatiekeuze woningbouw Luttenberg" ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad middels bijgevoegd raadsvoorstel.

BESLUIT

Conform,



INLEIDING

In Luttenberg is behoefte aan nieuwe woningen. De vraag is: op welke locatie kunnen deze woningen het beste worden gerealiseerd?

Eind 2018 is er gestart met een locatiestudie voor een nieuwe woonlocatie.

In bijgevoegd rapport "locatiekeuze woningbouw Luttenberg" kunt u de scope van de studie lezen, de gezette stappen in het proces en de inhoudelijke beoordeling van locaties. De studie wordt afgesloten met een locatieadvies.

BEOOGD EFFECT

Een te ontwikkelen woningbouwlocatie aanwijzen om in de woningbouwopgave voor Luttenberg voor de komende 10 jaar te voorzien. Zijnde 20 tot 30 woningen met de mogelijkheid om op middellange termijn wellicht meer woningen toe te voegen indien daar vraag naar blijkt.

ARGUMENTEN

1.1 De locatiekeuze is een resultaat van een zorgvuldig en participatief proces

De gemeente Raalte wil haar beleid en keuzes graag samen met de inwoners vormgeven.

Ook voor de locatiestudie woningbouw Luttenberg hebben we er voor gekozen een participatieproces op te zetten. In overleg met Plaatselijk Belang is gekeken welke aanpak het beste bij Luttenberg past.

Als start van de locatiestudie zijn in eerste instantie alle potentiële locaties in beeld gebracht. Dit waren locaties in of aan de randen van Luttenberg. Deze zijn beoordeeld door interne vakspecialisten.

Binnen het proces van de locatiestudie wilden we graag het dorp betrekken en van de inwoners horen welke locatie de voorkeur heeft van het dorp.

Hierbij hebben we ervoor gekozen alleen die locaties aan het dorp voor te leggen die ook daadwerkelijk reële opties zijn.

Op 6 mei heeft er een informatieavond plaatsgevonden in het dorp Luttenberg.

Er zijn in totaal drie kansrijke locaties in het dorp gepresenteerd.

Op al deze locaties is het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd.

Dit om bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied actief grondbeleid toe te kunnen passen.

Tijdens de informatieavond hebben we een ieder uitgenodigd om te reageren op de drie locaties, dit kon op de avond zelf, na afloop via de mail, brief, telefoon of in een persoonlijk gesprek.

Ook is er op die avond een website/digitaal portaal geopend waarop mensen hun voorkeurslocatie konden aangeven waarbij het vooral van belang was met argumenten aan te geven waarom juist deze locatie het beste is voor Luttenberg. Dit om in beeld te krijgen hoe de drie locaties in Luttenberg worden beleefd en hoe het draagvlak voor de verschillende locaties is.

In totaal hebben 661 mensen digitaal hun voorkeurslocatie aangegeven, hebben meerdere mensen een uitgebreide schriftelijke zienswijze ingediend en hebben we met een aantal mensen een persoonlijk gesprek gevoerd.

Daarnaast hebben we, in lijn van de nieuwe manier van werken zoals ook wordt voorgestaan met de Omgevingswet, in een vroegtijdig stadium ook onze ketenpartners betrokken.

Wij hebben de Omgevingsdienst, Veiligheidsregio, GGD, Waterschap, Provincie Overijssel en SallandWonen gevraagd om voorafgaand aan de uiteindelijke locatiekeuze al een advies of input te geven op de potentiële locaties.

Op basis van de input uit het dorp, de ketenpartners en de vakspecialisten van de gemeente is bijgevoegd advies voor een uiteindelijke locatiekeuze tot stand gekomen.

Alle aspecten afwegende wordt voorgesteld de locatie Luttenbergerweg als voorkeurslocatie aan te wijzen. In de bijgevoegd rapport wordt dit voorstel nader toegelicht.

DUURZAAMHEID

Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het een vereiste om voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen te onderzoeken of er ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding voor uitbreiding). De voorgestelde locatie betreft een inbreidingslocatie. Daarbij moet in acht genomen worden dat er ook ruimte overblijft voor klimaatopgaven, zoals het bestrijden van hittestress en het voorkomen van wateroverlast, dit is in de studie onderzocht.

KANTTEKENINGEN

1.1 Het rapport benoemt de voorkeurslocatie. Er kunnen zich in de toekomst omstandigheden voordoen waardoor de eerste voorkeurslocatie niet kan doorgaan.

Allereerst moet worden geconcludeerd dat op alle drie, in de studie onderzochte locaties, woningbouw mogelijk is en dat alle drie de locaties voldoende omvang hebben om de woningbouwopgave te realiseren.

Daarbij heeft elke locatie voor en nadelen. Dit blijkt uit de beoordeling van de vakspecialisten en de ketenpartners maar ook uit de reacties uit het dorp. Elke locatie kent zo zijn voor- en tegenstanders. Het is zaak alle in de studie genoemde aspecten af te wegen waarna er een advies tot stand komt voor de meest wenselijke locatie. De meest wenselijke locatie voor de toekomst van Luttenberg én het meest wenselijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening en fysieke leefomgeving.

De Luttenbergerweg is op basis van alle input de voorkeurslocatie. Er kunnen zich echter in de toekomst omstandigheden voordoen waardoor de eerste voorkeurslocatie niet kan doorgaan. Dan kan er besloten worden alsnog naar 1 van de andere locaties uit te wijken. Bijvoorbeeld als de gronden niet aangekocht kunnen worden van de voorkeurslocatie.

De twee overgebleven locaties Elskampweg en Lemelerweg zullen dan nader tegen elkaar afgewogen moeten worden. Bij beiden spelen zaken die te zijner tijd om nader onderzoek vragen

(zoals omschreven in de locatiestudie). Op dat moment zal er een nieuw raadsvoorstel gedaan worden.

FINANCIËN

In de zomernota is een voorbereidingskrediet gevraagd van € 25.000,00 voor het starten van het vervolg (o.a. inhuur derden t.b.v. verwerving, stedenbouwkundig plan etc.) Dit bedrag zal onderdeel gaan uitmaken van de toekomstige grondexploitatie.

VERVOLG

Zodra de gemeenteraad een besluit over de te ontwikkelen woningbouwlocatie heeft genomen, kan het college overgaan tot grondverwerving van de locatie Luttenbergerweg. Wat betreft de gevestigde Wvg op de overige aangewezen percelen zal er een voorstel tot intrekking aan de gemeenteraad worden gedaan, zodra de benodigde gronden voor woningbouw door de gemeente verworven zijn.

Vervolgens dient een stedenbouwkundig plan met een uitwerking van het woningbouwprogramma opgesteld te worden. Daarvoor wordt een projectleider met projectteam aangesteld.

Eind 2018 heeft Plaatselijk Belang een woningbehoefte enquête uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zullen we, naast de reguliere woningmarktanalyse, gebruiken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Inwoners van Luttenberg, Plaatselijk Belang, toekomstige bewoners en omwonenden zullen daarbij ook nauw worden betrokken.

Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt de bestemmingsplanprocedure voorbereid, inclusief benodigde onderzoeken. Uiteindelijk wordt het bestemmingsplan, inclusief de gebruikelijke zienswijze- en bezwaarmogelijkheden, voor vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

COMMUNICATIE

Na dit collegebesluit versturen we het bijgevoegde persbericht en plaatsen we het rapport op onze website. Vooraf informeren we de mensen die tijdens het proces een schriftelijke reactie hebben ingediend of online een voorkeur hebben aangegeven. Dit geldt ook voor de grondeigenaren op wiens percelen Wvg is gevestigd. Deze personen informeren we ook na het raadsbesluit. Via de informatiepagina www.raalte.nl/woningbouw-luttenberg houden we geïnteresseerden de komende periode op de hoogte.

BIJLAGEN

1. Locatiekeuze woningbouw Luttenberg inclusief 3 bijlagen
2. Persbericht