



Verkenning woningbouw Mariënheem 1 september 2020



Inleiding

Eind 2019 is er ambtelijk gestart met een verkenning van de mogelijkheden voor een nieuwe woningbouwlocatie voor Mariënheem.

Op de huidige nieuwbouwlocatie: de Wormink, zijn geen kavels meer beschikbaar.

Naar verwachting is er in de toekomst echter nog wel enige vraag naar nieuwe woningen.

Ook Plaatselijk Belang heeft de wens voor een nieuwe woningbouwlocatie bij de gemeente kenbaar gemaakt.

De opgave

Voor het bepalen van de omvang van de opgave is het principe autonome groei gehanteerd (elke kern groei naar verhouding van de omvang). Voor Mariënheem zou het gaan om zo'n 25 woningen voor de komende 10 jaar. Dit is als uitgangspunt genomen voor de verkenning.

In deze notitie wordt er verslag gedaan van deze verkenning.

Verkenning

In en rond Mariënheem zijn meerdere beperkende omgevingsfactoren aanwezig die invloed hebben op woningbouwmogelijkheden. We zijn daarom eerst gestart met het in beeld brengen van de (on)mogelijkheden voordat we eventueel naar buiten kunnen treden met een participatief traject zoals we bij Heino en Luttenberg hebben uitgevoerd.

De volgende stappen zijn ondernomen:

1. In beeld brengen omgevingsfactoren

Zoals gezegd zijn er in en rond Mariënheem meerdere beperkende factoren aanwezig. Deze zijn in kaart gebracht. Zo ontstaat er een beeld van de (on) mogelijkheden.

Dit zijn:

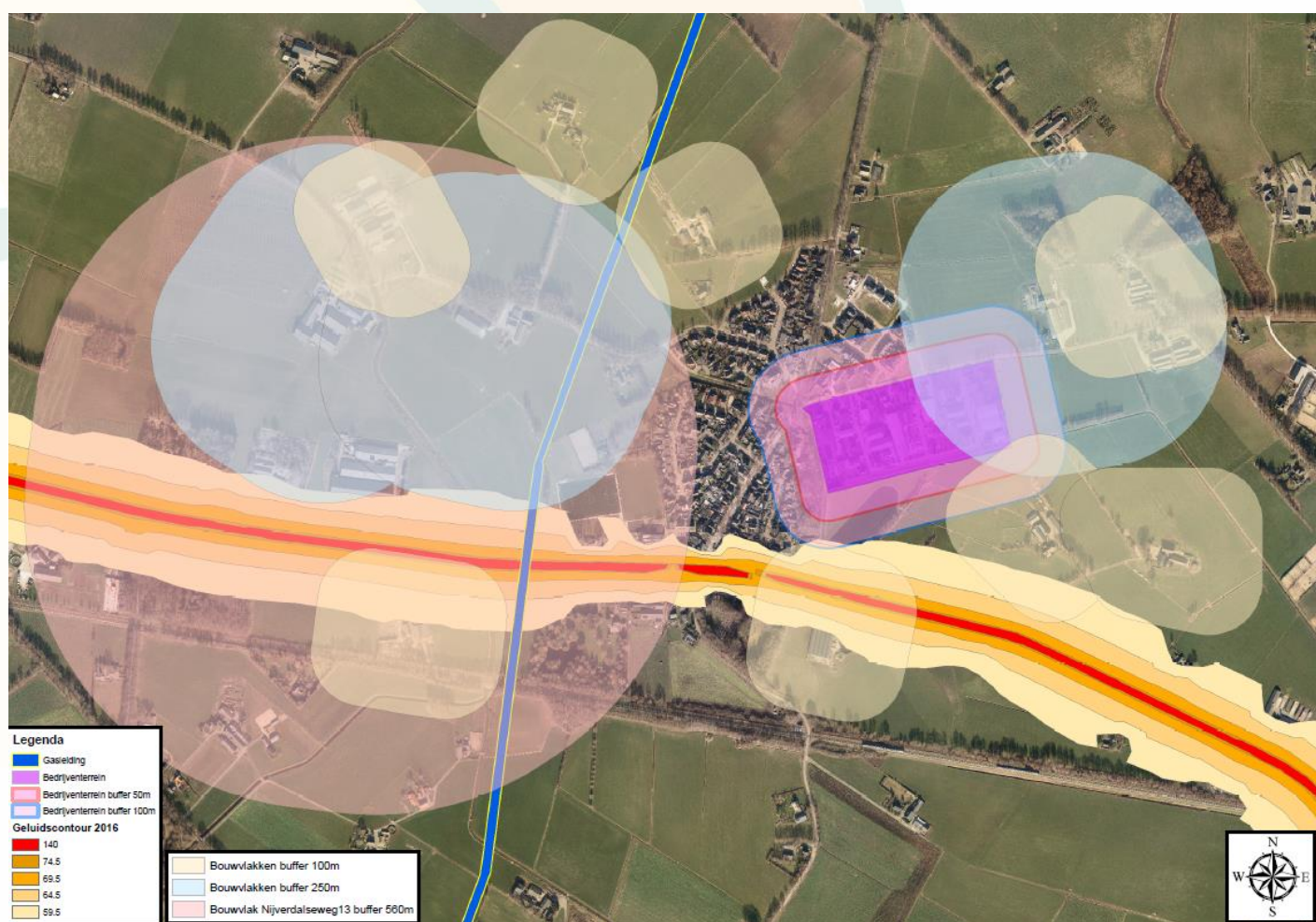
- Contouren van het industrieterrein: 100 meter afstand op basis van milieucategorie 3.2 zoals opgenomen in het bestemmingsplan
- Geluidscontouren van de N 35
- Aanwezigheid van een gasleiding
- Aanwezigheid van agrarische bedrijven
 - Rundveebedrijven, deze hebben een vaste afstand van **100 meter** rondom het bouwblok tot woningbouw
 - Varkenshouderijen, deze hebben geen vaste afstand en zullen bij een locatiekeuze berekend moeten worden, echter de afstand zal **ten minste 250 meter** zijn
 - Geitenhouderijen: gezien de verhoogde kans op longklachten geldt op dit moment dat er binnen 2 km van bebouwing er geen nieuwe geitenhouderijen mogen komen (of uitbreiden). Andersom moet men ook zeer terughoudend zijn met het toevoegen van woningen in de nabijheid van geitenhouderijen (omgekeerde werking). Afhankelijk van de situatie ter plaatse zal de afstand tot woningbouw **minimaal 250 meter** zijn en kan dit oplopen tot 2 km. Nader advies van de GGD is bij een locatiekeuze nodig
 - Een apart geval is nog de varkenshouderij Sabeva. Met de huidige vergunning **valt een groot deel van Mariënheem** onder de cirkel.

Op onderstaande kaart zijn de hindercirkels indicatief weergegeven op basis van de **meest optimistische aannames**. Dit geeft een beeld van waar mogelijke locaties liggen die nader onderzocht kunnen worden. Voor locaties die zelfs bij de meest gunstige aannames al binnen meerdere hindercirkels liggen ligt het minder voor de hand om deze nader te onderzoeken.

De aannames die gehanteerd zijn

- **100 meter en 50 meter** voor het industrieterrein
- **100 meter** afstand voor rundveebedrijven
- **250 meter** voor varkenshouderijen
- **250 meter** voor geitenhouderijen
- Een cirkel voor Sabeva op basis van **een inschatting**
- Geluidsbelasting N35 op basis van geluidskaart

Voor de hindercirkels van varkenshouderijen en geitenhouderijen geldt dat bij een locatiekeuze vervolgens per beoogde locatie een nadere geurberekening moeten worden gemaakt om de werkelijke hindercirkel vast te stellen, deze kunnen groter zijn. Ook omdat er cumulatie kan plaatsvinden als er meerdere bedrijven in de omgeving aanwezig zijn.



Figuur 1: Indicatieve cirkels Mariënheem

2. Eerste conclusie op basis van omgevingsfactoren

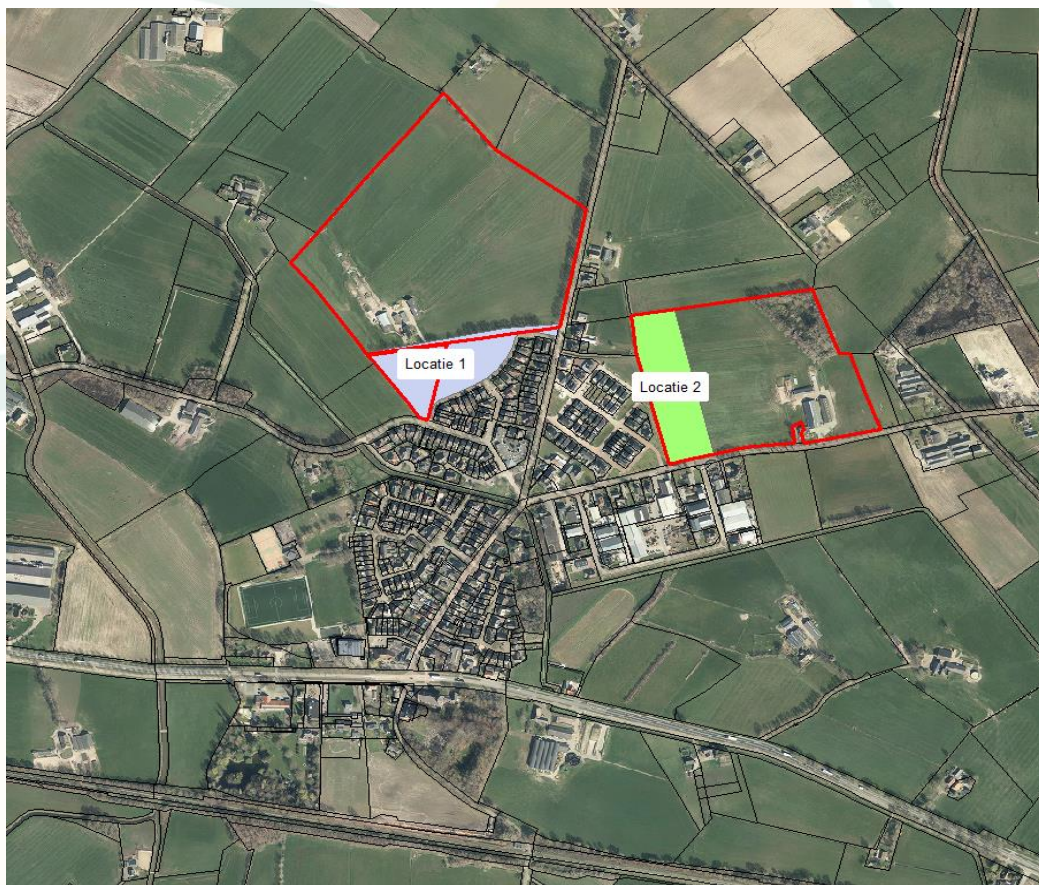
Bij het over elkaar leggen cirkels komen we tot de conclusie dat, zelfs bij gunstige aannames omtrent milieucirkels, de agrarische bedrijven de woningbouw voor Mariënheem ernstig bemoeilijken.

In onderling overleg met Plaatselijk Belang is geconcludeerd dat eigenlijk alleen ten noorden van Mariënheem wat mogelijkheden kunnen ontstaan. Hiervoor zal uitkoop van 1 of meerdere agrarische ondernemingen wel nodig zijn. Afgesproken is nader in te zoomen op onderstaande 2 locaties.

Dit zijn de locaties die het “minst ongunstig” zijn gelegen i.v.m. de overige hindercirkels en die bij uitkoop een belangrijke hindercirkel wegnemen.

Te weten

- Locatie 1: Ten Haveweg 3
- Locatie 2: Hellendoornseweg 37/37a



figuur 2: nader te onderzoeken locaties Mariënheem. Met rood het totale kadastrale perceel weergegeven. In kleur de benodigde hoeveelheid grond.

3. Nader onderzoek naar 2 locaties

We hebben nader advies aangevraagd bij de Omgevingsdienst en de GGD voor deze locaties en een geurberekening laten uitvoeren. Ook hebben we bij de veiligheidsregio geïnformeerd met welke zaken we rekening moeten houden. Dit om zo te kunnen beoordelen of woningbouw op deze locaties überhaupt mogelijk is. Uitgangspunt hierbij is dat de woningbouw zoveel mogelijk aansluit op de bestaande bebouwing.

De adviezen zijn (samengevat) als volgt:

Locatie 1

Advies OD:

- Voor ontwikkeling van woningen op deze locatie is aankoop/beëindiging van een bestaande veehouderij noodzakelijk.
- De geurbelasting is in een groot deel van locatie 1 hoger dan het wettelijk maximum van 3 odeur units per kubieke meter vanwege de geuremissie van de varkenshouderij Nijverdalseweg 13 (Sabeva). Hierbij is er vanuit gegaan dat Ten Haveweg 3 ten behoeve van het plan is uitgekocht. Locatie 1 is hiermee **ongeschikt** voor woningbouw, tenzij de geuremissies van Nijverdalseweg 13 (in bijlage 1 op kaart weergegeven) worden gesaneerd.
- Realisatie van woningen op locatie 1 beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden voor de varkenshouderij aan de Wissinkweg 29 (in bijlage 1 weergegeven), vanwege het aspect geur.
- Er zijn geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van de woningen als gevolg van externe veiligheid risico's. De risico's zijn op locatie 1 zijn wel hoger dan bij locatie 2. Locatie 1 ligt voor een deel in de 100% letaalzone en volledig in het invloedgebied van de twee hogedruk aardgasleidingen ten westen van de kern Mariënheem. Het groepsrisico zal moeten worden vastgesteld met een CAROLA berekening en getoetst aan de oriënterende waarde. De veiligheidsregio adviseert in ieder geval maatregelen te treffen, bijvoorbeeld het aanbrengen van barrières tussen de woningen en de buisleidingen in de vorm van bijvoorbeeld een aarden wal.
- Voor locatie 1 zijn er geen belemmeringen vanwege Bedrijven en Milieuzonering
- Voor locatie 1 zijn er geen belemmeringen vanwege de geluidbelasting door wegverkeer of bedrijven.

Advies GGD:

Bij locatie 1 zijn er enkele gezondheidkundige argumenten die tegen woningbouw pleiten op deze locatie. Er liggen namelijk 2 geitenhouderijen (Hellendoornseweg 37 en Wissinkweg 33 in bijlage 1 op kaart weergegeven) in de nabijheid van de locatie. Bovendien kent het gebied een hoge achtergrond geurbelasting. Deze is hoger dan de geadviseerde maximale achtergrond geurbelasting van 5 ouE/m³ (de achtergrond geurbelasting op de locatie varieert van 6,4-12,3 ouE/m³.)

Locatie 2

Advies OD

- Voor locatie 2 wordt (onder voorwaarde van uitkoop/beëindiging van de geitenhouderij aan de Hellendoornseweg) voldaan aan de wettelijke vereisten met betrekking tot geurbelasting en vaste afstand voor veehouderijen.
- Het zuidelijke deel van locatie 2 ligt binnen de VNG-richtafstand van 100 meter rond het Bedrijventerrein Mariënheem. Als gevolg van de bedrijven die hier nu zijn gevestigd wordt de aan te houden afstand hoofdzakelijk bepaald door de geluidemissie, dit levert mogelijk belemmeringen op. Met een akoestisch onderzoek moet worden bepaald of aan de geluidvoorschriften kan worden voldaan en nader worden onderzocht of er bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- Locatie 2 ligt buiten de 100% letaalzone en deels in het invloedgebied van één hogedruk aardgasleidingen ten westen van de kern Mariënheem. Het groepsrisico zal moeten worden vastgesteld met een CAROLA berekening en getoetst aan de oriënterende waarde.
- Er worden geen omliggende veehouderijen beperkt in eventuele ontwikkelingsmogelijkheden

Advies GGD:

- Locatie 2 heeft een achtergrond geurbelasting die de acceptabele geurbelasting voor gezondheid benadert.
- Er ligt (na beëindiging van de geitenhouderij aan de Hellendoornseweg) één geitenhouderij binnen 1 km afstand. Echter, de kern van Mariënheem is dichterbij deze geitenhouderij gelegen. Er is daarmee geen sprake van een *extra* verhoogd risico.
- De geluidbelasting in het zuidelijke deel van de locatie is hoger dan gezondheidkundig wenselijk (boven het geadviseerde maximum van 50 dB Lden). Het deel grenzend aan de bestaande bebouwing/het bedrijventerrein ligt binnen de milieuzone met richtafstand van 100 meter voor een rustige woonwijk. In dit deel kan hinder worden verwacht van geluid, stof en geur en gevaar. Als de gemeente Raalte besluit om woningbouw op locatie 2 verder te onderzoeken, adviseert GGD IJsselland de gemeente om nader onderzoek te doen naar de geluidbelasting in het gebied en de (extra) bijdrage van het bedrijventerrein. Probeer met de inrichting van het terrein een zo gunstig mogelijk geluidklimaat te creëren. Tevens is het raadzaam om een standpunt in te nemen over het al dan niet treffen van maatregelen, mochten in de toekomst maatregelen mogelijk blijken om het risico op longontsteking door geitenhouderijen worden tegen gegaan.

4. Conclusie na adviezen

Locatie 1

Binnen de huidige situatie is woningbouw op locatie 1 **niet mogelijk** vanwege de normen van geurbelasting (onder andere door cumulatie van omliggende bedrijven).

Deze situatie wordt pas anders als de milieuvergunning op de locatie Nijverdalseweg 13 (Sabeva) komt te vervallen. Ook wordt bij woningbouw een naastgelegen agrarisch bedrijf gehinderd in de ontwikkelmogelijkheden en zijn er 2 geitenhouderijen op relatief korte afstand aanwezig.

In alle gevallen is beëindiging van de nabijgelegen rundveehouderij noodzakelijk.

Locatie 2

Woningbouw op locatie 2 lijkt niet onmogelijk. Beëindiging van de geitenhouderij aan de Hellendoornseweg is dan wel noodzakelijk.

Ook geldt een mogelijke belemmering van en voor het naastgelegen bedrijventerrein. Hier zal nader akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden. Ook zal in de afweging moeten worden meegenomen dat woningbouw mogelijk de vestiging van andere/nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein kan belemmeren. Aan de noordkant zijn nu wat lichtere bedrijven gevestigd, dit terwijl op basis van het bestemmingsplan categorie 3.2 mogelijk is. Woningen binnen een zone van 100 meter van het bedrijventerrein strookt niet met de mogelijkheid om een relatief zwaardere bedrijven aan deze zijde te vestigen.

5. Financiële doorrekening

Om de haalbaarheid verder in beeld te brengen is er een eerste financiële doorrekening gemaakt. Als we uitgaan van 25 woningen is (naar boven) afgerond een perceel van 1,5 ha. nodig.

Bij locatie 2 zal de geitenhouderij moeten worden beëindigd om woningbouw überhaupt mogelijk te maken. Daarom zal waarschijnlijk het gehele perceel van 8,3 hectare moeten worden aangekocht. De niet benodigde gronden moeten worden afgewaardeerd naar agrarische marktwaarde en er moet rekening gehouden worden met de vergoeding die gevraagd zal worden voor het opheffen van het bedrijf. Ook zullen er sloopkosten gemaakt moeten worden.

Een eerste berekening (aankoop op basis van liquidatiewaarde+ afwaarderen niet benodigde gronden+ sloopkosten – opbrengsten uit exploitatie van 25 woningen) laat zien dat er sprake zal zijn van een fors tekort.

Het tekort wordt geschat in de bandbreedte van 1 tot 1,5 miljoen.

Bij locatie 1 zal het tekort waarschijnlijk nog groter zijn vanwege een hogere bedrijfswaarde.

Bijlage 1

In deze verkenning genoemde adressen op kaart weergegeven.

