



Onderwerp	Vaststellen stedenbouwkundig plan locatie Franciscushof-Zuid
Zaaknummer	67567-2020
B&W vergadering	5 januari 2021
Integrale advisering	Extern: SVP architectuur en stedenbouw Intern: Kok, Erwin; Voeten, Robert; Smetsers, Rob; Bugter, Rineke; Strijtveen, Jos; Pander, Warner; Busscher, Wendy; Sluiter - Bosman, Gonda; Koops, Matthijs; Beens, Hans; Vollenbroek, Hendri; Hallink, Marlon; Leeuwe, Jeroen van; Hoppenbrouwer, Jeroen; Hans Sandorp; Eisink, Irene; Looijenga, Jetty
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Reinier de Graauw

Bestuurssamenvatting

Om te voorzien in de behoefte aan bouwkavels in Raalte is Franciscushof-Zuid, gelegen tussen de N35 en het al gerealiseerde deel van Franciscushof, in ontwikkeling. Met dit voorstel wordt gevraagd het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Dit plan vormt vervolgens de basis voor verdere uitwerking in een bestemmingsplan.

Beslispunten

1. Het stedenbouwkundig plan voor het nieuwbouwplan Franciscushof-Zuid vast te stellen;
2. Te starten met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken uit te voeren;
3. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken het college opnieuw te informeren over de economische uitvoerbaarheid van het plan;
4. De raad te informeren over het stedenbouwkundig plan / deze besluitvorming middels het toezenden van dit collegebesluit en het stedenbouwkundig plan.

Besluit

Conform,

Inleiding

Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan (voor heel Franciscushof) is gedeeltelijk al uitgevoerd, namelijk de deelgebieden de Terpen, de Singel, de Veldhof. Daarna lag de ontwikkeling stil door andere inzichten in de markt in relatie tot het woonprogramma (meer goedkopere en minder grote woningen) en het onderzoek naar de verbreding van de N35. Door de gewijzigde inzichten is in 2019 besloten om voor het nog niet ontwikkelde zuidelijke deel van de locatie een nieuw stedenbouwkundig plan op te stellen op basis waarvan een bestemmingsplan herziening kan worden opgesteld.

SVP Architectuur en Stedenbouw heeft in samenwerking met de gemeente het nieuwe stedenbouwkundig plan opgesteld en uitgewerkt. In een aantal interactieve bewonersavonden, waarbij gesproken is over randvoorwaarden, ambities en uit te werken landmarks is het niet alleen een plan geworden dat past in het gebied, maar ook aansluit bij de wensen van de omgeving.



Uitgangspunten nieuwbouwplan

Hieronder staan enkele uitgangspunten voor het nieuwbouwplan:

Ligging locatie: tussen de N35 en het al gerealiseerde deel van Franciscushof
Beoogd aantal woningen: circa 163 woningen op basis van de huidige inzichten
Woningbouwprogramma: mix van woningen: rijwoningen (met inbegrip van huurwoningen), 2-onder-1 kap woningen, vrijstaande woningen.

Ontwerpproces

2019

April: informatieavond over scenario's en denkrichtingen

Juni: presentatie conceptplan aan geïnteresseerden

Rest 2019: beperkte aanpassingen naar aanleiding van onderzoek verbreding N35.

2020

April: aangepast concept stedenbouwkundig plan

Juni-oktober: beoordeling conceptplan door projectgroep, afstemming met N35 (vooral in relatie tot geluid en grondexploitatie)

November: definitief maken stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen

Bebouwing

In het stedenbouwkundig plan wordt een viertal deelgebieden onderscheiden. De bouw van de woningen in de deelgebieden de Erven en de Velden zal voor een belangrijk deel projectmatig worden uitgevoerd. Voor de woningen in de deelgebieden het Eiland en Bosrijk wordt ruimte geboden aan collectief of particulier opdrachtgeverschap.



Figuur 1 - deelgebieden Franciscushof-Zuid



Verkeer

Door de aanpassing van knooppunt Raalte ontstaat er een nieuwe entree voor Franciscushof. De bestaande aansluiting Beethovenlaan wordt opgeheven en ter hoogte van de bestaande Harinkdijk wordt aangetakt op de Knapenveldseweg. Ter hoogte van de kruising Harinkdijk met Knapenveldseweg is de hoofdentree van Franciscushof. Vanuit de hoofdentree splitst het verkeer zich in drie richtingen. Franciscushof Noord, Franciscushof Zuid met de Velden en de Erven en een doorgaande (fiets)straat die Bosrijk en het Eiland ontsluit. Deze route verbindt ook Raalte met het landgoed 't Reelaer en het buitengebied. Aan het einde van de route wordt die verbonden met de Knapenveldseweg. Deze aansluiting dient meteen als extra (calamiteiten-)ontsluiting voor nood- en hulpdiensten.



Figuur 2 – verkeerstructuur Franciscushof-Zuid

Groen

Het bestaande bos zal deels gekapt moeten worden ten behoeve van de verbreding van de N35. Hierdoor moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de resterende bomen en structuren. Er wordt zoveel mogelijk op open plekken gebouwd en bomen aangeplant om het bosrijke woonmilieu te versterken. Bij het Hoftheater en het Eiland staan ook enkele bijzondere boomgroepen die worden ingepast.

Water

Het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden in het gebied. Dat begint al bij de woning. Waar mogelijk wordt, op plat afgedekte daken, een mos/sedum-dakbedekking toegepast. En het hemelwater wordt afgekoppeld en deel gebufferd in de tuinen. Dat is de eerste trap in de waterberging. De volgende trappen liggen in openbaar gebied, waar open verharding wordt toegepast op de openbare parkeerplaatsen en greppels en vennen zijn ontworpen die zorgen voor een vertraging in de afvoer en zorgdragen voor het lokaal infiltreren van het regenwater. Bij een piekbelasting zal het hemelwater boven- of ondergronds worden afgevoerd op de waterplas die centraal in het plan ligt.

Duurzaamheid

Het afgelopen decennia wordt het warmer en zijn er hete zomers geweest. In het plan is rekening gehouden met het voorkomen van hittestress. Het behouden van bestaande (grote) bomen en bos zal er voor zorgen dat er minder direct zonlicht in die omgeving bereikt en er schaduwrijke plekken ontstaan om en rond de woningen. Daar waar het gebied open is bijvoorbeeld in de Velden, Eiland en Erven zorgen grote solitaire of boomgroepen voor schaduwrijke plekken.

Landmarks

De sociale cohesie tussen de woonbuurten en interactie met het landschap wordt versterkt door nieuwe elementen van ontmoeting, spel en natuurbeleving.



Beoogd effect

Vaststellen van een goede basis voor het opstellen van een bestemmingsplan en gedetailleerd inrichtingsplan die nodig zijn voor verdere ontwikkeling van Franciscushof-Zuid.

Argumenten

- 1.1 *Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor de woningbouwbehoefte in Raalte.*
Om te voorzien in de behoefte aan bouw kavels in Raalte is Franciscushof-Zuid, gelegen tussen de N35 en het al gerealiseerde deel van Franciscushof, in ontwikkeling. Met dit voorstel wordt gevraagd het stedenbouwkundig plan vast te stellen.
- 1.2 *Er is draagvlak voor dit plan.*
Gesteld kan worden dat er draagvlak is voor dit stedenbouwkundig plan. We hebben positieve reacties ontvangen op het concept tijdens de eerdere bijeenkomsten met geïnteresseerden. Uiteraard werden er ook enkele kanttekeningen geplaatst welke hebben geleid tot aanpassing van concept tot het plan zoals dat nu voorligt.
- 1.3 *Het plan biedt een goede woonomgeving voor de toekomstige bewoners.*
Het beoogde woningbouwprogramma is goed in te passen op de locatie. Er is voldoende ruimte voor de kavels (in diverse afmetingen) en voldoende ruimte voor het openbaar gebied. De verschillende woonvelden kennen hun eigen type woningen/kavels en daardoor is er 'voor elk wat wils'.
- 2.1 *Ten behoeve van verdere ontwikkeling van het plan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.*
Daarvoor moet een bestemmingsplan opgesteld worden en ter onderbouwing zijn diverse onderzoeken noodzakelijk, zoals bodemonderzoek, archeologie en flora en fauna. Voorgesteld wordt deze activiteiten op te starten. Tevens zal er een inrichtingsplan worden opgesteld.
- 3.1 *Door de onderzoeken ontstaat meer duidelijkheid over de financiële exploitatie van dit plan*
Naast de hiervoor genoemde onderzoeken zal er ook een geluidwerende voorziening langs de N35 onderzocht moeten worden. De kosten hiervan zijn afhankelijk van de uitvoeringsvariant, bijdrage van partners (Provincie, Rijk) en bepalen de exploitatie van dit plan. Indien hier meer duidelijkheid over ontstaat, wordt het college opnieuw geïnformeerd, alvorens tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt overgegaan. Zie hiervoor ook het kopje financiën.
- 4.1 *De raad te informeren over het stedenbouwkundig plan / deze besluitvorming middels het toezenden van dit collegebesluit en het stedenbouwkundig plan.*
De raad kan kennisnemen van de planvorming en zal later het bestemmingsplan vaststellen.

Duurzaamheid

Op diverse manieren wordt invulling gegeven aan een duurzame inrichting van het plan, onder andere door:

- behoudt van bestaande groenstructuren rondom de locatie;
- in het plan veel ruimte voor openbaar groen;
- zo min mogelijk verharding;
- situering woningen welke gunstig is voor de wind en/of de zon(opbrengst);
- creëren van schaduw;
- afgegraven grond wordt op de locatie opnieuw ingezet;
- mogelijkheden te creëren voor verschuilende vormen van energieopwekking;
- de kansen voor biodiversiteit worden vergroot.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De financiële verkenning geeft aan dat de grondexploitatie sterk afhankelijk is van de keuzes die worden gemaakt met betrekking tot de geluidwerende voorziening langs de N35. Daarbij speelt ook nog mee de kostenverdeling tussen rijk,



provincie en gemeente van de geluidwerende voorziening. In verband met de voorgenomen aanpak van de N35 ter hoogte van de Franciscushof zal de geluidwerende voorziening 'zwaarder' moeten zijn dan op grond van de huidige lay-out van de N35. Over de verdeling van de kosten daarvan moeten nog afspraken gemaakt worden tussen rijk, provincie en gemeente.

Indien alle kosten ten laste van de grondexploitatie komen, kan dit leiden tot een exploitatietekort. In de aanloop naar de start van de bestemmingsplanprocedure zal hierin duidelijkheid moeten komen. Zaken die daarbij aan de orde zullen komen zijn o.a.:

- hoogte geluidsschermbelasting / -wal en daarbij behorende kosten;
- subsidiemogelijkheden geluidsschermbelasting / -wal;
- vergoeding door rijk/provincie voor extra kosten geluidsschermbelasting / -wal;
- vergoeding door rijk/provincie van ingebrachte gronden voor verbreding N35.

Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan moeten de exacte kosten in beeld zijn en moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Daarvoor wordt het college opnieuw geïnformeerd.

Vervolg

Bestemmingsplan

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt het bestemmingsplan opgesteld. Daarvoor zijn nog diverse onderzoeken nodig. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld door het college en na een terinzagelegging zal de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vaststellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan gestart worden met het bouwrijp maken van de locatie en de kaveluitgifte.

Planning

Na vaststelling stedenbouwkundig plan is de planning als volgt:

1 ^e kwartaal 2021	:	uitvoeren diverse onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan;
1 ^e en 2 ^e kwartaal	:	opstellen bestemmingsplan
2 ^e en 3 ^e kwartaal 2021	:	bestemmingsplanprocedure;
vanaf het 4 ^e kwartaal 2021	:	kaveluitgifte en bouwrijp maken locatie;
Streven begin 2022	:	start bouw woningen.

Communicatie

Dit besluit zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd via de diverse (online)media. Bekende geïnteresseerden zullen gericht op de hoogte gesteld worden en de raad wordt op de hoogte gesteld van deze besluitvorming.

Bijlagen

Bijlage 1 stedenbouwkundig plan Franciscushof-Zuid (fase II)