



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Zwolsestraat 82 - 84
Zaaknummer	57503-2021
B&W vergadering	31 augustus 2021
Agendacommissie	20 september 2021
Raadsvergadering	14 oktober 2021
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding
4. Bijlage 1 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
5. Bijlage 2 Ontwerpbeschikking hogere grenswaarde
6. Bijlage 3 Bodemonderzoek
7. Bijlage 4 Quicksan flora en fauna
8. Bijlage 5 Aeries berekening
9. Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
10. Bijlage 7 Trillingshinderonderzoek
11. Bijlage 8 Waterparagraaf korte procedure
12. Bijlage 9 Aanvullend archeologisch onderzoek
13. Bijlage 10 Erfinrichtingsplan



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	14 oktober 2021
Zaaknummer	57503-2021
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Zwolsestraat 82 - 84
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

Het plan is om op het perceel M3821, tussen de Zwolsestraat 82 en 84 in Raalte, twee woningen door middel van de Rood voor Rood-regeling te bouwen. Als compensatie wordt in het buitengebied van de gemeente Raalte op het adres Boetelerveldweg 5 Mariënheem 1.390 m² en op het adres Looweg 9 Luttenberg 675 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor moet de bestemming 'Groen' gewijzigd worden naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor het bouwen van twee woningen. Op 29-9-2020 heeft het college van B&W een positief principebesluit genomen (zaak 21644-2020). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 juni tot en met 4 augustus ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan is een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische vondsten in de grond verwacht worden. Daarom kan de archeologische waarde van het perceel worden afgehaald. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op dat punt gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

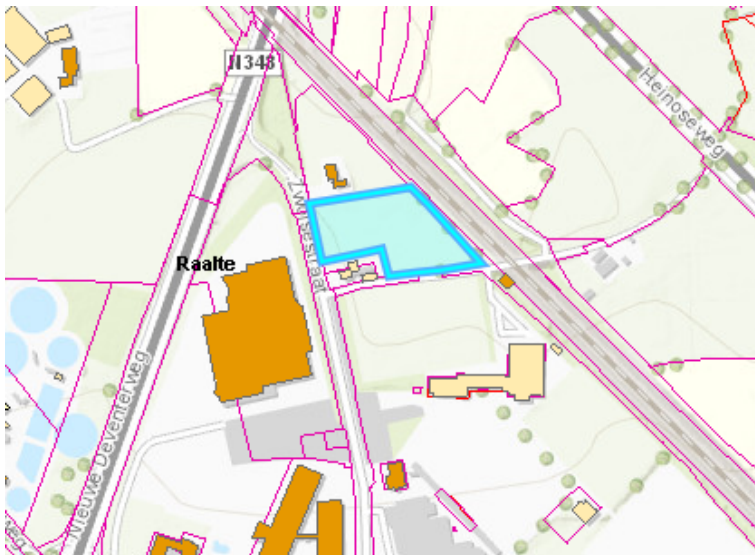
1. Het bestemmingsplan Drostenkamp, partiële herziening nr. 2, Zwolsestraat omgeving 82-84 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200010-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op basis van 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.

Inleiding

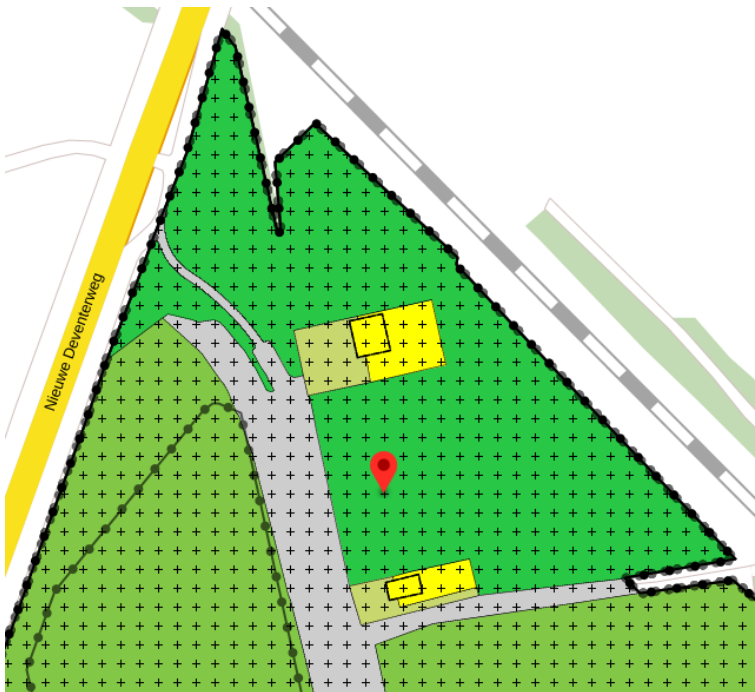
Een initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op de locatie aan de Zwolsestraat tussen nummers 82 en 84, twee compensatiekavels te bouwen. De locatie aan de Zwolsestraat ligt in het geldende bestemmingsplan Raalte, Drostenkamp en heeft de bestemming 'Groen'. Om het verzoek mogelijk te maken, moet de bestemming aangepast worden naar een woonbestemming, met de mogelijkheid voor het bouwen van twee compensatiewoningen met als tegenprestatie de sloop van 1.390 m² op het adres Boetelerveldweg 5 Mariënheem en de sloop van 675 m² op het adres Looweg 9 Luttenberg aan landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte. Op die manier ontstaat er dubbele winst. Er verdwijnen landschappelijk ontsierende schuren en de compensatiewoningen komen niet terug midden in het buitengebied, maar in een kern, binnen de bebouwde kom. Het beleidsdocument 'Erven in Beweging' biedt de mogelijkheid om dit mogelijk te maken, met toepassing van paragraaf 3.5 'Rood voor Rood woningen in het dorp'.



Vanwege de nabijheid van het spoor, is er contact geweest met ProRail. ProRail heeft aangegeven dat er een akoestisch en trilling onderzoek met betrekking tot het spoor uitgevoerd moeten worden omdat de nieuw te bouwen woningen in de buurt van het spoor komen. Uit het akoestisch onderzoek is gekomen dat er een besluit hogere grenswaarden door het college genomen moet worden (zie ook argumenten). Uit het trilling onderzoek is gebleken dat er voldaan wordt aan de normen.



Afbeelding 1 Perceel M3821



Afbeelding 2 Huidig bestemmingsplan met de bestemming 'Groen' tussen Zwolsestraat 82 en 84



Afbeelding 3 Voorbeeld toekomstige situatie

Beoogd effect

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, is het mogelijk om op deze locatie twee compensatiewoningen door middel van Rood voor Rood te realiseren. Met de verwijdering van meer dan 2.000 m² aan landschapsontsierende gebouwen en de toevoeging van beplanting wordt het geheel landschappelijk ingepast en gaat de ruimtelijke kwaliteit er op vooruit.

Argumenten

1. *Landingsplekken voor Rood voor Rood woningen in het dorp past binnen 'Erven in Beweging'*
Het 'laten landen' van Rood voor Rood woningen in dorpen behoort tot de mogelijkheden van het beleid 'Erven in Beweging'. In paragraaf 3.5 wordt aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort. Het voordeel is dat landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied wordt gesloopt en er niet in het buitengebied bebouwing voor in de plaats komt.
2. *Sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied*
Door in het buitengebied op het adres Boetelerveldweg 5 Mariënheem 1.390 m² en op het adres Looweg 9 Luttenberg 675 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen en die bebouwing te compenseren in de bebouwde kom, wordt bijgedragen aan het streven om zo veel mogelijk in – of aansluitend aan – bebouwd gebied te bouwen. Beide slooplocaties voldoen aan de voorwaarden van de Rood voor Rood regeling.



3. *Twee woningen zijn passend in het straatbeeld*

De locatie waar de compensatiekavels moeten komen is geen hoogwaardig openbaar groen. De open ruimte is niet dusdanig waardevol om te behouden. De woningen komen tussen huidige bebouwing (woningen) en worden ontsloten op een bestaande weg. In lijn van huidige bebouwing, passen twee vrijstaande woningen in het straatbeeld. Een locatie als deze is, ook aangegeven in ons beleid, geschikt om woningen toe te voegen als inbreiding.

4. *Ontwikkelingen kruispunt Bos en uitbreiding spoor ProRail.*

In de nabije omgeving is het de ambitie om twee grotere ontwikkelingen in de toekomst te gaan realiseren. Het gaat om de ontwikkeling rondom kruispunt Bos en de verdubbeling van het spoor. Het plan dat er nu voor kruispunt Bos ligt zou betekenen dat de N348 door middel van een tunnel onder het spoor doorgaat. Dit betekent naar verwachting dat de geluidsbelasting op de woningen afneemt. Op basis van de huidige situatie moet voor de N348 een besluit hogere grenswaarde genomen worden omdat de geluidsbelasting te hoog is. Omdat naar verwachting de geluidsbelasting in de toekomst verminderd wordt, heeft het toevoegen van de woningen geen negatief effect op de plannen voor kruispunt Bos.

De tweede grotere ontwikkeling gaat om het nabijgelegen spoor. Op dit traject is sprake van mogelijke toekomstige spoorverdubbeling (ambitie provincie en ook opgenomen in Toekomstbeeld OV 2040) om meer treinverkeer mogelijk te maken. Uit het akoestisch en trilling onderzoek met betrekking tot het spoor zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Uit beide onderzoeken is gebleken dat wordt voldaan aan de geldende normen. ProRail is op de hoogte van de plannen en heeft geen zienswijze ingediend.

5. *Hogere grenswaarde geluid*

Voor de woning dient het akoestisch klimaat in de woning (de zogenaamde binnenwaarde) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Op basis van de te realiseren binnenniveaus en de gecumuleerde geluidsbelasting van maximaal 55 dB ten gevolge van de verkeerswegen dient een karakteristieke geluidwering van de gevel gerealiseerd te worden van minimaal 22 dB ($55 - 33 = 22$). Geluid vormt, voor zowel het aspect wegverkeer als bedrijven, geen belemmering voor planrealisatie. Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland vanwege de N348. De beschikking hogere grenswaarde is door het college verleend en heeft van 24 juni tot en met 4 augustus ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat er op de ontwerpbeschikking geen zienswijzen zijn ingediend wordt de definitieve beschikking verleend. Het verlenen van definitieve beschikking is gemandateerd aan de ambtelijke organisatie.

6. *Archeologische onderzoek*

Door Laagland archeologie is een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek was een karterend onderzoek. Het doel van het karterend onderzoek is om aan te tonen of er archeologische vindplaatsen in de bodem zitten. Hiervoor zijn 9 karterende boringen uitgevoerd. Van 5 boringen was de uitkomst dat het bodemprofiel verstoord is. Van de andere 4 boringen was de uitkomst dat er een herkenbare eerddek te zien is. Hierdoor is gebleken dat er geen archeologische indicatoren in de grond zitten. Hiermee kan worden aangenomen dat in het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is. Daarom kan de archeologische waarde van het perceel worden afgehaald. Het aanvullend archeologisch onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woningen zullen gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling worden de erven van beide slooplocaties weer toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

Een groen perceel in de bebouwde kom verdwijnt ten behoeve van woningbouw.



Financiën

Dit initiatief heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. Met de initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten om mogelijke planschade af te kunnen wentelen.

Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding
4. Bijlage 1 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
5. Bijlage 2 Ontwerpbeschikking hogere grenswaarde
6. Bijlage 3 Bodemonderzoek
7. Bijlage 4 Quicksan flora en fauna
8. Bijlage 5 Aeries berekening
9. Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
10. Bijlage 7 Trillingshinderonderzoek
11. Bijlage 8 Waterparagraaf korte procedure
12. Bijlage 9 Aanvullend archeologisch onderzoek
13. Bijlage 10 Erfinrichtingsplan

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

57503-2021

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 augustus 2021

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Drostenkamp, partiële herziening nr. 2, Zwolsestraat omgeving 82-84 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200010-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 14 oktober 2021.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema