



Onderwerp	Principeverzoek wijziging plan Sallandse Poort naar (grondgebonden) woningen.
Zaaknummer	52805-2022
B&W vergadering	21 juni 2022
Integrale advisering	Dick Doornbos (beleidsmedewerker wonen), Mirle Mondria (stedenbouwkundige), Jeroen van Leeuwe (vakspecialist water), Dennis Rabe (vakspecialist civiel), Marco Simons (vakspecialist groen).
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Frank van den Hoek

Bestuurssamenvatting

Eigenaar Oude Wolbers - Timmerhuis Projecten (OWTP) is de afgelopen jaren bezig geweest met diverse plannen om de locatie tussen de N35 en Burg. Zuidwijklaan en Vrieswijk te ontwikkelen. Het gebied is op dit moment bestemd als kantorenzone. Het gebied ten zuidoosten van Vrieswijk is door de veranderende marktomstandigheden sinds 2008, nog onbebouwd.

De afgelopen jaren is gezamenlijk met OWTP gekeken naar wat de beste invulling is voor het gebied. De uitwerking die nu voor ligt biedt voldoende kwaliteit en een prettig woon- en leefklimaat om hiermee verder te gaan. OWTP vraagt de gemeente Raalte daarom om in te stemmen met het principeverzoek voor wijziging van de bestemming, om woningbouw mogelijk te maken.

Beslispunten

1. In principe akkoord te gaan met het verzoek van Oude Wolbers - Timmerhuis Projecten (OWTP) om woningbouw te realiseren op de locatie Bredenhorst conform bijgevoegd verkavelingsvoorstel.
2. De initiatiefnemer te informeren over dit besluit middels verzending van bijgevoegde brief.
3. De raad te informeren middels het toesturen van het collegevoorstel en principeverzoek.

Besluit

Conferm, A



Inleiding

Eigenaar Oude Wolbers - Timmerhuis Projecten (OWTP) is de afgelopen jaren bezig geweest met diverse plannen om de locatie tussen de N35 en Burg. Zuidwijklaan en Vrieswijk te ontwikkelen. Het gebied is op dit moment bestemd als kantorenzone. Het gebied ten zuidoosten van Vrieswijk is door de veranderende marktomstandigheden sinds 2008, nog onbebouwd.



Afbeelding1: kaart projectgebied

De afgelopen jaren is gezamenlijk met OWTP gekeken naar wat de beste invulling is voor het gebied. De uitwerking die nu voor ligt biedt voldoende kwaliteit en een prettig woon- en leefklimaat om hiermee verder te gaan.

Op afbeelding 2 is het plan uitgewerkt tot een inrichtingsschets. Het plan kenmerkt zich door stevige bebouwing aan de aan de Burg. Zuidwijklaan waarmee wordt aangesloten bij de al aanwezige bebouwing aan de Burg. Zuidwijklaan. De twee rijen woningen in het midden van het plan zijn gevestigd aan een groene zone waar ruimte zal zijn voor een wadi, groen en spelen. OWTP houdt in het plan rekening met een mix van sociale huur, particuliere verhuur en betaalbare koopwoningen (NHG-grens). Ook zal er ruimte zijn voor levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt aangesloten op het programma wonen 2021-2025. Er is ruimte voor parkeren op eigen terrein en in openbaar gebied. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden mee ontworpen in de uitwerking van de tuinen, berging en parkeerplaatsen. Tevens wordt in het koopcontract opgenomen dat de parkeerplaatsen behouden moeten blijven voor parkeren.

Het is mogelijk om een rondje te rijden door het projectgebied waardoor alle woningen goed bereikbaar zijn voor bijv. hulpdiensten, pakketbezorgers en vuilniswagens. De entree tot het plangebied komt op de kruising bij de Rutenberg/Burg. Zuidwijklaan. Aan de oostzijde van het gebied zal nog een verkenning plaats vinden voor het toevoegen van een extra toegang tot het gebied t.b.v. hulpdiensten. Dit kan eventueel gecombineerd worden met een wandel- en fietspad. De rode lijn op afbeelding 2 (onderstaand) geeft aan waar de extra verbinding gewenst is



- Woningen**
- 53 woningen in totaal
 - 33 woningen in de buitenrand
 - 20 woningen in het binnengebied (inschatting ca. 10 sociaal)
 - 37 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, overige parkeerplaatsen op het achterterf bij de woningen.
 - Parkeernorm koopwoningen en vrije sector huur: 2,0 ppl / woning. Parkeernorm sociale huurwoningen 1,6 ppl/woning

Afbeelding2: inrichtingsschets

OWTP heeft al onderzoek gedaan naar geluid en externe veiligheid. Hieruit is naar voren gekomen dat maatregelen genomen moeten worden om de impact op het plangebied te verminderen. Maatregelen zijn bijvoorbeeld het doortrekken van de geluidswal. Door maatregelen te nemen kan het effect op het plangebied worden verminderd waardoor wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Met een positief principebesluit zal OWTP de onderzoeken actualiseren zodra het inrichtingsplan ambtelijk akkoord is.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van de oostelijke zijde van de Sallandse Poort d.m.v. woningbouw. Hiermee wordt een passende afronding aan de wijk gegeven. Er wordt ook invulling geven aan de groeiende vraag naar woningbouw met name in het betaalbaar segment. Door de keuze voor rijwoningen wordt zoveel mogelijk ingesprongen op de behoefte van de markt.

Argumenten

1.1 *De vraag naar kantoren is op dit moment laag, gelijktijdig is de vraag naar woningen heel hoog.*

Om de locatie te ontwikkelen, en dit deel van de Sallandse Poort af te kunnen ronden, is een andere invulling dan kantoren nodig. Na verkenning van enkele varianten biedt de voorliggende variant met (rij-)woningbouw de beste invulling. Hiermee wordt ook de woningvoorraad vergroot en worden levensloopbestendige woningen en woningen in het betaalbare segment toegevoegd. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave conform het programma wonen en sluit aan bij de wens om meer projectmatige bouw te realiseren.

1.2 *Door het plangebied volledig te voorzien van woningbouw wordt een prettige woonomgeving gecreëerd met voldoende ruimtelijke kwaliteit.*

Het toevoegen van bebouwing op deze locatie zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De locatie is altijd bedoeld om bebouwd te worden.

Met het toevoegen van woningen op deze plek wordt gekozen om woningen toe te voegen op een inbreidingslocatie. Dit sluit aan bij het programma wonen en de omgevingsvisie waarin nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied is opgenomen.

1.3 *De locatie leent zich voor het toevoegen van woningbouw.*

De locatie is dicht in de buurt bij voorzieningen gelegen. Het centrum van Raalte is binnen enkele minuten te



bereiken. Tevens is de ontsluiting van de locatie erg goed. Via de Burg. Zuidwijklaan is de N35 snel te bereiken kan men zich vanaf daar verder verplaatsen in de regio.

1.4 *OWTP heeft al diverse onderzoeken laten uitvoeren en zal bij de uitwerking deskundige partijen inschakelen.*

Het doortrekken van de geluidswal zorgt voor afname van geluid in het projectgebied. Nader onderzoek zal uitwijzen hoe dit precies vorm gegeven zal worden. OWTP zal maatregelen nemen om te zorgen voor een prettige woonomgeving.

Er zal door een verkeersdeskundige worden nagedacht over het inrichten van een veilige kruising met de Brug. Zuidwijklaan. En ook de extra toegang voor hulpdiensten bij calamiteiten zal ontworpen worden.

1.5 *De omgeving is geïnformeerd over de plannen.*

OWTP heeft een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden. Hierbij zijn ook de projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente Raalte bij aanwezig geweest. De meeste omwonenden waren positief omdat woningen een mooiere uitstraling hebben dan kantoren en omdat er de angst was dat er hoge kantoorpanden zouden komen. De meeste kanttekeningen van de omgeving gingen over de hoeveelheid rijwoningen (geen afwisseling) en de daarbij behorende hoeveelheid parkeren. Hierop is aangegeven dat de behoefte aan deze woningen groot is en dit inrichtingsplan de beste inrichting geeft met de meeste kwaliteit.

Tevens wordt veelvuldig verwezen naar de parkeerproblematiek op de Arendshorst en de angst dat het hier ook kan gebeuren. En ook wordt aangegeven dat bewoners ergens de hoop hadden dat parkeerproblemen in de Arendshorst deels meegenomen zouden worden in de planvorming. OWTP geeft aan dat het parkeren hier anders wordt ontworpen dan bij de Arendshorst en dat de problematiek die daar speelt hier veel minder snel zal optreden. In de bijlage bij het principeverzoek zijn ingevulde formulieren van aanwezigen gevoegd.

OWTP zal het contact met de buurt onderhouden. Een volgend moment zal in ieder geval worden gepland voordat het BP ter inzage wordt gelegd.

Duurzaamheid

De te bouwen woningen zullen volgens de geldende duurzaamheidsregels gebouwd worden (BENG).

Kanttekeningen

Met OWTP is besproken dat het aantal sociale huurwoningen minimaal 25% van het totale aantal woningen zal moeten zijn. In het principeverzoek wordt deze 25% ook benoemd, evenals een aantal van 10 sociale huurwoningen. Het percentage sociale huur (25%) komt niet overeen met het aantal van 10 woningen (totaal 53 woningen). Het principeverzoek geeft onvoldoende duidelijkheid over de daadwerkelijke omvang van het aantal sociale huurwoningen. Richting OWTP zal het uitgangspunt van 25% sociale huur worden meegegeven als minimale eis. In de uitgaande brief in de bijlage bij dit collegevoorstel wordt dit nogmaals meegegeven als minimale eis.

De ligging nabij de N35 maakt het noodzakelijk om maatregelen te nemen in verband met het geluid van het wegverkeer. De mate van geluidshinder moet voldoen aan geldende normen om een prettig woonklimaat te kunnen bieden. En ook bij een incident op de N35 moeten mensen veilig zijn of op een goede manier het gebied kunnen verlaten. Met het nemen van doeltreffende maatregelen kan worden gezorgd dat mensen veilig en prettig kunnen wonen in het gebied.

Het projectgebied wordt ontsloten op de Burg. Zuidwijklaan. In het vervolg zal veel aandacht worden geschonken aan een veilige kruising. De Burg. Zuidwijklaan is een drukke weg waar volgens de omgeving ook hard wordt gereden. Het verkeer vanuit het plangebied moet op een veilige manier de Burg. Zuidwijklaan op kunnen rijden zonder onveilige situaties te creëren. OWTP zal hier in het vervolg een nauwkeurige uitwerking voor moeten maken.

Het overgrote deel van de kavel is eigendom van OWTP. Een deel van dit eigendom is gelegen op openbaar gebied waar nu een wadi aanwezig is. Het toekomstige plan is voor een deel gesitueerd op gemeentegrond (westzijde). Bij de verdere



uitwerking zal een stukje gronduitruil plaats moeten vinden om de eigendomssituatie goed te regelen (tussen gemeente en OWTP). Hiervoor zal een overeenkomst worden afgesloten.

Financiën

De totale herontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Er zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten waarbij ambtelijke begeleidingskosten en de afwenteling van mogelijke planschade wordt meegenomen.

Vervolg

OWTP zal op de hoogte gebracht worden van het besluit op dit principeverzoek middels bijgevoegde brief. Met een positief principebesluit zal het ontwerp verder uitgewerkt worden waarna ook alle onderzoeken geactualiseerd worden. Het plan zal ook nogmaals in de omgevingstafel besproken worden om aandachtspunten bij ketenpartners op te halen. Er zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Het bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Communicatie

Er is veel contact met OWTP over het plan om tot een juiste inrichting te komen. Als gemeente nemen wij het initiatief om het plan te bespreken met ketenpartners in de omgevingstafel.

OWTP zal het contact met de buurt verzorgen. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal er minimaal nog één inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

Bijlagen

Bijlage:	Principeverzoek OWTP inclusief bijlages.
Bijlage:	20220523 UG brief principebesluit college – OWTP Bredenhorst