

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Raalte Kern, de Brink 2
Zaaknummer	14777-2024
B&W vergadering	12 maart 2024
Agendacommissie	12 maart 2024
Raadsvergadering	4 april 2024
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Frank van den Hoek (projectleider) Paulien Bloemenkamp (ruimtecoach)
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Raalte Kern, de Brink 2



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	4 april 2024
Zaaknummer	14777-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Raalte Kern, de Brink 2
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Frank van den Hoek (projectleider) Paulien Bloemenkamp (ruimtecoach)

Samenvatting

De locatie De Brink 2 in Raalte is middels een biedprocedure aan de markt aangeboden om de locatie te ontwikkelen tot woningbouw. Het voormalig schoolgebouw is gesloopt en de kavel is verkocht aan Van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV.

Het voornemen bestaat om aan de Brink 2, ter plaatse van de voormalige school de Zonnehof, twintig grondgebonden woningen te realiseren. Deze woningen bestaan uit acht zorgwoningen (aanleunwoningen, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de faciliteiten van woonzorgcentrum De Hartkamp), vier sociale huurwoningen en acht koopwoningen. Middels een biedprocedure is dit project door de gemeente aan de initiatiefnemer gegund.

Aangezien de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Aanzien het plan een gewenste ontwikkeling is en voldoet aan het beleid, is de gemeente voornemens medewerking te verlenen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

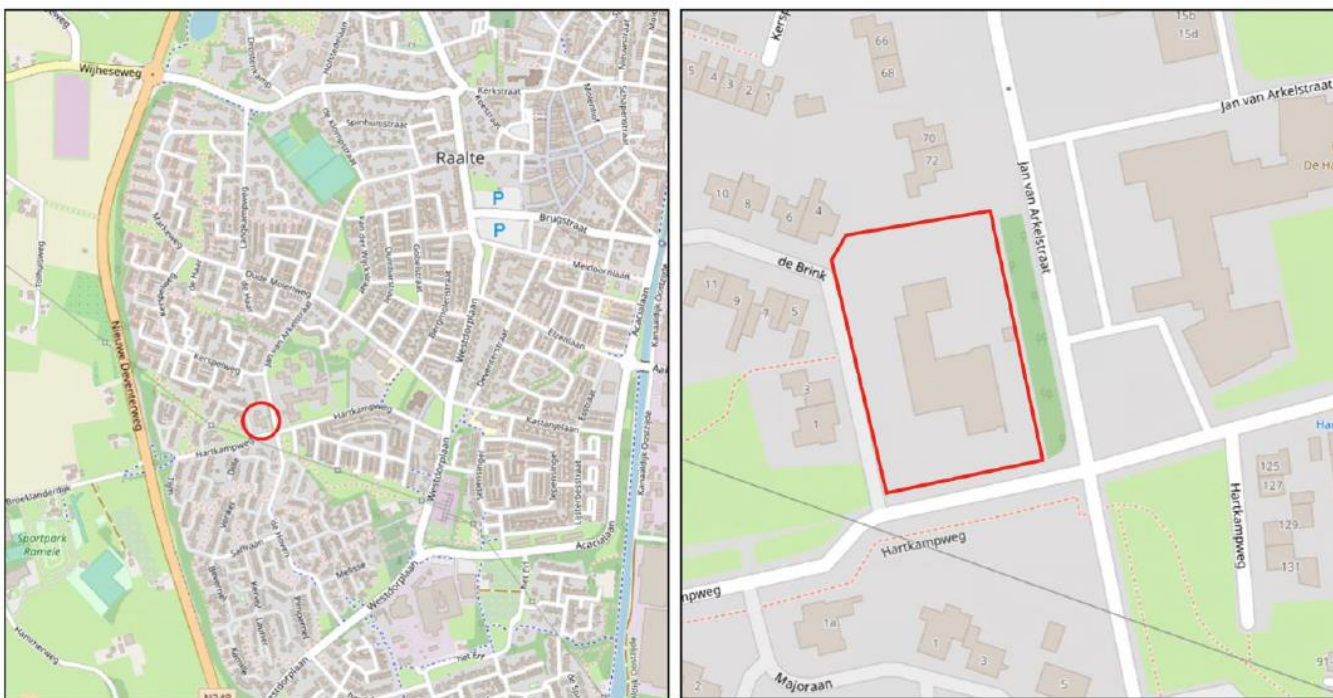
Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Raalte Kern, de Brink 2 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. BP20230011-VG01 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 ver de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;



Inleiding

Het projectgebied ligt aan de Brink in Raalte. In afbeelding 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

Eind 2020 heeft het College besloten om de locatie De Brink 2 op de markt te zetten middels een biedprocedure. Bij dit collegebesluit zijn ook de uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd. In april 2021 is het projectplan voor de ontwikkeling van de locatie (en aanpak biedprocedure) vastgesteld in het College. Het projectplan is tevens ter informatie gedeeld met de raad.

Eind 2022 heeft het College de uitslag van de biedprocedure vastgesteld en is Van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV geselecteerd als ontwikkelaar. Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan is de uitwerking van het plan (Raelterhof) zoals ingediend door Van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV.

Het plan bestaat om aan de Brink 2, ter plaatse van de voormalige school de Zonnehof, twintig grondgebonden woningen te realiseren. Deze woningen bestaan uit acht zorgwoningen (aanleunwoningen, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de faciliteiten van woonzorgcentrum De Hartkamp), vier sociale huurwoningen en acht koopwoningen. De sociale huurwoningen worden in de toekomst verhuurd door woningbouwcoöperatie SallandWonen, voor huurprijzen onder de liberalisatiegrens. De zestien overige woningen worden verkocht voor verkoopprijzen tot maximaal € 300.000,- vrij op naam.

In het woonprogramma van het projectgebied (Raelterhof) is geprobeerd zoveel mogelijk in te spelen op de lokale woningbehoefte. In de openbare ruimte is levensloopbestendigheid als uitgangspunt genomen. De gezamenlijke binnentuin vormt daarbij het hart van de nieuwe buurt. Deze ruimte nodigt uit tot contact met de burens en verbinding met de rest van de wijk.

Uit de vele geïnteresseerden (bijna 300) blijkt dat er is veel animo is voor wonen in het projectgebied.

De vier sociale huurwoningen beschikken over een compacte privétuin die een groene onderhoudsvriendelijke inrichting krijgen en een eigen berging. De kavels van de sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van circa 85 m². De kavels van de koopwoningen variëren qua oppervlakte tussen de circa 85m² en circa 105 m².



De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De locatie heeft nu namelijk de bestemming Maatschappelijk en wordt veranderd naar de bestemming Wonen. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan '–Raalte Kern (vastgesteld 28 januari 2010). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding geldende planologische regime (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – hoogspanningsverbinding te vervallen' komen de geldende regels van de onderliggende bestemmingsplannen zoals vermeld in artikel 2 voor de (dubbel)bestemmingen Leiding en Leiding – Hoogspanningsverbinding te vervallen vanaf het eerste moment dat de ondergrondse gecombineerde hoogspanningsverbinding als bedoeld in artikel 19 in enigerlei vorm in gebruik is genomen. De andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en) en/of aanduiding(en) blijven onverkort van toepassing. Naar verwachting wordt de ondergrondse gecombineerde hoogspanningsverbinding in de zomer van 2024 in gebruik genomen.



Afbeelding 3 Impressie Raelterhof

Samenwerking met Sociaal Domein

In samenwerking met het sociaal domein is de definitie en borging van de levensloopbestendige woningen bepaald. De definitie is opgenomen in de biedprocedure. Van Wijnen is voornemens de zorgwoningen te verkopen aan toekomstige bewoners met een zorgvraag zoals VPT, MPT of thuiszorg. Hierover heeft Van Wijnen ook afspraken gemaakt met Carinova. Hiermee is geborgd dat de initiële bewoning gebeurt door de doelgroep waarvoor wordt gebouwd. De woning wordt ook ingericht op deze doelgroepen door alle voorzieningen zoals badkamer en slaapkamer op begane grond te realiseren.

Landelijk wordt gestimuleerd om zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken. Rijksprogramma's helpen ons om lokaal en regionaal invulling te geven aan zelfstandig wonen. Hiervoor zijn wel geschikte woningen (levensloopbestendig) nodig. Geclusterde woonvormen maken toekomstige zorginzet makkelijker dan dat deze zorgbehoevende personen verspreid in de dorpen, wijken en buitengebieden wonen.

Beoogd effect

Binnen het plangebied aan de Brink 2, ter plaatse van de voormalige school de Zonnehof, twintig grondgebonden woningen te realiseren. Deze woningen bestaan uit acht zorgwoningen (aanleunwoningen, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de faciliteiten van woonzorgcentrum De Hartkamp), vier sociale huurwoningen en acht koopwoningen.

Argumenten

1.1 Het toevoegen van de twintig woningen is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Middels een biedprocedure heeft een beoordeling plaatsgevonden van verschillende stedenbouwkundige plannen ten behoeve van de invulling van deze inbreidingslocatie. Uit de selectie is gebleken dat dit ontwerp voldoet aan de gestelde eisen en de hoogste beoordeling heeft behaald.

1.2 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 en het centraal hart (De Hartkamp) is direct naastgelegen. Tevens is de ontsluiting



van de locatie goed. Via De Hoven komt men op de Westdorplaan en is de N348 snel te bereiken en kan men zich vanaf daar verder verplaatsen in de regio.

1.3 *Ter plaatse zijn geen belemmeringen ten aanzien van parkeren/verkeer, water en groen*

1. Ter plaatse wordt voldaan aan de parkeernormen. Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen. Parkeren vindt plaats binnen het plangebied. Er is nader onderzoek gedaan naar de gekozen parkeeroplossing i.r.t. de directe omgeving. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan.
2. Het toevoegen van twintig woningen zorgt niet voor aantasting van waardevol groen. De kwaliteit van groen van het perceel wordt verbeterd doordat er een stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld. Waardevolle bomen zijn vooraf kenbaar gemaakt en blijven in dit ontwerp behouden.
3. Ten aanzien van water is er sprake van toename van verhard oppervlak binnen het plangebied. Hiervoor zijn maatregelen opgenomen in het plan.

1.4 *De omgeving is geïnformeerd over de plannen.*

De initiatiefnemer heeft het plan gepresenteerd aan de directe omgeving en opmerkingen zoveel als mogelijk meegenomen in het ontwerp. N.a.v. enkele vragen over parkeren is nader onderzoek uitgevoerd om te bepalen hoe parkeren goed ingepast kan worden. Op 13 november heeft een tweede inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over de aanpassingen en het parkeeronderzoek.

1.5 *Een Milieueffectrapportage is niet nodig*

Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het bevoegd gezag, uw college, verplicht een besluit te nemen of voor het ruimtelijk plan een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld in verband met mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu. Een beoordeling van de relevante milieuaspecten (geluid, verkeer, luchtkwaliteit, stikstof en water) in de toelichting van het uitwerkingsplan volstaat niet. Gelet op de aard en omvang van het project is geen sprake van een plan-m.e.r plicht.

Duurzaamheid

De toekomstige woningen gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Alle woningen worden Energie Neutraal Gebouwd (ENG).

Door deze ontwikkeling komen elders woningen op de markt geschikt voor gezinnen of meerpersoonshuishouden. De ontwikkeling bevordert doorstroming op de woningmarkt.

Kanttekeningen

1. Van Wijnen zal de zorgwoningen verkopen aan toekomstige bewoners met een zorgvraag zoals VPT, MPT of thuiszorg. Hierover heeft Van Wijnen ook afspraken gemaakt met Carinova. Hiermee is geborgd dat de initiële bewoning plaatsvindt door de doelgroep waarvoor wordt gebouwd. De woningen worden ook ingericht voor deze doelgroepen door alle voorzieningen zoals een badkamer en slaapkamer op de begaande grond te realiseren.
Het is mogelijk dat woningeigenaren hun woning in de toekomst verkopen aan bewoners die niet direct een zorgvraag hebben of aansluiting zoeken bij De Hartkamp/Carinova.
2. De woningen aan de zuidzijde van het plangebied komen relatief dicht op een drietal eiken te staan (binnen kroonprojectie). Deze bomen zijn onderdeel van de bomenhoofdstructuur. Met een bomen effect analyse (BEA) is in kaart gebracht welk effect de bouw van woningen heeft op de bomen. Uit de BEA is gebleken dat de woningen gebouwd kunnen worden met behoud van de eiken maar dat hierbij extra (voorbereidende) maatregelen moeten worden genomen om de kwaliteit van de eiken te borgen. Ook in de uitvoering worden extra maatregelen genomen om te zorgen dat de impact op de bomen zo klein mogelijk blijft. Het risico blijft wel bestaan dat tijdens of na de bouw blijkt dat de bomen niet behouden kunnen blijven.
Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. zal een plan van aanpak opstellen voor behoud van de bomen tijdens de werkzaamheden. Verkend wordt of aansluitingen van riool en nuts-voorzieningen aan de achterzijde van de woning kan plaats vinden om zo de impact op bomen zo laag mogelijk te maken. Er worden met Van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV. nadere afspraken gemaakt voor het behoud van



de eiken en eventuele compensatie in geval er één of meerdere bomen niet behouden kunnen blijven. Zo kan de bomenhoofdstructuur intact blijven.

3. Het plan bevat vier sociale huurwoningen op een totaal van twintig woningen (20%). Bij de start van dit project zijn de uitgangspunten bepaald waarbij vier sociale huurwoningen een reëel aantal leek. Het programma wonen (waarin 25% sociale huur is opgenomen) was op dat moment nog niet vastgesteld. Het voorliggend plan van Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. voldoet aan de eisen zoals opgenomen in de biedprocedure en het op dat moment geldend beleid.

Financiën

Alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers, inclusief eventuele planschadekosten. Bij de biedprocedure is een koop- en ontwikkelovereenkomst afgesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de kosten van nutsvoorzieningen, aanpassing riolering, ambtelijke begeleiding/toezicht etc. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Vervolg

Nadat 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). Indien geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Raalte Kern, de Brink 2

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

14777-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2024

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Raalte Kern, de Brink 2 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230011-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 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 4 april 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland