

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
18 DEC. 2008		
Ingek. 0805279		
Nr. 0805279		
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Luttenbergstraat 2
 Postbus 10078
 8000 GB Zwolle
 Telefoon 038 499 88 99
 Fax 038 426 48 88
 provincie.overijssel.nl
 postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Inlichtingen bij

dhr. E. Munneke
 telefoon 038 499 82 47
 E.Munneke@overijssel.nl

Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Raalte
 Postbus 140
 8100 AC RAALTE

Ambtelijk vooroverleg uitbreiding woningbouw Laag Zuthem.

Datum

17.12.2008

Kenmerk

2008/0189423

Pagina

1

Uw brief

02.09.2008

Uw kenmerk

Inleiding

In deze adviesnotitie hebben wij de uitbreidingslocatie voor de woningbouw van de kleine kern Laag Zuthem beoordeeld op basis van het geldende provinciale ruimtelijke beleid als vastgelegd in het Streekplan Overijssel 2000+. Tevens hebben wij de locatie beoordeeld op basis van de vastgestelde Ontwerp-Omgevingsvisie, waarbij met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de uitbreidingslocatie een handreiking wordt gegeven. De planning is erop gericht de definitieve Omgevingsvisie op 1 juli 2009 door Provinciale Staten te laten vaststellen. Na deze vaststelling geldt de Omgevingsvisie als geldend provinciaal ruimtelijk beleid en vervalt het Streekplan Overijssel 2000+.

Voorgeschiedenis

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2003 de Locatiestudie Laag Zuthem vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben hierop destijds gereageerd op 28 oktober 2003 (kenmerk RWB/2003/1875). In deze reactie hebben Gedeputeerde Staten verwezen naar het eerdere advies van de PCFL waarin werd geadviseerd eerst nader onderzoek te doen naar de verplaatsing van het aan de Kolkweg gevestigde landbouwmechanisatiebedrijf en inbreiding op die locatie, voordat de sprong kan worden gemaakt naar de Grote Hagenweg aan de overzijde van de Nieuwe Wetering (locatie Dijk). In dat kader hebben Gedeputeerde Staten u ook aanbevolen om eventuele subsidiemogelijkheden voor verplaatsing nader te onderzoeken. Eén en ander hangt samen met het nog steeds geldende streekplanbeleid dat uit oogpunt van duurzame ontwikkeling eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheid van inbreiding.

Nadat eerst de vorige uitbreiding aan 't Weegel inmiddels is voltooid heeft u afgelopen zomer aan Van Hoogmoed van Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V. de opdracht verleend om een taxatierapport op te stellen voor de locatie van het landbouwmechanisatiebedrijf met bijbehorende 2 woningen aan de Kolkweg 15 en 17 te Laag Zuthem. Op basis van dit rapport is gekeken naar de financieel economische haalbaarheid van de herontwikkeling van de locatie Kolkweg 15 en 17 voor woningbouw. Ook heeft de gemeente hiervoor een grondexploitatieberekening opgesteld. Hierover heeft op 12 september 2008 ambtelijk overleg plaatsgevonden. Uit dit ambtelijk overleg is het volgende naar voren gekomen.

Bijlagen

Datum verzending

17 DEC 2008

Ruimtelijke afweging locatie Dijk Grote Hagenweg

Streekplan Overijssel 2000+

Zowel nu als in het verleden hebben wij niet strikt afwijzend gereageerd ten aanzien van de uitbreidingslocatie aan de overzijde van de Nieuwe Wetering aan de Grote Hagenweg. Allereerst omdat door de aankoop van de gemeente van de gronden op deze locatie de landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing is gesaneerd. Hierdoor is het aanzicht ter plaatse reeds verbeterd.

Daarnaast verzet ook het geldende provinciale beleid zich niet tegen woningbouw op deze locatie. Zo legt het Streekplan Overijssel 2000+ geen bijzondere aanduiding op dit gebied: gebied landelijk gebied zone I, geen weidevogelgebied, geen karakteristiek waardevol landschap en geen provinciale ecologische hoofdstructuur. Tenslotte ligt hier ook geen belemmeringslijn voor stads- en dorpsuitbreiding.

Omgevingsvisie Overijssel: ruimtelijke kwaliteit en programma

De sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing biedt de kans om te komen tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De Ontwerp-Omgevingsvisie die 18 november 2008 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld geeft hiervoor een handreiking. Hierin staan criteria die de provincie van belang vindt voor de ruimtelijke kwaliteit.

Gelet op de sprong over de Nieuwe Wetering achten wij het van provinciaal belang dat het nieuwe woongebied toch aangehecht blijft bij de kleine kern Laag Zuthem en dat er een goede landschappelijke overgang naar het aangrenzende landelijk gebied ontstaat.

Dit zou bevorderd kunnen worden door de volgende ruimtelijke kwaliteitsaspecten mee te nemen:

- de wijze waarop de woningtypologie aansluit bij de bestaande kern;
- voorkom versnippering door sociale woningbouw te clusteren met ruimte voor groen en water tussen de bebouwingsclusters;
- de wijze van oriëntatie van de woningen met hun voorkant op de kern of op het landelijk gebied zodat er een harde overgang naar het landelijk gebied ontstaat. Dus geen achtertuinen van sociale woningbouw laten grenzen aan het landelijk gebied;
- het bevorderen van het zicht op de Nieuwe Wetering door geen private tuinen te laten grenzen aan de Nieuwe Wetering;
- bij de verkaveling van de duurdere vrije sector kavels kan een grootschaliger opzet worden gekozen, waarbij een natuurlijker overgang naar het landelijk gebied ontstaat;
- het versterken van de relatie met het nabijgelegen landgoed Den Alerdinck II. Dit kan bijvoorbeeld door de Grote Hagenweg als toegangsweg tot het landgoed en de nieuwe woonwijk landschappelijk te versterken door aanplant van (laan)bomen aan weerszijden van deze weg.

Naast een meer kwalitatieve benadering vragen wij u om in de exploitatieopzet van dit nieuwe woongebied ook de kosten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen.

Datum
17.12.2008

Kenmerk
2008/0189423

Pagina
3

Uw brief
02.09.2008

Uw kenmerk

Financieel economische haalbaarheid herontwikkeling locatie Kolkweg 15 en 17

Algemeen

De locatie Kolkweg 15-17 is gelegen aan de entree van Laag Zuthem. Dit is ruimtelijk gezien daarom een goede plek voor nieuwe woningbouw. Ook in milieuhygiënisch opzicht kan verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf positieve gevolgen hebben voor de omgeving (minder geluidsoverlast en minder verkeersbewegingen). De nabije ligging van de spoorweg Zwolle-Enschede vormt wel (deels) een belemmering voor de herontwikkeling omdat uit milieuhygiënische overwegingen niet dicht langs het spoortracé kan worden gebouwd. Dit beperkt de uitgifbaarheid van het gebied wel enigszins.

Financieel economisch

De door de gemeente opgestelde grondexploitatieberekening is plausibel. De geraamde opbrengsten bij een uitgifteprijs van € 225,-/m² exclusief BTW zijn reëel voor dit deel van Overijssel. Het percentage uitgifbaar van 65% is –mede gezien de belemmering van de spoorweg- (te) hoog. Het door de gemeente berekende tekort komt overeen met wat verwacht mag worden wanneer er een relatief kleine oppervlakte (locatie = max. 1,5 hectare) waar een bedrijf is gevestigd minnelijk moet worden aangekocht tegen een volledige schadeloosstelling op onteigeningsbasis. De door Van Hoogmoed in opdracht van gemeente Raalte uitgevoerde taxatie laat dit ook zien. De verwervingskosten per m² gebied (bij vergoeding op onteigeningsbasis € 192,- per m² plangebied plus bijkomende rentekosten) maken in dit geval zo'n groot aandeel van de totale grondexploitatiekosten uit, dat deze niet meer (volledig) kunnen worden terugverdiend uit de verkoop van bouwrijpe grond. Het door de gemeente begrote tekort van ca. € 0,7 mln. op netto contante waarde (ncw) 01-01-2008 beschouwen wij daarom nog als optimistisch. Wanneer een volledige schadeloosstelling door de gemeente moet worden vergoed zal het tekort op kunnen lopen tot € 1,25 mln. op ncw 01-01-2008. **De conclusie is daarom dat deze locatie door de gemeente Raalte niet rendabel kan worden ontwikkeld.**

ISV subsidie

Een vraag van meer politieke aard is of voor de herontwikkeling van dit soort locaties de provincie een stimulerende rol wil spelen. Dit zou kunnen door subsidie te verlenen ter dekking van de onrendabele top van de gemeentelijke grondexploitatie. Er is echter in Laag Zuthem een alternatief beschikbaar dat *waarschijnlijk* wel rendabel kan worden ontwikkeld en waar ook meer woningen kunnen worden gebouwd. Subsiëring van de locatie Kolkweg is daarmee niet noodzakelijk.

Woonvisie

De woonvisie van de gemeente Raalte stelt dat er in de periode 2006 tot 2015 tussen de 15 en 20 woningen nodig zijn voor de lokale behoefte van Laag Zuthem. Met deze aantallen kunnen wij instemmen. In de prestatieafspraken met de gemeente hebben wij afgesproken dat woningbouw in de kleine dorpen – in overleg met de verenigingen van Plaatselijk Belang – wordt gerealiseerd op basis van de lokale behoefte, waarbij speciale aandacht uitgaat naar starters en ouderen. Dat betekent dat er ook aandacht zal moeten zijn voor goedkopere bouw. In de woonvisie wordt eveneens aangegeven dat gezien het lage aandeel sociale huur ook hier waarschijnlijk een toevoeging nodig zal zijn. Verder zal er voor een deel luxe en aanpasbaar gebouwd (kunnen) worden.

Datum

17.12.2008

Kenmerk

2008/0189423

Pagina

2

Uw brief

02.09.2008

Uw kenmerk

Conclusie:

Nu door de gemeente is aangetoond dat de inbreidingslocatie aan de Kolkweg 15 en 17 niet rendabel kan worden ontwikkeld, achten wij de sprong over de Nieuwe Wetering voor de nieuwe woonuitbreiding van Laag Zuthem niet in strijd met het huidige provinciale ruimtelijk beleid, mits er in het plan nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteitsaspecten, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Wij stemmen er dan ook mee in als u deze locatie met inachtneming van het bovenstaande verder ontwikkelt.

Wij hechten er aan om betrokken te blijven bij de planontwikkeling en zullen te zijner tijd het door u ingezonden voorontwerpbestemmingsplan aan de PCFL ter advisering voorleggen.

Ir. J.J. Vogelaar rm,

Datum

17.12.2008

Kenmerk

2008/0189423

Pagina

4

hoofd (a.i.) eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Uw brief

02.09.2008

Uw kenmerk