



BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
t.a.v. de heer
Postbus 1
3800 AA AMERSFOORT

Uw kenmerk BBPDL_2022044_LM
Zaaknummer 80608-2022
Voor informatie (0572) 34 77 99

Onderwerp Principebesluit plan Douma Kanaalstraat OZ 13 Raalte

Datum 04-10-2022
Bijlagen 2

Geachte heer ,

U heeft een principeverzoek ingediend om de locatie van het bedrijf Douma Deuren aan de Kanaalstraat Oostzijde 13 in Raalte te (her)ontwikkelen tot woongebied. Wij hebben uw verzoek beoordeeld en zijn van mening dat wijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar woningbouw leidt tot een verbetering voor de leefomgeving. Wij waarderen de extra inspanning die u heeft gedaan om binnen het plan tenminste 25% van de nieuwbouw te gaan realiseren voor de sociale huursector.

Wij hebben daarom besloten om - onder voorwaarden - in te stemmen met uw verzoek. Ons collegebesluit treft u bijgaand aan. Dit besluit betekent dat de planologische procedure voor de herziening van het bestemmingsplan kan worden gestart.

Actualisatie verkeersonderzoek

Eén van de voorwaarden voor onze medewerking is dat de uitkomsten van het verkeersonderzoek nog worden getoetst aan de hand van actuele verkeerstellingen voordat een definitief bestemmingsplan ter besluitvorming wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Deze toezegging is gedaan tijdens de extra informatiebijeenkomst op 14 september jl. naar aanleiding van zorgen van omwonenden over de verkeerssituatie.

In opdracht van de gemeente worden de verkeerstellingen momenteel al uitgevoerd. Wij verwachten de nieuwe tellingen begin november 2022 aan u te kunnen verstrekken. Het verkeersonderzoek kan vervolgens - zo nodig - door u worden geactualiseerd ter onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan. Als de uitkomsten leiden tot de conclusie dat het bestaande wegennet het extra verkeer niet goed kan verwerken, dan treden wij met elkaar in overleg over het treffen van aanvullende verkeersmaatregelen.

Behandeling verzoek tot aanwijzing gemeentelijk monument

De erfgoedvereniging Heemschut Overijssel, de Stichting Fabrieksschoorstenen en Historische Vereniging Raalte en Omstreken hebben de gemeente verzocht de fabrieksschoorsteen op het Douma-terrein aan te wijzen als gemeentelijk monument (zie bijlage). Conform onze Erfgoedverordening is de monumentencommissie gevraagd om advies uit te brengen. In het kader van behoorlijk bestuur hechten wij eraan dit advies af te wachten, en eerst een besluit te nemen over dit verzoek voordat wordt ingestemd met een definitief bestemmingsplan.

Kostenverhaal

Uiterlijk voor vaststelling van het definitieve bestemmingsplan door het college van B&W zullen wij een anterieure overeenkomst met u afsluiten om de gemeentelijke kosten, die voortvloeien uit de planontwikkeling, te kunnen verhalen.



In de anterieure overeenkomst zal in ieder geval worden vastgelegd dat de volgende kosten voor rekening van initiatiefnemer komen:

- doorberekening van eventuele vergoedingen tot planschade a.g.v. herziening van het bestemmingsplan;
- de gemeentelijke inzet voor de beoordeling van plannen en het houden van toezicht op de uitvoering;
- aanleg van nutsvoorzieningen, bouw- en woonrijpmaken van het plangebied op basis van een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan;
- aansluitingen van het nieuwe woongebied op omliggende wegen, waaronder de aanleg van kruisingen op de Kanaalstraat Oostzijde en de Enkstraat;
- herinrichting en verbreding van de huidige in- en uitrit van de gemeentewerf tot en met de entree van het nieuwe woongebied;
- zo nodig treffen van aanvullende verkeersmaatregelen.

Informeren belanghebbenden

Volgende week donderdag worden het collegebesluit met de achterliggende documenten openbaar gemaakt. Vóór die tijd heeft u de gelegenheid om belanghebbenden en omwonenden alvast te informeren over ons besluit. Conform de Legesverordening 2022 (Titel 2, Hoofdstuk 8, artikel 2.8.3 en 2.8.4) ontvang u binnenkort een factuur met daarin de verschuldigde kosten voor het principebesluit zijnde € 1.220,30.

Contactpersonen

De algemene planbegeleiding wordt overgedragen aan onze projectleider Nienke Spiegelenberg. Mocht u vragen hebben over dit besluit dan kunt u met haar contact opnemen. De planologische procedure wordt begeleid door onze ruimtecoach Johan Dijkhuis. Wij wensen u veel succes met de verdere planontwikkeling!

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema

Bijlagen

1. Collegebesluit principeverzoek plan Douma
2. Brief verzoek tot aanwijzing gemeentelijk monument