Zienswijzennota

Bestemmingsplan ‘Raalte Kern, Bredenhorst’

(geanonimiseerde versie)

Gemeente Raalte

14 augustus 2024

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 2

1.1. ZIENSWIJZEN 2
1.2 LEESWIJZER 2

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN 3

2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN 3
ZIENSWIJZE 1: 4

HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN 18

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN 19

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN 20

BIJLAGE 1 ZIENSWIJZE 1: 20
BIJLAGE 2 BIJLAGE 1 BIJ ZIENSWIJZE 1: 23
BIJLAGE 3 BIJLAGE 2 BIJ ZIENSWIJZE 1: 25
BIJLAGE 4 NOTITIE HANNINK OVER BREDENHORST: 27
BIJLAGE 5 REFERENTIES: 28

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan ‘Raalte Kern, Bredenhorst’ als ontwerp ter inzage gelegd. Het plan heeft van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is er 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van de nodigde gegevens.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. In hoofdstuk 3 zijn de ambtelijke aanpassingen opgenomen en in hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen in het plan beschreven.

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens.

Zienswijzen	Datum zienswijze ontvangen	Ontvankelijk / niet-ontvankelijk
Collendoorn 39 Raalte	17 januari 2024	Ontvankelijk

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Zienswijze 1:

Indiener heeft samengevat het volgende in de zienswijze naar voren gebracht:

1. Voorzieningen
    a. Indiener vindt het geen geschikte locatie voor woningen vanwege de vrij solitaire locatie langs de N35 zonder goede ontsluiting en infrastructuur voor voetgangers en fietsers.
    b. Indiener vindt dat eerst duidelijk moet zijn waar voorzieningen in Raalte-Noord worden gerealiseerd voordat de bestemming wordt herbestemd.
    c. De indiener vraagt zich af of er objectief onderzoek gedaan is waaruit blijkt dat er geen behoefte (meer) is aan voorzieningen in de huidige strook langs de N35? En vraagt zich af op welke wijze en waar in Raalte-Noord de gemeente Raalte ruimte ziet voor goede en bereikbare voorzieningen?

Beantwoording:

1a. Deze locatie wordt niet gezien als een solitaire locatie. De locatie ligt direct ten zuiden van de woonbebouwing van Raalte Noord. De omgeving bestaat uit de bestaande bebouwing van Sallandse Poort (Vrieswijk) en omliggende woonwijken.

Het projectgebied wordt ontsloten op de Burgemeester Zuidwijklaan. De Burgemeester Zuidwijklaan is een drukke weg. Er is daarom veel aandacht gegeven aan een veilige kruising. Er is een uitgebreide verkenning gedaan naar de meeste veilige manier voor aansluiting van het projectgebied op de Burgemeester Zuidwijklaan. Dit heeft geresulteerd in een oplossing waarbij de uitrit van het projectgebied recht tegenover de Rutenberg komt, en fietsers via twee separate fietsoversteken kunnen oversteken (zie onderstaande afbeelding). Zo wordt voorkomen dat stromingen van fietsers en auto's gecombineerd worden. Hierdoor is er sprake van een veilige oversteek voor zowel fietsers als auto's.



Aangepast plan (versie 15 juli 2024)

1b. De vraag waar de nieuwe voorzieningen moeten komen is meegenomen bij de groeibeelden voor Raalte. In de groeibeelden staat dat het niveau aan voorzieningen in Raalte goed en divers is. De diverse voorzieningen

zijn over het algemeen goed bereikbaar per fiets, auto en OV. Een uitbreiding van het niveau qua dagelijkse voorzieningen ligt niet voor de hand.

1c. indiener geeft aan dat de woningbouw ten koste gaat van een voorzieningenstrook. Dit is niet juist, de huidige bestemming is kantoren. Op basis van de bestemming kantoor is het niet mogelijk om op deze locatie andere voorzieningen te realiseren. Om die reden heeft er ook geen onderzoek plaatsgevonden naar voorzieningen in dit gebied. Zoals hierboven ook aangegeven is het vraagstuk rondom voorzieningen meegenomen bij de groeibeelden voor Raalte.

2. Wonen
    a. Indiener geeft aan het plan alleen maar gaat om “betaalbare” rijwoningen met verkoopprijzen net onder NHG-grens (2024 €450.000) met hierbij de kanttekening dat de NHG-grens geen maatstaf is voor “betaalbaar”.
    b. Indiener geeft aan dat het plan niet aansluit bij het gemeentelijk en provinciaal beleid (o.a. Woonvisie West-Overijssel 2022-2030 en de Woondeal Wonen met kwaliteit 2022) waaraan de gemeente zich heeft geconformeerd. Speerpunten in de deals zijn *betaalbaarheid, differentiatie en duurzame- en toekomstbestendige wijke*n.
    c. Indiener vraagt zich af op welke wijze de gemeente vindt dat dit woningplan Bredenhorst aansluit bij de kaders van de woondeals op het gebied van Betaalbaarheid (regionaal gesteld op €355.000), differentiatie (30%-40%-30%) en er sprake is van een Duurzame- en toekomstbestendige wijk (natuur inclusief en klimaat adaptief)

Beantwoording:

2a. Het plan omvat aaneengebouwde woningen met maximaal twee lagen met kapconstructie. De tussenwoningen aan de Burgemeester Zuidwijklaan hebben een beukmaat van 5,4 meter, terwijl de hoekwoningen wat breder zijn met een beukmaat van 5,70 meter. De woningen in het 'binnengebied' hebben allen een beukmaat van 5,70 meter, waardoor een diversiteit aan woonsituaties mogelijk is, inclusief sociale woningbouw, levensloopbestendig wonen en betaalbaar wonen. De NHG-grens voor 2024 is vastgesteld op € 435.000,-. Voor het jaar 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 390.000,-.

Onderstaande prijsindicatie voor de woningen is gebaseerd op tussenwoningen met een beukmaat van 5,4 meter en hoekwoningen met een beukmaat van 5,70 meter, beide met een diepte van ongeveer 9,00 meter.

De prijsindicatie per woningtype is als volgt:

- De tussenwoningen, met een geschatte gebruiksoppervlakte van ongeveer 110 m², zullen variëren tussen € 355.000,- en € 380.000,- vrij op naam (VON), gebaseerd op het prijspeil van april 2024.
- De hoekwoningen, met een geschatte gebruiksoppervlakte van ongeveer 115 m², zullen variëren tussen € 380.000,- en € 399.000,- vrij op naam (VON), eveneens gebaseerd op het prijspeil van april 2024.

Dit betekent dat meer dan 75% van de koopwoningen binnen de betaalbaarheidsgrens valt, waarmee er tegemoet wordt gekomen aan de behoefte van betaalbaar wonen in de regio. Binnen de range van ‘betaalbare woningen’ komt dus een gevarieerd aanbod.

2b. Het plan is beoordeeld in het licht van de totale woningbehoefte en alle woningbouwplannen in de gemeente. In dat kader is 53 woningen slechts een bescheiden omvang, waarin een aanbod in rijwoningen aansluit bij een grote behoefte:

- Er is behoefte aan eengezinswoningen volgens Programma Wonen 2021-2025, vooral in het goedkope en betaalbare segment.
- Er is behoefte aan meer projectmatige bouw volgens Programma Wonen 2021-2025. Voorliggend plan voorziet in betaalbare rijenbouw, waarvan een deel van de woningen levensloopgeschikt en sociale huur betreffen.
- Volgens lokale makelaar (Hannink Makelaars) is er veel behoefte aan eengezinswoningen/ rijenbouw, zie bijlage 4.

Het plan voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid omdat minimaal 25% van de woningen sociale huurwoningen worden. Zoals ook aangegeven bij de beantwoording van 2a valt 75% van de koopwoningen binnen de betaalbaarheidsgrens.

Er is ingestoken op een plan met rijwoningen met variërende afmetingen in verschillende prijscategorieën. Er is veel ruimte voor groen en waterberging in het midden van het plangebied en aan de randen. Dit maakt het plan toekomstbestendig en klimaatadaptief.

De meeste straten in het plangebied zijn geflankeerd door groene bermen. Dit geldt voor de bestaande burgemeester Zuidwijklaan, waar bestaande hoofdgroenstructuur zoveel mogelijk in stand wordt gehouden en een tweetal bomen wordt verplant. Bij de entree van het plangebied wordt de boomstructuur ook doorgezet

De straat grenzend aan de Vrieswijk en de wadi heeft een groene berm waarin bomen voorzien zijn die voor schaduw van de straat zorgen.

Alleen aan de straat die parallel aan de Burg. Zuidwijklaan (achterzijde woningen) heeft geen doorlopende groene berm. Wel zijn er enkele bomen voorzien in deze straat. Er is ook in deze straat aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en een groen straatbeeld:

- De parkeervakken worden uitgevoerd in open straatwerk zoals grasbetonsteen, zodat opwarming vermindert wordt en water kan wegzakken in de bodem.

- De erfafscheidingen bestaan uit doorlopende begroeide hekwerken waar een mix van klimplanten is voorgeschreven die goed zijn voor de biodiversiteit.

2c. De differentiatie zoals beschreven in de woondeal is bedoeld als een inspanningsverplichting en is geen verplichting. Daarbij wordt gekeken naar de differentiatie voor alle woningbouwplannen bij elkaar, dus niet bij elk afzonderlijk plan. Ondanks dat het plan niet voldoet aan de differentiatie uit de woondeal, sluit het plan wel aan bij de kaders zoals ook benoemd in de beantwoording van 2b.

3. Ruimtelijke kwaliteit
    a. Indiener geeft aan dat het plangebied een hoge woningdichtheid heeft en dat daarmee beperkte ruimte is voor groen, parkeren, leven en spelen. En vindt dat deze stedelijke opzet ook niet passend is bij de dorpse maat en schaal zoals in Raalte gewend en gewenst is.
    b. Indiener geeft aan bezorgd te zijn over de plannen vanwege ervaringen uit de wijk Arendshorst waar zij wonen. Deze woonwijk kent veel problemen op het gebied van parkeren, veiligheid en leefbaarheid door de grote woningdichtheid, het krappe straatprofiel en de hoge parkeerdruk en parkeeroplossing. Ook wordt aangegeven dat er zorgen zijn dat bij het plan Bredenhorst dezelfde problemen gaan ontstaan als bij Arendshorst. Het gaat dan om de volgende problemen:
        - met deze hoge aantallen woningen komt een goede leefkwaliteit in de verdrukking;
        - in de straat is hierdoor geen ruimte voor spelen, leven en ontmoeten;
        - door de “achterkantoriëntatie” van de woningen op het openbaar gebied met auto’s in de straat is er weinig tot geen en sociale interactie tussen privé – openbaar;
        - in de straten is amper groen van waarde, daarmee natuur exclusief en niet klimaat adaptief (hittestress bestendig);
        - een slecht beheersbare parkeeroplossing met auto’s in de straat;
        - blik en betonklinkers zal het algehele straatbeeld ontsieren;

Beantwoording:

3a. Bij het bepalen van de woningdichtheid is het relevant om in beeld te hebben hoeveel van de omgeving er wordt meegenomen. Woningen ontlenen namelijk ook kwaliteit aan de ruimte om zich heen. Als de contouren van het bestemmingsplan excl. reservering grondwal in agrarisch gebied als grens wordt gehanteerd dan heeft het plangebied een oppervlakte van circa 2,2 hectare. Dit brengt de woningdichtheid met 53 woningen op 24 woningen per hectare. Dit is een woningdichtheid die niet ongebruikelijk is voor een woonmilieu met grondgebonden rijwoningen in Raalte. Bij een grondgebonden woningbouwprogramma wordt een bandbreedte aangehouden tussen de 20 en 25 woningen per hectare.

Er wordt aangegeven dat de stedelijke opzet niet passend is bij de dorpse maat en schaal van Raalte. Echter vraagt de Burgemeester Zuidwijklaan ruimtelijk gezien om een stevige begeleiding gezien de ligging naast een kantorenlocatie en de aan de overzijde gelegen rijwoningen. Het toepassen van een lange bloklengte is daarom juist passend in deze omgeving. Dit is ook te zien aan de woningen die zijn gebouwd aan de overzijde van de weg.

3b. De ruimtelijke opzet biedt voldoende ruimte voor een goede leefkwaliteit. Alle woningen zijn voorzien van een voortuin en een royale achtertuin. De achtertuinen, buiten het bouwvlak in de woonbestemming, zijn minimaal 7,5 meter diep. Voor de woningen aan de Burgemeester Zuidwijklaan geldt dat deze voorzien zijn van een achtertuin van minimaal 10,0m diep. Als niet de volledige diepte van het bouwvlak wordt benut voor de woning wordt zelfs een diepere tuin gerealiseerd. Hierdoor is er sprake van een ruimtelijke opzet in de wijk met voldoende buitenruimte binnen de percelen.

Daarnaast is er een centraal gelegen groene ruimte, waar ontmoeting en sociale interactie zoals spelen en leven kan plaatsvinden. Aan deze groene, centraal gelegen ruimte zijn twee rijen met woningen gesitueerd waardoor voldoende interactie mogelijk is tussen privé en openbaar. De bestaande straten hebben een meer functioneel karakter. Aanvullend is de wijk omzoomd met groenstructuren en zijn er bewust verbindingen gemaakt naar de noord-westzijde (hierbij wordt de windrichting gebruik als oriëntatie) van het plangebied waarbij het mogelijk is om een ommetje te lopen, via de trottoirs langs de wegen en door het groen. Alleen in de straat parallel aan de N35 bevindt zich geen doorgaand trottoir. Voetgangers kunnen hier op de rijbaan of in het groen lopen. De verwachting is dat deze weg beperkt gebruikt zal worden omdat via de andere wegen alle woningen op kortere afstand bereikbaar zijn. Deze straat voorkomt dat voertuigen moeten gaan keren, wat onwenselijk is voor de verkeersveiligheid. Tot slot dragen ook goede fietsverbindingen bij aan de leefkwaliteit in de buurt. Er is voorzien in een tweetal oversteken, waarbij stapsgewijs de Burg. Zuidwijklaan kan worden overgestoken op overzichtelijke plekken. Daarnaast is in 2b al onderbouwd waarom het gebied natuur inclusief en klimaat adaptief wordt ingericht.

De woningen aan de groenzone worden deels voorzien van hekwerk met klimbeplanting en deels uit hagen. Vanaf elke locatie in het plangebied is zicht op groen en door de concentratie van één grote groenzone is er tevens sprake van bruikbaar groen.

De voorgestelde parkeeroplossingen voldoen aan de parkeernota van de gemeente Raalte. Daarbij is er door indiener in de nadere toelichting verwezen naar de situatie bij de Arendshorst. Deze situatie is op een aantal punten wezenlijk anders, waardoor er in de Bredenhorst een aantal waarborgen zijn om de parkeeroplossing beheersbaar te houden:

- De Arendshorst is de hoofdontsluiting voor alle woningen aan de Arendshorst en de Collendoorn. Dit zijn circa 119 woningen. Dit houdt in dat er ruim twee keer zoveel woningen van deze ontsluiting afhankelijk zijn dan in de toekomstige Bredenhorst.
- Bij de 43 woningen aan de Arendshorst geldt dat de parkeerplaats naast de berging is gesitueerd binnen de bestemming 'wonen'. Dit terwijl de achtertuinen vanaf het bouwvlak gemeten slechts ca. 7m diep zijn. In de praktijk is niet het gehele bouwvlak benut voor de woning en hebben de woningen een achtertuin van circa 9 à 10 m diep. Echter neemt de parkeerplaats minimaal 5m van de tuin in beslag. Gezien de beperkte diepte van de achtertuin en het feit dat er een woonbestemming op ligt, hebben bewoners de parkeerplaats bij hun tuin getrokken waardoor er in de buurt sprake is van een grote parkeerdruk in de openbare ruimte. Bij de Bredenhorst is er daarom bewust gekozen voor ruimere achtertuinen en het toekennen van een 'verkeersbestemming' aan de beoogde parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierdoor is het planologisch niet toegestaan om de parkeergelegenheid om te zetten tot tuin en om hier gebouwen neer te zetten. Bovendien wordt er gekozen voor een uniforme parkeeroplossing met haaksparkeren aan de zijde van de woningen. In de Arendshorst zijn er ter hoogte van de bergingen ook nog langsparkeervlakken in de openbare ruimte gesitueerd.

In de planvorming is er veel aandacht gevestigd op de inrichting en om ongewenste situaties te voorkomen. Hierin zijn keuzes gemaakt waardoor deze locatie aanzienlijk anders is dan Arenhorst. Naast het grote verschil in inrichting zijn er ook een aantal concrete maatregelen afgesproken tussen de ontwikkelaar en de gemeente, die ook worden doorgelegd in de koopovereenkomsten met de toekomstige bewoners:

- De initiatiefnemer legt de parkeergelegenheid, erfafscheidingen en bergingen op uniforme wijze aan bij oplevering van de woning.
- De parkeergelegenheid behoort toe aan de kopers van de woningen, maar oogt als openbaar gebied door de uniforme uitstraling. Middels huisnummers in/bij de parkeervakken wordt duidelijk dat het privé parkeergelegenheid betreft.
- De bergingen bevinden zich achter deze parkeergelegenheid (binnen de woonbestemming) en vormen een scheiding tussen de achtertuin en parkeren. Dit maakt dat de ruimte naast de berging als tuin ingericht wordt.
- De parkeervakken zijn voorzien van open verharding en de erfscheidingen bestaan uit met klimplanten begroeide hekwerken om een groene uitstraling te realiseren.

Referentie foto's aangedragen door initiatiefnemer.

Hekwerk met klimplanten (1,8 m hoog, 0,3 m plantvak)
mix van Klimop (Hedera helix), Toscaanse jasmijn (Trachelospermum jasminoides), Bosrank (Clematis vitiba), Wilde kamperfoelie (Lonicera periclymenum)

Parkeren achterzijde woningen

We zorgen we voor een robuust, groen en samenhangend beeld.

- Bergingen bevinden zich achter het doorgaande groene beeld.
- Poorten én bergingen zijn in samenhang met het hekwerk ontworpen.
- Parkeerplaatsen in halfverharding (bijv. grasbetonsteen)



Bergingen achter erfafscheiding



Voorbeeld van parkeren op halfverharding (grasbetonsteen



Parkeervakaanduiding door middel van nummering (huisnummers) en markering grens privé-openbaar



Mee-ontworpen dichte poort en hekwerk met hedera

4. Type woningen

Indiener geeft aan dat gelet op de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan het aannemelijk is dat de woningen en hun woonprogramma die nu in het plan zijn opgenomen, met uitzondering van de sociale huurwoningen, allemaal (ruime) eengezinswoningen (2 lagen met een kap) worden. Dit woningbouwprogramma helpt niet bij het oplossen van de woningnood. Echte betaalbare woningen voor starters (bv jonge stellen), één- en tweepersoonshuishoudens, levensloopbestendig als ook betaalbare tweekappers worden niet aangeboden.

Beantwoording:

Zoals ook bij punt 2b aangegeven is de vraag naar rijwoningen erg hoog. Daarnaast is bij punt 2a aangegeven dat een groot deel van de woningen binnen de betaalbaarheidsgrens vallen.

De ontwikkelaar gaat de woningen zelf bouwen en hierna worden de woningen verkocht. De woningen zijn nog niet ontworpen door een architect. Om een beeld te geven van het type woningen dat de ontwikkelaar voor ogen heeft zijn een aantal referenties opgesteld (zie bijlage 5). Hieruit is op te maken dat voor de woningen aan de Burgemeester Zuidwijklaan gebruik wordt gemaakt van de maximale ruimte die het bestemmingsplan biedt. Bij een aantal woningen wordt een andere kaporiëntatie toegepast om differentiatie aan te brengen in het straatbeeld.

Er worden tevens woningen gebouwd van 1 woonlaag met een kap. Dit zijn o.a. levensloopbestendige woningen die door Salland Wonen worden gerealiseerd. Ondanks dat er sprake is van alleen aaneengesloten woningen is wel sprake van differentiatie in de verschillende type woningen.

5. Contact indieners zienswijze met ontwikkelaar

Indiener geeft aan kritisch te zijn op de inhoud, maar nemen wel een constructieve houding aan en komen met adviezen en oplossingen. Alle gemeenteraadsfracties zijn eerder geïnformeerd over de zorgen voor dit plan (zie mail dd. 01-11-2022). Daarnaast is meerdere malen met de ontwikkelaar contact geweest om de zorgen te delen en zijn voorstellen aangedragen.

Beantwoording:

De ontwikkelaar heeft twee inloopmomenten georganiseerd op 19 april 2022 en op 11 december 2023. De indieners van de zienswijze hebben los van de inloopmomenten ook een aantal keer contact gehad met de ontwikkelaar. De indiener zijn in het voorjaar van 2023 en eind 2023 door de ontwikkelaar uitgenodigd om een gesprek in te plannen om hun zorgen over het plan te bespreken. Omdat reeds alle vragen waren uitgewisseld, hebben beide partijen besloten om verder geen overleg in te plannen.

De gemeente heeft in het voorjaar van 2023 gesproken met de indieners van de zienswijze. Dit gesprek ging over de bezwaren tegen het plan en de brief die de indiener naar de fracties hadden gestuurd.

6. Aangepast planvoorstel

Indiener heeft in bijlage 2 zijn enkele adviezen en voorstel opgenomen. Waarbij het uitgangspunt is genomen om minder woningen te realiseren met daarbij enkele aanpassingen tot parkeren en de openbare inrichting. Dit resulteert in een meer ontspannen woonwijk met meer ruimtelijke en openbare kwaliteit wat bijdraagt aan een fijne, gezonde, veilige en vooral leefbare woonwijk.

Beantwoording:

6a. De naastgelegen kantoorgebouwen hebben een variërende frontbreedte aan de Burgemeester Zuidwijklaan van ca. 20 -37m. Planologisch is het hier toegestaan om de kantoorvolumes volledig aan elkaar te schakelen tot een maximale frontbreedte van ruim 77m. Het voorliggende plan in de Bredenhorst is ingezet om hier zoveel als mogelijk bij aan te sluiten en voorziet in frontbreedtes van minimaal 22m aan de noordwestzijde tot ca. 44m (8 woningen). Vanuit het oogpunt van geluidshinder voor de achterliggende woningen is het tevens wenselijk om zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing te realiseren.

De indiener vraagt om een maximale aaneenschakeling van 5 á 6 woningen om een dorpse schaal en maat te realiseren. De burgemeester Zuidwijklaan vraagt ruimtelijk echter om een stevige begeleiding. Daar passen de voorgestelde massa's bij. Om de dorpse maat te waarborgen is ervoor gekozen om bij de uitwerking van de architectuur af en toe een kapverdraaiing toe te passen. Dit geeft meer uitdrukking aan de dorpse maat dan het aantal aaneengeschakelde woningen. De variatie in de architectuur wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld. Het aangedragen voorbeeld van de indiener in bijlage 3 geeft aan dat een rij van 10 woningen ook prima kan volstaan voor de dorpse maat (de Gerner).

De indiener vraagt om het situeren van parkeren in met groen omzoomde parkeerhavens aan de Burgemeester Zuidwijklaan. Aan deze weg zijn dergelijke openingen in de bebouwingswand onwenselijk omdat juist een stevige begeleiding van deze laan beoogd is. Zowel bij de kantoorgebouwen aan de noordwestzijde als ook bij de Arendshorst is een overwegend aaneengesloten bebouwing aanwezig en het voorliggende plan sluit aan bij deze opzet. Daarnaast voorzien de voorgestelde parkeerkoffers voorzien bij lange na niet in de parkeervraag/norm.

De indiener stelt tevens met groen omzoomde parkeerhavens aan de zuidzijde van het plangebied voor. In de ruimtelijke opzet van de naastgelegen kantoren ligt er in deze lijn ook bebouwing welke een front vormt richting de N35. In het ontwerp is er daarom voor gekozen om de woningblokken ook met de koppen naar deze zijde te richten. Hoewel deze zijde deels aan het zicht worden onttrokken door de geluidswal zullen deze wel zichtbaar zijn. Tot slot dragen de in het plan voorgestelde parkeeroplossingen bij aan korte loopafstanden tot de woningen. De parkeernota stelt dat de maximale acceptabele loopafstand 50m bedraagt. Met de door indiener voorgestelde parkeerhavens is het lastiger om aan die voorwaarde te voldoen.

De indiener geeft aan dat een enkele boom niks bijdraagt aan het voorkomen van hittestress. Uiteraard geeft meer aangesloten groen een grotere waarde voor het voorkomen van hittestress. Daarom is er ook centraal in het plan een groengebied gesitueerd evenals aan de noordwestelijke rand en aan de rand parallel aan de N35. In het inrichtingsplan, dat tijdens de informatieavond getoond is, is rekening gehouden met de groeiplaats en de grootte van de boom. Deze boom is ook zodanig gesitueerd dat deze in de zichtlijn vanaf het fietspad ligt. Daarnaast hecht de indiener blijkens bijlage 3 waarde aan een groene inpassing van parkeren. De aangeduide boom en groenvlak dragen bij aan de groene inpassing van het parkeren.

De indiener vraagt om meer afstand van de woningen tot aan de Burgemeester Zuidwijklaan, zoals ook aan de overzijde van de weg. De grotere afstand van de woningen aan de Arendshorst is te verklaren door de aanwezigheid van een fietspad in twee richtingen aan die zijde. Aan deze zijde is dit fietspad niet aanwezig. Daarbij sluit het ontwerp aan op de afstanden die de kantoorgebouwen aan de westzijde aanhouden tot de Burgemeester Zuidwijklaan zodat er een doorgaande ruimtelijke begeleiding ontstaat.

De constatering van de indiener dat de solitaire geluidswal niet in lijn ligt met de bestaande wal langs de N35 is correct. Hier is echter bewust voor gekozen, omdat rekening gehouden is met een mogelijke verbreding van de N35, waarvoor een reserveringsprofiel van kracht is. Ten aanzien van een mogelijke inklinking van de grond, is in het bestemmingsplan artikel 7.4.1. via een voorwaardelijke verplichting geregeld dat er een geluidswal van een minimale bouwhoogte van 5m in stand gehouden dient te worden. De instandhouding geldt ook in het geval van grondinklinking. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de geluidswal 5 meter hoog moet zijn.

De indiener doet ook de suggestie om de straat aan de bewoners te geven en vraagt om meer ruimte om te leven, ontmoeten en spelen. Er is in het plan gekozen voor één duidelijke centraal gelegen groene ruimte, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, spelen en leven. Daarnaast worden rondom het plangebied in de groene omgeving wandelpaden aangelegd zodat het mogelijk is om een ommetje te lopen. Deze opzet sluit aan bij de bestaande opzet van Raalte Noord, waar de ontmoetingsplekken als groene ruimtes in de buurt zijn ingevuld. De bestaande straten in Raalte Noord hebben een meer functioneel karakter voor de verkeersafwikkeling. Dat geldt ook in het voorgestelde plan voor de Bredenhorst.

Ten aanzien van snippergroen geldt dat dit in het plan zoveel mogelijk is voorkomen, maar op enkele plekken wel is ingezet om parkeerplekken met groen in te kaderen. De aangegeven plek met snippergroen in het planvoorstel is één van deze plekken, waarbij dit deel uit maakt van de groene inkadering van enkele geclusterde parkeerplekken.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is in overleg met de ontwikkelaar gekeken waar nog mogelijkheden zijn om het gebied groener aan te kleden. Dit heeft ertoe geleid dat in het noordwesten van het binnen gebied het openbaar groen vergroot is. Hiermee is de noordelijke linker hoekkavel in het middengebied qua oppervlakte verkleind. Daarnaast zijn hier 2 parkeerplaatsen verplaatst naar het zuiden van het plangebied. Hiermee is er meer ruimte voor groen gecreëerd bij de entree van het gebied.

Daarnaast is in het binnen gebied in het zuidoosten het openbaar groen vergroot is. Hiermee is de hoekkavel qua oppervlakte verkleind en is er meer groen toegevoerd rondom de parkeerplaats.



Oorspronkelijk plan



Aangepast plan (versie 15 juli 2024)

7. Voorstel aan gemeenteraad

De indiener adviseert de gemeenteraad om niet voor dit plan te gaan met een maximaal aantal rijwoningen en een éénzijdig woningbouwprogramma. “Sta voor een kwalitatief woningplan dat inspeelt op de echte Raaltense woningnood, waar het fijn, gezond en vooral (kind)veilig en -vriendelijk wonen is, duurzaam/ klimaat adaptief en vooral is ontwikkeld voor de toekomstige bewoners van Raalte. Daar zijn de afgelopen jaren goede voorbeelden van in Raalte. Zie hiervoor bijlage 3”.

Beantwoording:

De door indiener genoemde woningaantallen in de bijlage zijn niet correct. Het bestemmingsplan voor de Bredenhorst maakt 53 woningen mogelijk waarvan 14 huurwoningen. De constatering dat dit plan meer woningen bevat en een hogere woningdichtheid kent dan het referentieplan is correct. De plannen kennen een verschillende ruimtelijke context en ligging, waardoor de plannen niet goed vergelijkbaar met elkaar voor wat betreft woningdichtheid. In de toelichting van het bestemmingsplan Salland 2 waarvan Dingshof onderdeel is onderstaande figuur opgenomen. Daarnaast is zoals bij de beantwoording van 3a ook al aangegeven dat de gekozen dichtheid meevalt en in meerdere woongebieden in Raalte wordt toegepast.



Figuur 3. Opzet stedenbouwkundig plan

Daaruit valt af te leiden dat de speelplek binnen de door indiener aangehaalde referentie dienst doet voor een veel groter gebied met ‘woonkavels’. Het centraal gelegen speelveld in het woonhof doet ook dienst als speelplek voor de omliggende woonkavels. De beoogde groene ruimte centraal in de Bredenhorst is hoofdzakelijk bedoeld voor de 53 woningen die daar direct omheen liggen.

De indiener geeft aan dat een groene omheining om parkeervakken zorgt voor rust en overzicht. Ook in de Bredenhorst zijn de openbare parkeervakken van een groene omheining (haag en enkele bomen) voorzien (zie ook afbeelding onder punt 6). Daarnaast is gekozen voor parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van de woningen aan de Burgemeester Zuidwijklaan. Het aangehaalde referentiebeeld is vooral bedoeld om de beoogde situering van de bergingen en de uniforme aanleg van de parkeerplaatsen te laten zien om de instandhouding te waarborgen. In de Bredenhorst is een groene uitstraling beoogd door de situering van met klimplanten begroeide hekwerken voor de bergingen (zoals door de indiener op pagina 3 aangeduid) en ook is voor de parkeervakken halfverharding in de vorm van grasbetonstenen beoogd.

In de door indiener aangehaalde referentie zijn de achtertuinen middels klimschermen en bergingen afgeschermd van het openbaar gebied, waardoor de interactie met de achtergelegen parkeervoorziening beperkt is. Vanuit de tuin sta je direct op de rijbaan van de parkeervoorzieningen. De vraag is of dit verkeersveiliger is dan wanneer je vanuit de tuin eerst op een zone met parkeervakken staat. In beide gevallen is zorgvuldig opletten vereist voordat je de rijbaan betreedt. In de Bredenhorst zijn 20 woningen direct met de voorzijde aan de centrale (speel)ruimte gesitueerd wat sociale interactie bevordert.

Het belang van de door indiener benoemde samenhang in erfafscheidingen en bergingen. Dit is op de informatieavond ook getoond (zie hieronder). De suggestie om ook de opstelplekken voor de containers (en evt. buitenunits voor de warmtepomp) mee te nemen, wordt meegenomen in de uitwerking.



Bergingen achter erfafscheiding

Voorbeeld van parkeren op halfverharding (grasbetonsteen

Parkeervakaanduiding door middel van nummering (huisnummers) en markering grens privé-openbaar

Mee-ontworpen dichte poort en hekwerk met hedera

In de door indiener aangehaalde referentie dienen bewoners die vanuit de achtertuin de speelvoorziening willen bereiken de rijbaan van de parkeervoorzieningen over te steken. Dat is dezelfde situatie als het plan in de Bredenhorst. Waarbij aangetekend dat in de Bredenhorst 20 van de 53 woningen zonder oversteken de speelvoorziening kunnen bereiken, doordat zij er direct aan wonen. Tevens is hierdoor de sociale controle op de speelplek goed gewaarborgd. In de situatie van de referentie zijn er voornamelijk (dichte) achterzijden naar de speelvoorziening gericht, wat minder bevorderlijk is voor de sociale veiligheid.

Tot slot zijn de aangeleverde impressies voor dit plan niet correct, omdat de woningen worden voorzien van uniforme erfafscheidingen waarbij opstelplaatsen voor kliko's en warmtepomp in de tuin zelf worden gerealiseerd en daardoor uit het zicht blijven.

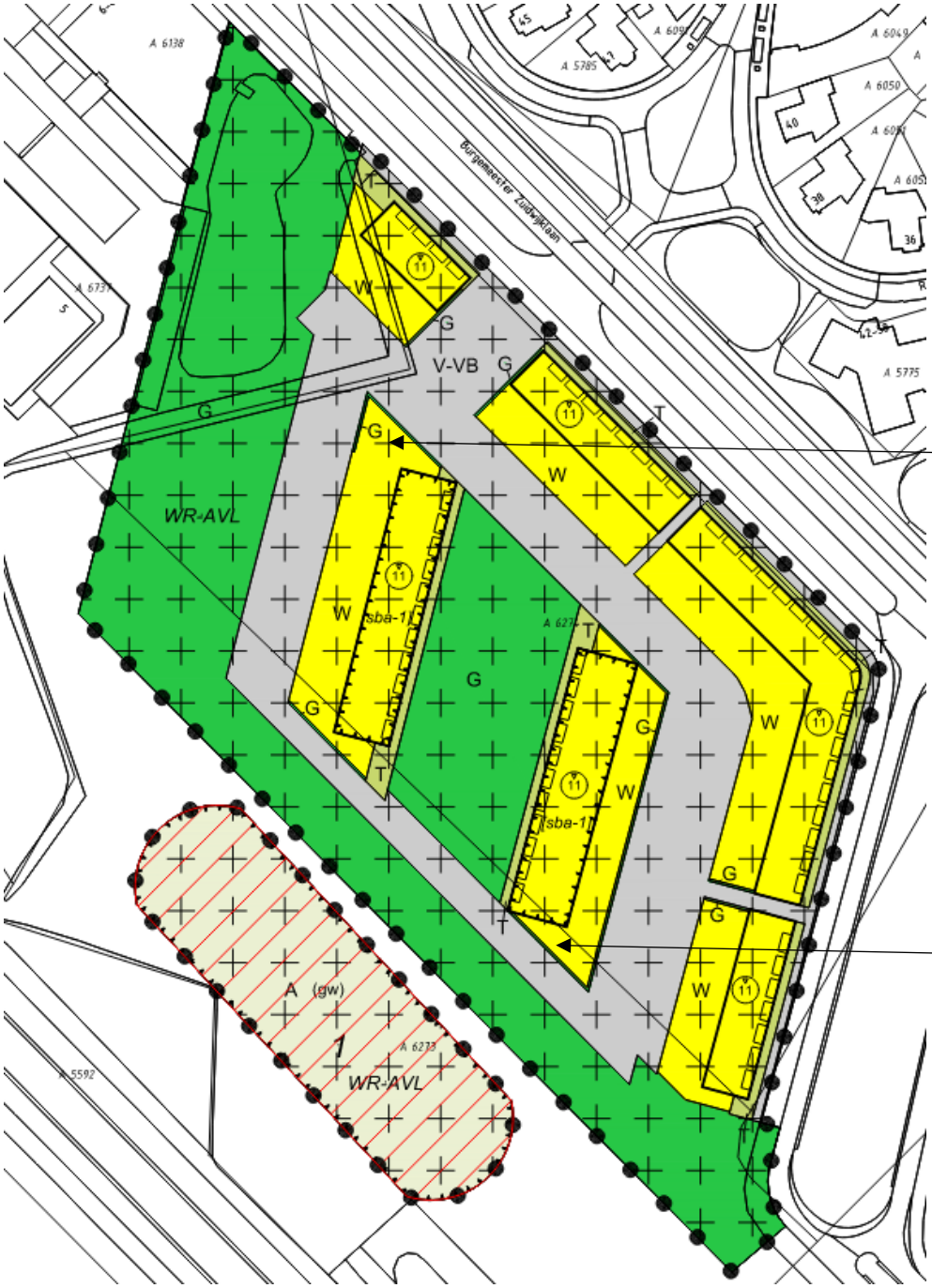
HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Er worden geen ambtelijke aanpassingen doorgevoerd.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Het gaat dan om de volgende wijziging:

Het toegevoegde groen in het middengedeelte in de noordwesthoek en zuidoosthoek heeft de bestemming groen gekregen i.p.v. de woonbestemming.



Woonbestemming die de groenbestemming krijgt

Woonbestemming die de groenbestemming krijgt

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN

Bijlage 1 zienswijze 1:

Gemeente Raalte
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan "Raalte Kern, Bredenhorst"

Datum: 17-01-2024

Geachte gemeenteraad,

Met deze brief willen wij onze oprechte zorgen uiten over de mogelijke woningbouwontwikkeling aan de Burgemeester Zuidwijklaan in Raalte, plan Bredenhorst, bij u bekend onder nr. NL.IMRO.0177.BP20230016. Het ontwerp bestemmingsplan "Raalte Kern, Bredenhorst" ligt tot en met 17 jan. 2024 ter inzage en met dit schrijven willen wij u nader informeren over onze zorgen.

"***Bouwen, bouwen, bouwen! Dat is de oplossing voor het woningtekort***" zei oud 2de kamerlid én plaatsgenoot Daniël Koerhuis in 2021! Ook wij zijn blij met de doelstelling om in de gemeente Raalte de komende jaren 3000 woningen te realiseren. Dat is een grote kwantitatieve opgave en vraagt ook om een kwalitatief goede invulling van deze opgave.
Wij zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan "Raalte Kern, Bredenhorst" en het onderliggende woningplan Bredenhorst om 3 redenen niet passend is binnen deze doelstellingen:

1. **Bestemmingplanwijziging van Kantoren naar Wonen**
   Raalte-Noord is nog niet af! De wijk is nog volop in ontwikkeling en de komende jaren komen er nog veel woningen bij. Het is in dit stadium dan ook onverstandig om een goed gepositioneerde, centrale voorzieningenstrook, die een zekere behoefte invult, op te offeren voor woningbouw. Want een goede leefbare woonomgeving wordt mede gekenmerkt door een aanbod aan goede voorzieningen en het realiseren van nieuwe locaties voor voorzieningen in bestaande woonomgevingen is over het algemeen lastig in te passen ivm. overlast (verkeer, geluid en parkeren) of financiële haalbaarheid.
   Het woningplan Bredenhorst wordt gesitueerd op een vrij solitaire locatie langs de drukke N35 zonder goede ontsluiting en infrastructuur voor voetgangers en fietsers, passend bij een woningbouwlocatie, naar bijv. winkels, scholen en sport.
   Het is dan ook van belang dat eerst duidelijk wordt of en waar voorzieningen in Raalte-Noord kunnen worden gerealiseerd voordat deze bestemming wordt herbestemd.
   Vraag: is er objectief onderzoek gedaan waaruit blijkt dat er geen behoefte (meer) is aan voorzieningen in de huidige strook langs de N35. Op welke wijze en waar in Raalte-Noord ziet de gemeente Raalte voor haar inwoners ruimte voor goede en goed bereikbare voorzieningen?

2. **Woonvisies**
   Dit woningplan betreft alleen maar "betaalbare" rijwoningen met verkoopprijzen net onder de NHG grens (voor 2024 is deze grens gesteld op **€ 435.000,- von**!), met de nadrukkelijke vermelding dat de NHG-grens geen maatstaf is voor "betaalbaar"!
   Het woningplan sluit daarmee op meerdere punten niet aan bij het gemeentelijk en provinciaal beleid (o.a. Woonvisie West-Overijssel 2022 – 2030 en de Woondeal Wonen met Kwaliteit 2022) waaraan de gemeente zich heeft geconformeerd.
   Speerpunten in de deals zijn *Betaalbaarheid, Differentiatie en Duurzame- en Toekomstbestendige wijken.*
   Vraag: Op welke wijze vindt de Raad dat dit woningplan Bredenhorst aansluit bij de kaders van de woondeals op het gebied van Betaalbaarheid (regionaal gesteld op € 355.000,- von).

Differentiatie (30% - 40% - 30%) en er sprake is van een Duurzame- en Toekomstbestendige wijk (natuur inclusief en klimaat adaptief)?

3. **Ruimtelijke kwaliteit**
   Het plangebied heeft een hoge woningdichtheid en daarmee beperkte ruimte voor groen, parkeren, leven en spelen. De openbare kwaliteit en de leefkwaliteit komt dan ook sterk in de verdrukking! Deze "stedelijke" opzet is ook niet passend bij de dorpse maat en schaal zoals in Raalte gewend én gewenst is.
   Wij zijn ook bezorgd over dit woningplan vanuit onze ervaringen met de wijk Arendshorst. Elke dag rijden we door de Arendshorst. Deze woonwijk kent veel problemen op het gebied van parkeren, veiligheid en leefbaarheid door de grote woningdichtheid, het krappe straatprofiel en de hoge parkeerdruk en parkeeroplossing. Bewoners hebben de gemeente Raalte vaak geïnformeerd over de onprettige en onveilige woonsituatie, maar tot op heden is de situatie niet wezenlijk verbeterd, dit mede door de opzet van het plan en de mogelijkheden dan ook zeer beperkt zijn.

   Onze zorg is dat met dit woningplan Bredenhorst, een soortgelijke wijk als de Arendshorst, met soortgelijke problemen, zal ontstaan:
   - ⇨ met deze hoge aantallen woningen komt een goede leefkwaliteit in de verdrukking,
   - ⇨ in de straat is hierdoor geen ruimte voor spelen, leven en ontmoeten,
   - ⇨ door de "achterkantoriëntatie" van de woningen op het openbaar gebied met auto's in de straat is er weinig tot geen en sociale interactie tussen privé – openbaar,
   - ⇨ in de straten is amper groen van waarde, daarmee natuur exclusief en niet klimaat adaptief (hittestress bestendig),
   - ⇨ een slecht beheersbare parkeeroplossing met auto's in de straat.
   - ⇨ blik en betonklinkers zal het algehele straatbeeld ontsieren!

Daarnaast**, de woningnood, het woningtekort en passende woningbouw**
We hebben in Raalte absoluut behoefte aan meer woningen, maar de woningnood en het woningtekort wordt niet ineens opgelost met dit "kwantitatieve" plan met 53 "veel van hetzelfde" rijwoningen. Passende woningbouw, diversiteit, kwalitatief goede woon- en leefomgevingen en daarmee doorstroming dragen daaraan ook bij. Dat vraagt om een gebiedsvisie én een lange termijn visie!

Zelfs als aan alle voorwaarden is voldaan om het ontwerp bestemmingsplan "Raalte Kern, Bredenhorst" te kunnen vaststellen, is dat nog geen garantie voor een kwalitatief goed (ruimtelijk) woningplan dat aansluit bij de vraag en behoefte in Raalte. Gelet op de maximale bouwhoogte in het ontwerp bestemmingsplan is het aannemelijk dat de woningen en hun woonprogramma die nu in het plan opgenomen zijn, met uitzondering van de sociale huurwoningen, allemaal (ruime) eengezinswoningen (2 lagen met een kap) zijn. Niet passende woonprogramma's voor de echte woningnood. Echte betaalbare woningen voor starters (bv. jonge stellen), één- en tweepersoonshuishoudens, levensloopbestendig als ook betaalbare tweekappers worden niet aangeboden.

Oftewel een divers en kwalitatieve toevoeging aan de bestaande woningvoorraad afgestemd op de vraag en demografische ontwikkelingen van de gemeente Raalte, zodat Raalte op de lange termijn over een evenwichtige woningvoorraad beschikt die is afgestemd op de vraag en behoefte van de bevolking.

Tot slot
Ondergetekenden zijn kritisch op de inhoud, maar nemen wel een constructieve houding aan en komen met adviezen en oplossingen. Alle fracties zijn ook eerder geïnformeerd met onze zorgen op dit plan (zie de mail d.d. 01-11-2022). Als ook is met de initiatiefnemer meerdere malen contact geweest, zijn onze zorgen gedeeld en zijn voorstellen aangedragen. Helaas is de conclusie dat met dit woningplan onze zorgen niet zijn weggenomen!

In **Bijlage 1** enkele adviezen en voorstellen; een aantal woningen minder realiseren en enkele aanpassingen doen met betrekking tot parkeren en de openbare inrichting resulteert in een meer ontspannen woonwijk met meer ruimtelijke en openbare kwaliteit wat bijdraagt aan een fijne, gezonde, veilige én vooral leefbare woonwijk.

Beste gemeenteraad, het advies is niet te gaan voor dit (aannemers)plan met een maximaal aantal rijwoningen en een éénzijdig woningprogramma. Sta voor een kwalitatief woningplan dat inspeelt op de echte Raaltese woningnood, waar het fijn, gezond en vooral (kind)veilig en -vriendelijk wonen is, duurzaam/ klimaat adaptief en vooral is ontwikkeld voor de toekomstige bewoners van Raalte. Daar zijn de afgelopen jaren goede voorbeelden van in Raalte. Zie hiervoor **Bijlage 2**.

In het belang van de gemeente Raalte en vooral in het belang van haar toekomstige bewoners die nog geen gezicht en stem hebben is onze conclusie: Het kan anders en het moet anders!

Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd en hopen op een gezonde en inhoudelijke goede discussie waarbij het belang van de gemeente Raalte en meer haar toekomstige bewoners voorop staat!

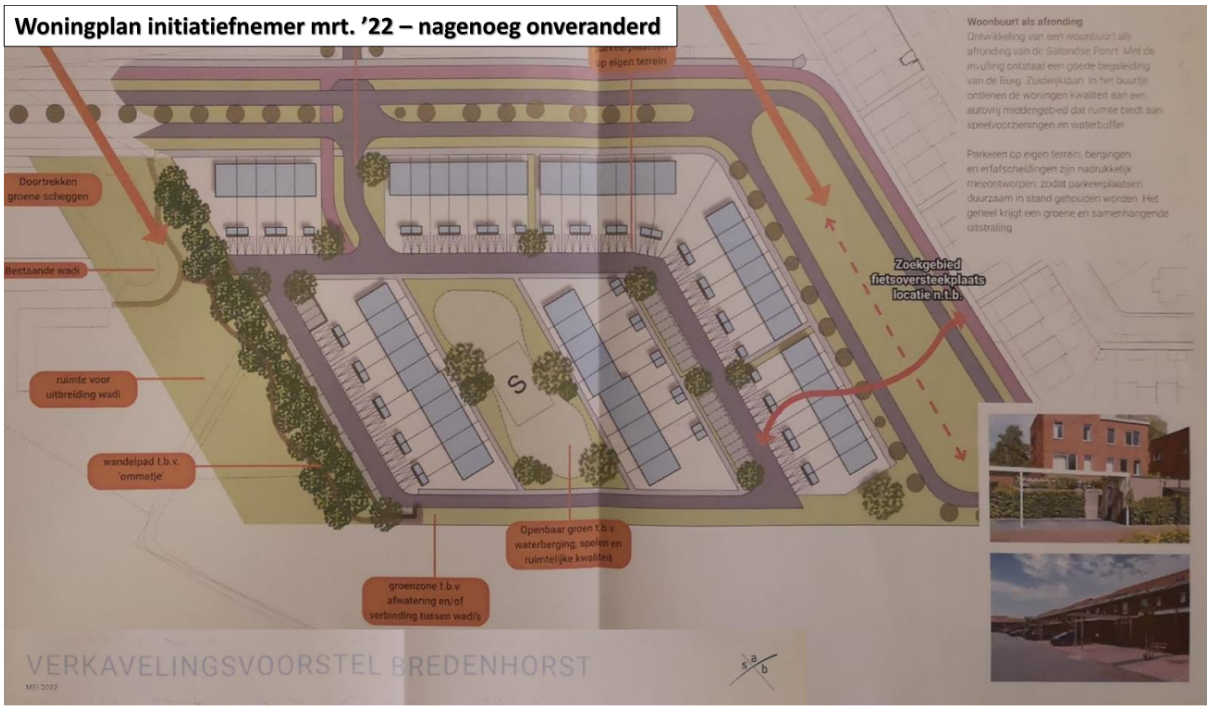
"Namens een aantal omwonenden"(*), waaronder

Collendoorn 39

(*) Een aantal omwonenden delen in onze zorgen, maar wensen niet bij naam genoemd te worden.

Bijlage 2 bijlage 1 bij zienswijze 1:

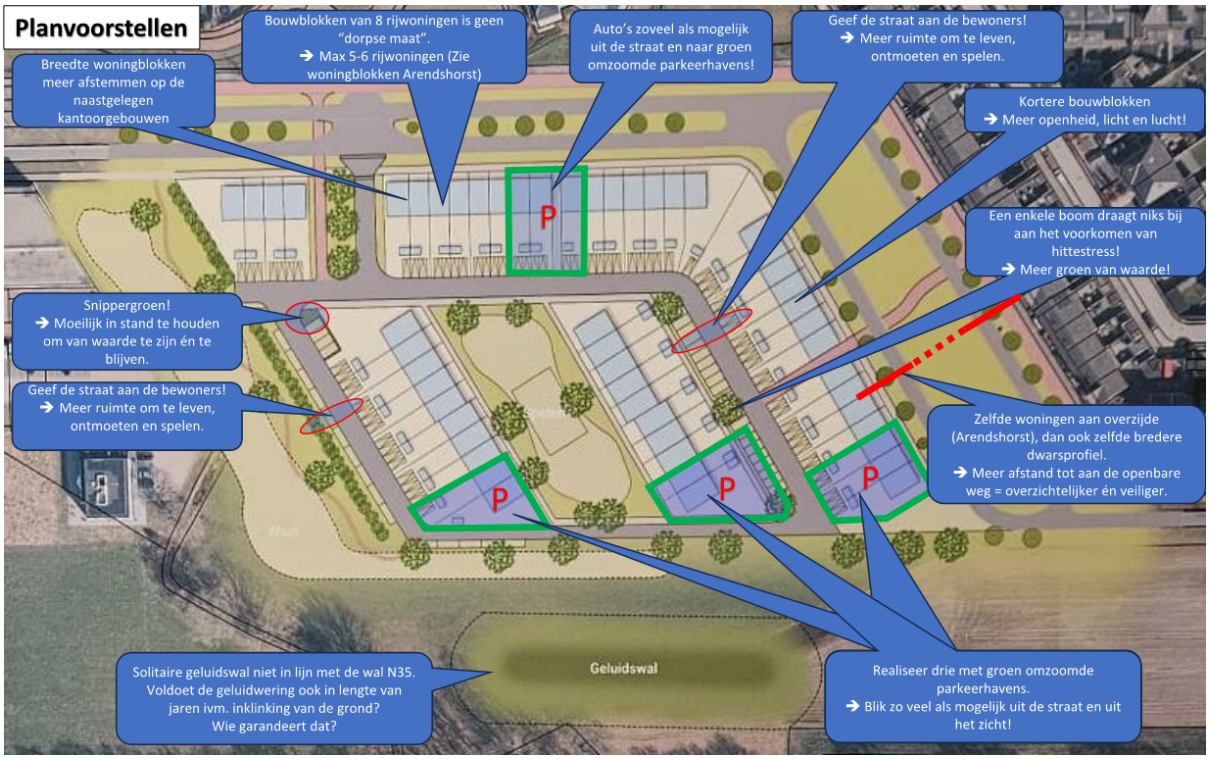




Parkeersituatie irt. parkeeroplossing (gebaseerd op ervaring Arendshorst, zie foto's)



Planvoorstellen



Bijlage 3 bijlage 2 bij zienswijze 1:

Opdrachtgever	Gemeente Raalte	TOW
Marktpartij	Ontwikkelaar Le Clerq (28 woningen) en Ontwikkelende aannemer TOW (5 woningen)	Ontwikkelende aannemer TOW
Woonprogramma	28+5 rijwoningen (5 sociaal)	54 rijwoningen (20 sociaal)
	Plotgrootte 	Plotgrootte in verhouding tot plot Dingshof 

Parkeren	Le Clerq:  Parkeerkoffers met groene omheining. Auto's worden onttrokken aan het zicht! Rust en overzicht overheerst! 😊 TOW:  Dwarsparkeren zonder groene afscheiding. Auto's in het zicht, rommelig! ☹	Voorstel voor plan Bredenhorst  2 pp op eigen erf met tegenover openbaar dwarsparkeren. Door de gesloten achterterreinen is er geen verbinding privé met openbaar (leefbaarheid?). Auto's (en bedrijfsbusjes!) parkeren direct naast de weg. Er is geen buffer, geen overzicht wat zal leiden tot kindonveilige situaties. Met deze oplossing voldoe je zeker wel aan de gestelde parkeernorm. Het juridisch borgen dat bewoners op eigen erf moeten parkeren is voor de ontwikkelaar makkelijk én goedkoop, maar dient niet de kwaliteit van de straat en haar bewoners. Want wie handhaaft? Niet TOW! Met parkeerkoffers zoals bij Dingshof voorkom je extra juridische regels (in de overeenkomsten met de kopers) én is de woonstraat bovenal fraaier én veiliger. Overigens toont bovenstaand beeld uit het schetsplan ook maar een aantal auto's. Dit geeft natuurlijk een totaal vertekend beeld van de realiteit (zie Arendshorst). Blik zal nl. het aanzicht zijn in de straat. Zeker ook met het (dwars)parkeren voor de sociale woningen aan de overzijde van de straat.

Erfscheiding + berging + opstelplaatsen containers	Le Clerq  Terugliggende zwarte bergingen waartegen de buitenunits en containers zijn geplaatst. Uniformiteit, kwaliteit en rust. 😊 TOW  Geen uniform beeld, daardoor rommelig. ☹	TOW: plan Burg. ZW-laan  Erfscheiding niet uniform. Containers in het zicht. Rommelig!  Opstelplaatsen containers niet geregeld op eigen erf.
Openbaar groen + speelvoorziening	  Ruim opgezette speel- en groenvoorziening wat licht en lucht biedt. Overzichtelijk en veilig voor kinderen.	 Op enkele plekken een boom en groen die van weinig toegevoegde waarde zijn voor de kwaliteit van de straat.

Bijlage 4 notitie Hannink over Bredenhorst:

HANNINK
MAKELAARS

Notitie inzake nieuwbouw Bredenhorst

Datum: 8 februari 2024

Inzake de voorgenomen ontwikkeling van rij- en hoekwoningen op plan Bredenhorst in Raalte-Noord bijgaande notitie.

Voor het segment rij- en hoekwoningen is sprake van een verkopersmarkt waarbij er sprake is van meer vraag dan aanbod. Veel woningen in dit segment worden verkocht per inschrijving. Ter illustratie: de meest recente woning door ons aangemeld aan de Arendshorst in februari 24 is per inschrijving verkocht waarbij er sprake was van maar liefst 13 kijkers.

Doelgroep
De doelgroep voor dergelijke woningen is divers en bestaat uit starters, doorstromers vanuit de huur, kandidaten die gescheiden zijn en zestigers die kleiner en overzichtelijker willen wonen en in een aantal gevallen als afgeleide daarvan lagere maandlasten wensen.

Woonwensen
Ondanks de variatie in de doelgroep zijn de woonwensen relatief eenduidig. Kandidaten voor deze woningen willen een nette en moderne woning waar relatief weinig werk in zit. Daarnaast wil men dat de woning goed geïsoleerd is en dat er aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing is.

Stedenbouwkundig
Zoekers voor dergelijke woningen hechten in mindere mate belang aan architectuur en ontwerp. Belangrijker is aandacht voor duurzaamheid, betaalbaarheid en groene opzet van de wijk. Variatie in de woningen kan gezocht worden in b.v. topgevels en variatie bij de hoekwoningen ten aanzien van de rijwoningen. Met andere woorden: het aanbrengen van nuances in een overzichtelijk en degelijk ontwerp. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld project Dingshof dat op relatief korte afstand ligt en ook een succesvolle verkoop kende. Daarnaast onderstrepen diverse andere nieuwbouwprojecten in de regio (b.v. Olst en Deventer) de betreffende stelling.

Markt
In het kalenderjaar 2023 zijn in Raalte 68 hoek-, eind- en rijwoningen verkocht. Bij slechts 11 woningen was er sprake van onderbieden. De gemiddelde verkoopsnelheid bedroeg circa 1 maand. Ook Funda toont een relatief grote vraag naar zoekers voor een hoek-, eind- of tussenwoning. Op basis van data van Funda blijkt dat er op dit moment 330 actieve zoekers zijn voor een hoek-, eind- en tussenwoning in Raalte. Daarnaast geldt regionaal bij diverse nieuwbouwprojecten dat de hoek-, eind- en tussenwoningen het snelst verkopen.

Bijlage 5 referenties:





WOONopmaat

WOONopmaat biedt betaalbare woningen op maat. Vanuit onze expertises Ontwikkelen, Bouwen en Onderhouden maken we gebruik van nieuwe ideeën en slimme maatwerkoplossingen, passen we deze toe en verbeteren we onszelf. Met ons WOONopmaat concept zijn we zeer flexibel en maken we het verschil.

Het concept is gebaseerd op een beproefd bouwsysteem welke we steeds vernieuwen. En zo worden we elke dag beter.

Onze kracht is een concept vol variatie. De kern is onze slimme duurzame woning. De schil is variabel. Het resultaat is telkens uniek!

De kracht van WOONopmaat

Door het just-in-time proces toe te passen, waarbij we zoveel mogelijk prefabelementen gebruiken die worden geproduceerd in onze eigen timmerfabriek, houden we grip op het totale proces. De prefabelementen worden onder de ideale omstandigheden geproduceerd.

Door het gebruik van een prefab casco leveren we:
- Hoge kwaliteit;
- Korte doorlooptijd;
- Beperkte hinder;
- Weinig afval.

We werken samen met onze ervaren co-makers en bereiken het eindresultaat binnen enkele maanden. Ons prefab cascoconcept is snel, duurzaam en betaalbaar, en we streven naar de meest efficiënte oplossing.



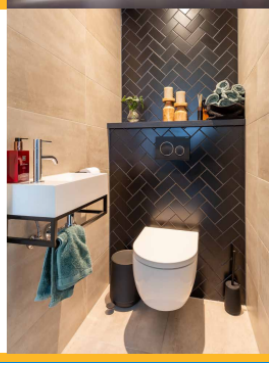




WOONopmaat types

WOONopmaat biedt slimme woonoplossingen voor meerdere doelgroepen. Daarom heeft dit WOONopmaat concept woningen voor starters, gezinnen, alleenstaande, alleenstaande met kind(eren), ouderen en senioren.

Zowel de buitenzijde als ook de plattegronden van de verschillende types zijn flexibel. Daarmee heeft WOONopmaat voor elke doelgroep een passende oplossing.



Plan Bredenhorst te Raalte

In de wijk Het Raan te Raalte is Oude Wolbers - Timmerhuis Projecten VOF voornemens om 53 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen en te bouwen. Aan de Burgemeester Zuidwijklaan is ter hoogte van de Rutenberg het nieuwe plan gesitueerd.





Uitstraling van de wijk

Langs de Burgemeester Zuidwijklaan worden 33 woningen met 2 lagen en een kap gebouwd. De hoekwoningen krijgen een breedte van 5,7 meter, terwijl de tussenwoningen een breedte van 5,4 meter zullen hebben.

Vanuit een stedenbouwkundig perspectief is het belang om extra aandacht te besteden aan de vormgeving van de hoekwoningen, die fungeren als de entree van de wijk. Deze woningen dienen als het visitekaartje en de eerste kennismaking met de buurt. We zullen deze hoekwoningen voorzien van speciale accenten, zoals bijvoorbeeld dwarskappen. Dit geldt niet alleen voor de entree van de wijk, maar ook voor de hoekwoning aan de Burg. Zuidwijklaan onderaan in het plan.

Daarnaast zullen we de bouwblokken op strategische punten onderbreken met accenten. Bijvoorbeeld door het toevoegen van een topgevel die vergelijkbaar is met die aan de overzijde, of door te kiezen voor een modernere variant. Hierdoor wordt niet alleen de repetitieve uitstraling van de straat doorbroken, maar worden de hoekwoningen en bouwblokken ook verheven tot opvallende blikvangers die de identiteit van de wijk versterken.

Deze aanpak draagt bij aan een aantrekkelijke uitstraling van de gehele buurt en bevordert een gevoel van samenhang in de straat.



De woningen in het binnengebied onderscheiden zich door laagbouw aan de ene zijde en hoogbouw aan de andere zijde. De architectuur van deze woningen sluit aan op die van de woningen langs de Burgemeester Zuidwijklaan.

Om overtollig regenwater op te vangen, leggen we ten westen en zuiden van het plan een wadi aan. Tussen de woningen realiseren we een speelgedeelte voor kinderen, wat bijdraagt aan een gezellige wijk. Om mogelijke geluidsoverlast van het verkeer te verminderen en de woonkwaliteit te vergroten, plaatsen we een geluidswal tussen het plan en de N35.

Op de volgende pagina's worden referentiebeelden gepresenteerd die we gebruiken bij de verdere uitwerking van het plan voor de Bredenhorst.


Referentiebeelden Burgemeester Zuidwijklaan
Accent hoekwoningen


Referentiebeelden Burgemeester Zuidwijklaan
Onderbreking bouwblokken
bongerd

Referentiebeelden

Binnengebied



Impressie

Plattegronden

