Verslag:

Project: **Herontwikkeling voormalig tuincentrum Van Der Vechte**
Betreft: **Verslag inloopavond voor omwonenden, 21 juni 2021**
Locatie: **Brinkweg 15, op locatie**
Datum verslag: **15 juli 2021**

Aanwezig: Omwonenden

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Le Clercq Projectontwikkeling
Aannemersbedrijf Valk B.V.
Aannemersbedrijf Valk B.V.

Verzendlijst: Alle omwonenden (per e-mail via contactpersoon) en gemeente Raalte

---

1.0 Opening

De heer heet een ieder van harte welkom op deze avond.
Doel van de avond is om met elkaar van gedachten te wisselen over de invulling van de woningbouwopgave op deze locatie.

Uitgangspunt daarbij is het besluit van de gemeente Raalte, waarin bepaald is dat er onder bepaalde voorwaarden woningbouw mogelijk is op deze locatie. Dit besluit zal op deze avond verder niet ter discussie worden gesteld, aangezien de gemeente Raalte geen deelnemer is van deze sessie.

Er wordt opgemerkt dat de digitale bijeenkomst van 12 mei (op verzoek van de jurist van de omwonenden en georganiseerd door de gemeente Raalte) niet ideaal is verlopen. De verwachting is dat de huidige setting, zoals die is tijdens deze inloopavond, bijdraagt aan een open communicatie tussen omwonenden en initiatiefnemers van dit plan.

Deze avond wordt gezien als een nieuwe start waarbij de ontwikkelaar open staat voor ideeën uit de buurt. Het streven is om zo de zorgen en wensen vanuit de buurt zo goed mogelijk te inventariseren en waar mogelijk te onderbouwen.

Desgewenst kan er, indien daar behoefte aan is, een gevolg gegeven worden aan deze avond op individueel niveau. Bijvoorbeeld middels een gesprek op locatie of een gesprek aan de keukentafel.

2.0 Aanleiding

Middels een dorpsraadpleging heeft de gemeenteraad het besluit genomen voor woningbouw op deze locatie. Bij de onderbouwing van dit besluit wordt door de gemeente aangegeven dat er kansen zijn voor een kleinschalig en bijzonder/innovatief woonconcept.

Mede op basis van dit besluit heeft Valk de betreffende locatie overgenomen van

Uiteraard is het streven van de ontwikkelaar / aannemer om op relatief korte termijn te starten met de realisatie van deze woningen. Wel wordt daarbij nogmaals benadrukt dat de ontwikkelaar veel waarde hecht aan een zorgvuldig proces van inpassing in de omgeving. Overleg en interactie met omwonenden maakt daar onderdeel van uit.

3.0 Eerste reactie omwonenden

Namens de buurt wordt gevraagd of deze bijeenkomst überhaupt zinvol is. De buurt staat in zijn algemeenheid negatief tegenover het bouwplan. Het plan is veel te fors en te uitbundig. 11 woningen zijn veel te veel woningen voor deze locatie, dit wordt gezien als een bedreiging voor de omgeving. Vanuit het verleden is er, mede op basis van een plan van een andere ontwikkelaar (die op dit moment niet meer actueel is), een verwachtingspatroon ontstaan bij omwonenden dat het een plan van 3 tot 5 grotere vrijstaande woningen zou betreffen.

De omwonenden voelen zich benadeeld en overvallen door deze huidige plannen. Het gevoel overheerst dat er een complete woonwijk wordt gerealiseerd i.p.v. een toevoeging van enkele woningen.

Men vraagt zich af hoe het plan / tekening tot stand is gekomen, wie heeft er verzonnen dat er 11 in plaats van 5 woningen gebouwd mogen worden?

4.0 Eerste inhoudelijke reactie ontwikkelaar

Het proces is zorgvuldig doorlopen, waarbij diverse adviseurs betrokken zijn, zoals het Oversticht, het Waterschap en een landschapsarchitect. Vanuit de gemeente is duidelijk gesteld dat het een onderscheidend woonconcept moet worden, wat daadwerkelijk iets toevoegt aan de bestaande woonmilieus in Heino.

In samenspraak met adviseurs en met de gemeente, is het huidige concept tot stand gekomen. Om een onderscheidende woonvorm te creëren, is diversiteit in woningaanbod noodzakelijk. Het concept gaat uit van een meer-generatie-erf waarbij gezinnen en ouderen samen rondom een brinkje wonen met een diversiteit aan woningen. Gevolg van deze diversiteit is, dat er ook kleinere en rijwoningen gepland zijn. Om deze diversiteit goed tot uiting te laten komen, zijn iets grotere aantallen noodzakelijk. Op deze wijze heeft dat geresulteerd in het huidige plan van 11 woningen.

De gemeente wil er voor waken dat hier een elite wijk wordt gerealiseerd met 4 of 5 grote vrijstaande villa's. Hierom is gekozen voor een "meer-generatie-erf".

5.0 Tweede reactie omwonenden

De omwonenden hebben geen vertrouwen in de geplande woonvorm. Men verwacht dat de toekomstige bewoners individueel zijn ingesteld en niet actief deel gaan nemen aan de woonvorm. Zoals het onderhouden van het mandelige gebied en het “omzien naar elkander”.

6.0 Tweede inhoudelijke reactie ontwikkelaar

Met name Le Clercq Projectontwikkeling heeft een ruime ervaring in het opzetten van dergelijke woonvormen, waarbij gezamenlijke initiatieven worden gefaciliteerd en er VVE’s worden opgericht voor beheer en onderhoud van het mandelige gebied. (Onder andere ontwikkelingen rondom Utrecht, op Landgoed Twickel en het Vosserserf in Dalfsen zijn voorbeelden van dergelijke vergelijkbare woonvormen).
Nogmaals wordt benadrukt dat het geen standaard woonwijkje mag worden en dat er een diverse doelgroep wordt aangetrokken met het huidige plan.

7.0 Derde reactie omwonenden

We hebben op 12 mei 2021 een digitale bijeenkomst gehad op uitnodiging van de gemeente Raalte. Wat is er naderhand met deze opmerkingen gebeurt, aangezien er nog geen gewijzigde tekening getoond is?

8.0 Derde inhoudelijke reactie ontwikkelaar

We zien deze avond als een aanvulling op de eerdere bijeenkomst van 12 mei, en derhalve is er nog geen nieuw plan. Wel is er inmiddels besloten dat we er naar streven om geen nieuwe woningen te ontsluiten via de bestaande Brinkweg. Dit om deze weg te ontzien en omwonenden hierin tegemoet te komen.
De geplande ontsluiting op de Brinkweg voor langzaam verkeer en calamiteiten blijft wel gehandhaafd in de plannen (middels één of twee klap paaltjes wordt deze uitrit geblokkeerd voor autoverkeer).
De bestaande uitrit van de privé woning van blijft ongewijzigd gehandhaafd.

9.0 Vierde inhoudelijke reactie omwonenden

Er is onduidelijkheid over de bestaande woning van . Men heeft “gehoord” dat deze direct na de bouwvak al vervangen zou worden voor een nieuwe woning. De buurt ziet de bestaande woning als “de twaalfde woning van het plan”. Maakt deze woning wel- of geen onderdeel uit van de herontwikkeling?

10.0 Vierde inhoudelijke reactie ontwikkelaar

De bestaande privé woning van is en blijft eigendom van
Er is op dit moment bij , voor zover ons bekend, geen enkele intentie om de woning te verkopen.
Deze woning en de bijbehorende kavel, maakt dan ook geen onderdeel uit van deze herontwikkeling, de ontwikkelaar is geen eigenaar van deze grond en kan er in die hoedanigheid ook niet over beslissen.

Wel wordt deze woning meegenomen in de bestemmingsplan wijziging. Dit in verband met het wijzigen van de bestemming van “bedrijfswoning” naar “woning”.

Daarnaast is er wel de intentie om de bestaande woning te vervangen voor nieuwbouw.
is voornemens om door Valk een nieuwe woning te laten bouwen, in een stijl die past bij de eerder besproken ontwikkeling. Er zijn op dit moment echter nog geen concrete plannen of tekeningen, ook is er geen startdatum bekend.

Aangezien volledig eigenaar is en blijft van de woning en de kavel, is het ook aan om de uiteindelijke definitieve keuzes voor de eventuele nieuwbouw van de woning te maken. Hierin hebben wij als ontwikkelaar geen inspraak.

Rondje langs de omwonenden

Ter afsluiting van deze inloopavond wordt een rondje gemaakt langs alle aanwezige omwonenden, waarbij men aan kan geven welke bezwaren er zijn. Hieronder een opsomming van deze bezwaren (diverse bezwaren zijn meerdere malen genoemd);

- Woningbouw is begrijpelijk, maar maximaal 2 extra woningen
- Woningbouw is begrijpelijk, maar maximaal 3 extra woningen
- Woningbouw is begrijpelijk, maar maximaal 4 extra woningen
- Woningbouw is begrijpelijk, maar maximaal 5 extra woningen
- Passende woningbouw is mogelijk, maar maximaal 7 extra bouwvolumes (eventueel 2 woningen in 1 volume)
- Onderscheidend woonconcept heeft geen kans van slagen, wordt een rommeltje
- Gebied is te bijzonder om vol te bouwen met een rommelig wijkje
- Geplande bouwactiviteiten zijn een opmars voor het volledig volbouwen van de strook vanaf de sportvelden tot aan het station
- De grens wordt steeds verder verlegd, dit heeft grote impact op de leefomgeving / wandelvoorzieningen
- Wat is er geregeld om te voorkomen dat er her- en der schuurtjes bijgebouwd gaan worden?
- Wat is er geregeld om te voorkomen dat er naderhand bomen gekapt gaan worden door bewoners?
- Achter haag geclusterd parkeren geeft een vakantiepark achtig idee
- Niet te veel verharding
- Rijtjes woningen passen niet in deze omgeving
- Zeer grote angst voor precedent werking voor andere ontwikkelingen in de omgeving
- Alleen vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd op deze bijzondere locatie
- 11 is te veel
- Er is begrip voor de woningnood en ook voor starters moet er gebouwd worden, maar wel geschrokken van 11 woningen
- Brinkweg moet blijven zoals die is
- Veel groen creëren rondom de grenzen van het gebied, zodat de woningbouw aan het zicht wordt onttrokken
- Rood voor rood moet hier worden toegepast, daar het maximale aantal woningen op baseren
- Plan moet in het groen worden ingebed
- Concept is zeer twijfelachtig, idyllisch verkoopplaatje maar twijfel bij de praktijk
- Goot- en nok hoogte dient gemaximaliseerd te worden. Nokhoogte 9 meter is al te hoog.
- Woning moet meegenomen worden in het plan i.v.m. eenheid
- Hoe kan de angst weggenomen worden dat deze ontwikkeling een precedent schept voor andere plannen in de omgeving?
- Maximaal 4 woningen i.v.m. toenemende verkeersbewegingen (ook diverse koeriersdiensten)
- Bij voorkeur geen lantaarnpalen / openbare verlichting of anders diervriendelijke verlichting
- Maximaal 2 woningen en dan van het kaliber “De Heemel”
- Voorkeur geven aan mensen uit Heino, sociaal gebonden
- Kunnen het ook 4 kangaroo woningen worden?
- Kan het een knooperf worden?
- Bij volgende bijeenkomst / volgende stap graag wat indicaties qua bouwstijl / architectuur
- Boerderijstijl wordt als passend ervaren voor de omgeving

11.0 Afsluiting

De avond wordt afgesloten middels een korte samenvatting van de ingebrachte punten. Het gevoel overheerst dat er een valse start is gemaakt ten aanzien van het verwachtingspatroon uit het verleden (5 woningen).
De heer benadrukt dat er op basis van de bijeenkomst geen valse verwachting ten aanzien van het aantal woningen gecreëerd wordt, er worden geen toezeggingen gedaan over welke punten al dan niet ingepast kunnen, mogen of zullen worden. De ontwikkelaar gaat zich op basis van de input van de omwonenden beraden. De wens vanuit de omwonenden voor minder woningen is helder, echter de wens vanuit de gemeente voor een onderscheidend woonmilieu op deze plek ook.
Wel wordt de belofte gedaan dat er niet meer dan 11 woningen worden toegevoegd (dus maximaal 12 inclusief de woning).

De schriftelijke communicatie met de buurt zal in het vervolg via de lopen. Hij zal fungeren als contactpersoon tussen de ontwikkelaar en de buurt. De heer overhandigd namens de bewoners een document waarin de speerpunten/standpunten/zorgpunten vanuit de buurt zijn geïnventariseerd. Dit document is als bijlage aan dit verslag toegevoegd. Een kopie van het verslag wordt ook aan de gemeente gestuurd.

De aanwezigen worden door de ontwikkelaar bedankt voor de komst en de inbreng.

Bijlage: overzicht Speerpunten/standpunten/zorgpunten omwonenden (3 pagina's)