Projectplan
Ontwikkeling inbreidingslocatie De Brink 2

Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder W. Wagenmans
Ambtelijk opdrachtgever:	A. Nijman
Projectleider:	R. de Graauw / F. van den Hoek

6 mei 2021

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 3
2. Projectdefinitie 3
   2.1 Doelstelling 3
   2.2 Projectgebied 3
   2.3 Beoogd resultaat 4
   2.4 Uitgangspunten voor het project 4
3. Projectfasering en planning 5
   3.1 Fasering en planning 5
   3.2 Vaststellingsmomenten 5
   3.3 Deadline(s) 5
4. Betrokkenen 6
   4.1 Interne projectorganisatie 6
   4.2 Extern betrokkenen 7
5. Financiën 8
6. Risicoanalyse 8

Gemeente Raalte

1. Aanleiding

Het voormalige schoolgebouw aan de Brink 2 te Raalte komt leeg te staan als gevolg van de nieuwbouw voor de basisschool de Korenbloem. Op dit moment wordt het gebouw tijdelijk gebruikt door de gebruikers van cultuurboerderij Strunk. Als de verbouw van Strunk gereed is, zal het schoolgebouw beschikbaar komen. De locatie is eigendom van de gemeente Raalte.

Er is besloten om de ontwikkeling van de locatie in de markt te zetten. Gezien het voorziene woningbouwprogramma leent deze locatie zich meer voor ontwikkeling door marktpartijen dan door als gemeente zelf kavels te verkopen. In oktober 2020 is een voorstel in het college behandeld om, d.m.v. een biedprocedure, woningbouw op deze locatie te ontwikkelen. Bij dit collegevoorstel is tevens een uitgangspuntennotitie opgesteld vanuit alle ruimtelijke vakdisciplines. Het college heeft ingestemd met dit voorstel en de uitgangspunten vastgesteld waardoor er vervolg kan worden gegeven aan de herontwikkeling van deze locatie.

2. Projectdefinitie

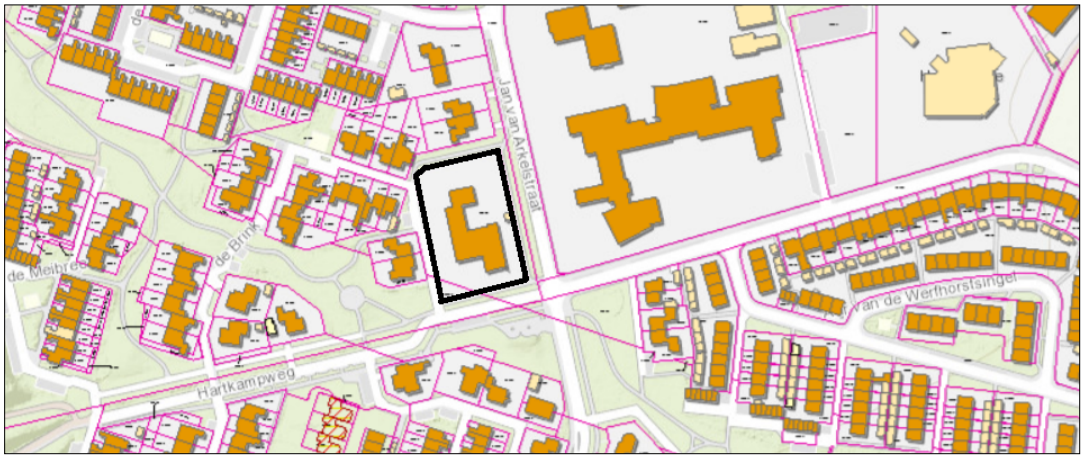
In het college is vastgesteld dat de locatie ontwikkeld zal worden voor woningbouw. Specifiek voor een woningbouwprogramma met levensloopbestendige woningen in koop en/of huur. Gezien de ligging, tegenover verzorgingshuis de Hartkamp met voorzieningen, is deze inbreidingslocatie daar zeer geschikt voor. Het inrichten van de openbare ruimte is onderdeel van de ontwikkeling.
De kavel wordt aangeboden als bouwrijpe grond. Zodra de tijdelijke gebruikers het pand niet meer gebruiken zal tot sloop van het pand worden overgegaan. Dit zal naar verwachting aan het eind van 2021 zijn. Dit is afhankelijk van de verbouwing van de cultuurboerderij Strunk.

2.1 Doelstelling

Onze ambitie is de locatie in te vullen met een plan dat goed aansluit op de structuur van de wijk, woningen toevoegt die nog onvoldoende in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen, een prettige woonomgeving oplevert en dat draagvlak heeft bij omwonenden.

2.2 Projectgebied

De locatie is gelegen op de hoek van de Jan van Arkelstraat, Hartkampweg en De Brink (tegenover zorgcentrum Hartkamp).
De omgeving wordt gevormd door de bestaande woonwijk, en aan de overzijde van de Jan van Arkelstraat bevindt zich het zorgcentrum de Hartkamp.



Figuur 1: omvang projectgebied (zwart omlijnd)

2.3 Beoogd resultaat

Het resultaat van de ontwikkeling van deze inbreidingslocatie is een heringericht gebied waar woningbouw is gerealiseerd. De openbare ruimte wordt ook ingericht bij ontwikkeling van de locatie. Na realisatie is er een nieuwe inrichting ontstaan waar men prettig kan wonen.
De gerealiseerde woningbouw past bij omgeving, heeft toegevoegde waarde aan het woningbouwprogramma, heeft een eenduidige uitstraling en wordt gedragen in de omgeving.

2.4 Uitgangspunten voor het project

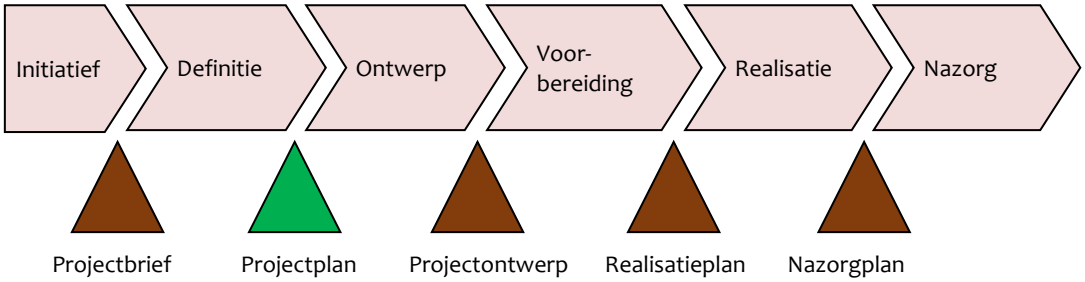
In de voorbereiding op dit projectplan is door het college een besluit genomen over deze inbreidingslocatie. Bij dit collegevoorstel is een document met uitgangspunten opgesteld voor het ontwikkelen van de locatie. Deze uitgangspunten zijn ook opgenomen in de bijlage bij dit projectplan (bijlage I Verkenning en uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Brink 2). Deze uitgangspunten zullen worden meegenomen bij de ontwikkeling van de locatie. Tevens is besloten dat de locatie d.m.v. een biedprocedure in de markt zal worden gezet.

Naast ontwikkeling van woningbouw wordt ook de openbare ruimte ingericht door de opdrachtnemer. De biedprocedure zal daarom afgestemd moeten worden met de vakspecialisten om te borgen dat de gewenste kwaliteit wordt gerealiseerd.

3. Projectfasering en planning

Het projectplan is gericht op het gehele proces van initiatieffase tot en met de nazorg. Doordat de uitvoering nog ver in te toekomst ligt, is dit nog onzeker. Hierdoor zal dit onderdeel niet veel aan bod komen in het projectplan.

3.1 Fasering en planning



In onderstaande tabel is per fase de tijdsperiode vermeld. Daarnaast staat ook vermeld wat op hoofdlijnen het resultaat/de actie van de fase is.

Fase	Tijdspad	Omschrijving
Initiatief	Okt. 2020	Initiatieffase is afgerond bij het collegebesluit
Definitie	Mrt. 2021	Opstellen projectplan
	Apr. 2021	Bespreken project met intern betrokkenen
	Apr. 2021	Bespreken projectplan met projectgroep en in PFO
	Mei. 2021	Vaststellen projectplan in college
Ontwerp	Jun. 2021	Uitzetten externe uitvraag opstellen biedprocedure
	Jul. 2021	Biedprocedure opgesteld en bespreken in PFO
	Sep. 2021	Biedprocedure op de markt
	Okt. 2021	Definitieve keuze ingekomen biedingen en koopcontract vaststellen in college

Na afronding van de biedprocedure zal er een koopovereenkomst worden afgesloten met de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij zal vervolgens een ontwerp vervaardigen in afstemming met stakeholders. Hoe deze planning er verder uit zal zien is met name afhankelijk van de ontwikkelende partij.
Na afronding van de ontwerpfase zal de in de voorbereidingsfase o.a. het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden en zal er een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de ontwikkelende partij. Inschatting is dat het ontwerp rond september/oktober gereed is, waarna het bestemmingsplan opgesteld kan worden. Het bestemmingsplan zal naar verwachting in Q3 van 2022 worden behandeld in de gemeenteraad.

3.2 Vaststellingsmomenten

In de bovenstaande planning zijn enkele vaststellingsmomenten opgenomen. Deze momenten zijn bedoeld om het plan en de voortgang te bespreken met de opdrachtgever (zowel bestuurlijk als ambtelijk). Onderstaand worden de momenten benoemd:

- Vaststellen projectplan. Collegebesluit.
- Vaststellen biedprocedure en partijen voor uitvraag. In PFO met bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever.
- Definitieve keuze ingekomen biedingen en koopcontract. Collegebesluit.
- Principebesluit planologische procedure. Collegebesluit.

3.3 Deadline(s)

Er zijn geen harde deadlines voor de biedprocedure of voor de realisatie.

Gemeente Raalte

4. Betrokkenen

4.1 Interne projectorganisatie

Er is een projectorganisatie ingericht in lijn met de leidraad projectmatig werken in Raalte. In het project komen meerdere disciplines naar voren waardoor het project zich leent voor een projectmatige aanpak. De projectorganisatie bestaat uit de hieronder vermelde groepen en actoren en hun verantwoordelijkheden in de projectorganisatie.

Projectstructuur:



Opdrachtgever
De bestuurlijke opdrachtgever is de portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling. Hij legt verantwoording af over het project aan college en raad. De ambtelijke opdrachtgever legt verantwoording af aan de bestuurlijke opdrachtgever.

Projectleider
De projectleider en tevens opdrachtnemer is een aangewezen projectleider van het Domein Samenleving, cluster projecten. De projectleider neemt de operationele beslissingen, is voorzitter van het projectteam en fungeert als spin in het web in relaties met alle andere betrokken actoren.

Projectteam
Het projectteam is opgesplitst in een kernteam en een adviseursteam. Het kernteam is met name gericht op het opstellen van de biedprocedure. Hiervoor zijn medewerkers vanuit wonen en grondzaken essentieel. Het adviseursteam bestaat uit vakspecialisten die vanuit hun discipline input leveren om zo tot een biedprocedure te komen waarin alle aspecten zijn geborgd. Elk lid van het projectteam zal zijn of haar cluster vertegenwoordigen.

De opsplitsing tussen het kernteam en adviseursteam is gemaakt omdat input van vakspecialisten wordt gevraagd op bepaalde momenten in het proces. Het zou onnodig veel tijd kosten voor de vakspecialisten wanneer zij in het kernteam zouden plaats nemen. Op belangrijke momenten zal het complete projectteam worden geraadpleegd.

De samenstelling van het kernteam is als volgt:

Domein	Functie/expertise	Naam
Ruimte	Beleidsadviseur wonen	Rineke Bugter
Ruimte	Grondzaken	Lenie Oldemaat
Ruimte	Grondzaken	Jos Strijtveen

De samenstelling van het adviseursteam is als volgt:

Domein	Functie/expertise	Naam
Ruimte	Stedenbouwkundige	Mirle Mondria

Ruimte	Groen	Jeroen Hoppenbrouwer
Ruimte	Water	Jeroen van Leeuwe
Ruimte	Civiel	Dennis Rabe
Ruimte	Verkeerskundige	Zeno van Raan
Ruimte	Ruimtelijke ordening	Justin Hendriks
Ruimte	Milieu / OD	Hendri Vollenbroek
Beheer	Regisseur civiel	Warner Pander
Beheer	Bodem	Gonda Sluiter
Samenleving	Duurzaamheid	Jetty Looijenga
Bedrijfsvoering	Jurist grondzaken	Pieter Brouwer
Bedrijfsvoering	Communicatie	Esmee Tijink
Sociaal	WMO	Ellen ten Hove

4.2 Extern betrokkenen

Eén van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie is dat het plan wordt afgestemd met de omgeving. Deze taak ligt in eerste instantie bij de ontwikkelaar, waarbij de gemeente er op toeziet dat die taak naar behoren uitgevoerd wordt. Bij de vaststelling van de uitgangspuntennotitie in het college zijn ook de omwonenden geïnformeerd over het te volgen proces. Naarmate er meer duidelijk is over de biedprocedure zullen de bewoners geïnformeerd worden over de aanpak en hun rol in de planvorming.

Doordat er ook sociale huur zal worden gerealiseerd zal de ontwikkelaar ook afstemming moeten zoeken met de woningcorporatie.

Bij het opstellen van de biedprocedure wordt externe expertise ingeschakeld.

5. Financiën

Er rust geen boekwaarde op de locatie. De te maken kosten bestaan uit interne uren, inhuur van externe specialisten en de sloop van het pand. De gemaakte kosten worden t.z.t. gedekt door de opbrengst van de verkoop van het perceel.

Plankosten, zoals kosten voor de bestemmingsplanherziening, ambtelijke kosten en onderzoeken komen voor rekening van de koper/ontwikkelaar. Ook het planschaderisico wordt afgewenteld op de ontwikkelaar. Deze afspraken worden in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

6. Risicoanalyse

Het project kent de normale technische, financiële, juridische, politieke en/of maatschappelijke risico's van ruimtelijke ontwikkeling en realisatie openbare ruimte. In het projectteam is stilgestaan bij de risico's die kunnen optreden bij het ontwikkelen van een ontwerp. In onderstaande tabel zijn enkele risico's opgenomen die in dit traject kunnen optreden, inclusief kans dat ze kunnen gebeuren en de impact hiervan (gevolg). Tevens is aangegeven welke maatregelen worden genomen om te zorgen dat het niet gebeurt of om de gevolgen te beperken.

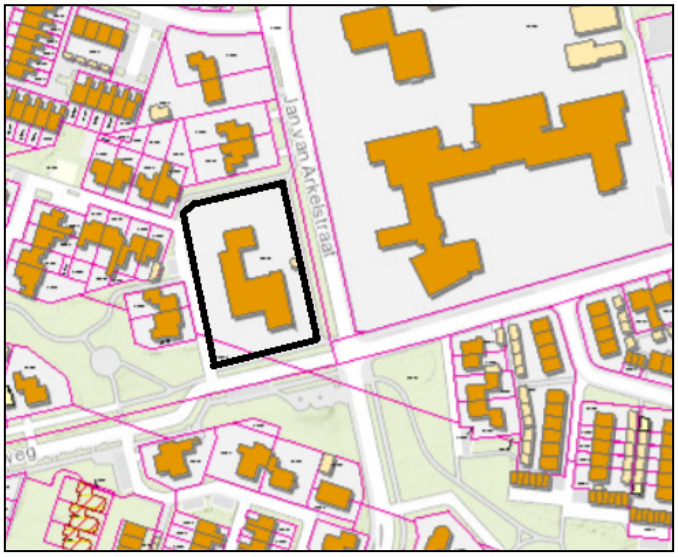
	Risico	Kans	Gevolg	Maatregel
1.	Aanwezigheid van vervuilde grond, asbest, vleermuizen in pand.	Gemiddeld. Geen aanleiding tot verhoogde kans.	Groot. Zorgt voor vertraging in het project en hogere kosten.	Tijdens de voorbereiding al enkele onderzoeken uitzetten om inzicht te verschaffen in bodem, pand, flora en fauna. Dit meenemen in de biedprocedure.

Gemeente Raalte

Bijlage I
Verkenning en uitgangspunten voor herontwikkeling locatie De Brink 2

1. Inleiding

Het voormalige schoolgebouw aan De Brink 2 te Raalte komt leeg te staan als gevolg van de nieuwbouw voor de basisschool de Korenbloem.
De locatie is gelegen op de hoek van de Jan van Arkelstraat, Hartkampweg en De Brink (tegenover zorgcentrum Hartkamp).
De locatie is eigendom van de gemeente en is beschikbaar. Op dit moment wordt het gebouw slechts tijdelijk gebruikt door een aantal gebruikers van boerderij Strunk.
De locatie is geschikt voor woningbouw. Dit document beschrijft een verkenning naar de mogelijkheden en doet een voorstel voor uitgangspunten voor herontwikkeling van deze locatie.
De begrenzing van de locatie is hieronder weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

2. Doelstelling

Onze ambitie is de locatie in te vullen met een plan dat goed aansluit op de structuur van de wijk, woningen toevoegt die nog onvoldoende in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen, een prettige woonomgeving oplevert en dat draagvlak heeft bij omwonenden.

3.Verkenning relevant ruimtelijk beleid

Bestemmingsplan
Op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Raalte Kern’ zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Voor het realiseren van woningen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Concept-Omgevingsvisie en Structuurvisie Raalte 2025+
Met het vaststellen van de Omgevingsvisie vervalt binnenkort de gemeentelijke Structuurvisie.

Gemeente Raalte

Voor het opstellen van uitgangspunten voor de locatie de Brink is naar beide documenten gekeken
1. Zowel de Omgevingsvisie als de Structuurvisie hanteren het principe dat het ontwikkelen van locaties binnen het bestaande bebouwde gebied (herontwikkeling) voorrang heeft op het ontwikkelen van uitbreidingslocaties.
2 Zowel de Omgevingsvisie als de Structuurvisie geven aan dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met bestaande groene ruimten in de kern.
3. De Omgevingsvisie geeft aan dat er ruimte moet zijn voor een ander type woning dan de standaard woning en pleit voor diversiteit in het woningaanbod om zo doorstroming op gang te brengen.
4. De Omgevingsvisie kiest voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig.
5. De structuurvisie geeft aan dat elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.
6. De structuurvisie geeft aan dat nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Wat passend is, verschilt per kern en in de kern.

De in dit document opgenomen uitgangspunten moeten gezien worden als uitwerking van bovenstaande globale uitgangspunten, toegespitst op de locatie De Brink 2.

4. Functionele uitgangspunten

De locatie is vanwege de situering in een bestaande woonwijk en de ligging in de kern Raalte het meest geschikt voor woningbouw.

5. Wonen

Uitgangspunt is het toevoegen van woningen die nog onvoldoende in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen om zo de diversiteit in het aanbod te vergroten
Gezien de ligging, tegenover verzorgingshuis de Hartkamp met voorzieningen, is deze inbreidingslocatie zeer geschikt voor een woningbouwprogramma met levensloopbestendige woningen in koop en/of huur.
Beide categorieën (levensloopbestendig koop en huur) zijn nog onvoldoende in de huidige woningbouwprogrammering aanwezig, terwijl er wel veel vraag naar is (zie woningmarktanalyse 2019).
Levensloopbestendige woningen kunnen appartementen zijn maar nadrukkelijk ook grondgebonden levensloopbestendige woningen. Appartementen worden bij voorkeur op centrumlocaties toegevoegd. Op dit moment zijn we op diverse centrumlocaties in gesprek over het toevoegen van appartementen.
De locatie De Brink 2 leent zich, gezien de afstand tot het centrum, minder voor het toevoegen van appartementen en is wel zeer geschikt voor levensloopbestendige grondgebonden woningen
In de praktijk van nu is er ook vraag naar dit soort woningen, zo blijkt uit de grote belangstelling voor de woningen op de dichtbijgelegen Hartkampschoollocatie.
In de woningbouwprogrammering is er voor de koop vooral nog ruimte voor het toevoegen van woningen in het betaalbare segment. Ook in de sociale huur is er groot tekort aan levensloopbestendige woningen

Vanuit Wonen zijn er de volgende uitgangspunten en aandachtspunten voor deze locatie:

1. Het moet gaan om een grondgebonden levensloopbestendig woonprogramma.
2. Op de locatie moeten 4 woningen in de sociale huur (onder de liberalisatiegrens) worden ingepast.
3. Koopwoningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment.
4. Toekomstige bewoners hebben inspraak in vormgeving van het plan of uitvoering van hun eigen woning. Dit kan door (collectief) particulier opdrachtgeverschap of consument gericht bouwen.
5. Een vernieuwend woonconcept is een pré voor deze locatie.

6. Stedenbouwkundige uitgangspunten

De Brink 2 is de entree van een woonerf dat bestaat uit tweekappers met ieder een eigen oprit en garage. Verder in de buurt zijn voornamelijk rijwoningen te vinden, zowel huur als koop. Aan de oostzijde van het perceel ligt de Jan van Arkelstraat. Deze weg is onderdeel van de bomenhoofdstructuur en maakt de verbinding met het centrum van Raalte. De woningtypologieën aan deze weg bestaan uit tweekappers met zowel één als twee bouwlagen met een kap en appartementen. Voor de invulling van De Brink 2 betekent dit dat een mix van woningtypologieën niet zal misstaan. Hierbij is het mogelijk om woningen met één bouwlaag aan de Jan van Arkelstraat te positioneren en tweekappers en rijwoningen aan De Brink. Twee bouwlagen is de maximale bouwhoogte. Gestapelde bouw (appartementen) is mede gezien de afstand tot het centrum minder/niet wenselijk.
Gezien de afmeting van het perceel en de bomenhoofdstructuur langs de Jan van Arkelstraat, zal het parkeren (deels) opgelost moeten worden in een parkeerkoffer.

De te ontwikkelen woningen zijn niet direct in aantal begrensd, maar wel indirect door de ruimte die voor parkeren, verkeersontsluiting, waterberging en openbaar groen nodig is binnen het plangebied. Binnen de grenzen van de locatie moet de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de nieuwe woningen worden opgevangen, conform de geldende parkeernormen (CROW). Dit geldt ook voor de te realiseren waterberging (de locatie betreft een risicogebied voor/ m.b.t. hemelwater). Waterberging/-infiltratievoorzieningen wordt bij voorkeur bovengronds gerealiseerd. Dit kan worden gecombineerd met de te realiseren groenvoorzieningen, wat bijdraagt tot een robuuste, groene en efficiëntere inrichting (het principe van multifunctioneel ruimtegebruik).
Deze voldoende brede zones voor groen en water dienen bij voorkeur aan de bestaande groenstructuren (groenstroken met bomen) langs de omliggende straten te worden gekoppeld.

Gezien het uitgangspunt “levensloopbestendig wonen”, is zoveel mogelijk parkeren nabij de woning wenselijk. Daar waar parkeren niet bij de woning kan, kan de woning goed toegankelijk worden gemaakt voor bijvoorbeeld het uitpakken van boodschappen of een hulpdienst. Hierbij kan ook gedacht worden aan een verbreed (achter)pad naar de woning t.b.v. laden en lossen.

De locatie wordt ontsloten via De Brink en met mogelijk uitritten aan de Jan van Arkelstraat.
Om onnodige verstening tegen te gaan en de bomenstructuur zoveel mogelijk te handhaven gaat de gedachte uit naar gecombineerde op-/inritten.
De aanwezige bomenhoofdstructuur aan de zijde van de Jan van Arkelstraat en de op de locatie aanwezige behoudenswaardige bomen (zie bijlage 1 voor aanduiding en nadere eisen) dienen zoveel mogelijk in stand te worden gehouden.
Aan de Hartkampweg dient een groene buffer te worden gerealiseerd (doortrekken van het naastgelegen groen).

Ter illustratie zijn hieronder twee voorbeelden gegeven van een mogelijke invulling. **NB**: deze modellen dienen slechts om een (voor)beeld te geven van mogelijke woningtypes en aantallen.



7. Duurzaamheid / klimaatadaptatie

Bij de uitwerking van het concept vinden we duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Uiteraard moet voor de woningen worden voldaan aan de BENG Norm.
Met het plaatsen (richting en dakhelling) van zonnepanelen dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de aanwezige bomen zodat er een optimale opbrengst kan worden gegenereerd. Gedacht kan worden aan zonnepanelen met een dubbele functie: onderaan warmte-opwek en aan de bovenkant elektriciteit en positionering van de raampartijen voor warmte.
Water en groen zijn ook vanuit klimaatadaptatie van belang. Waterbergings/-infiltratievoorzieningen worden bij voorkeur bovengronds gerealiseerd en gecombineerd met de te realiseren groenvoorzieningen. Dit moeten voldoende brede zones zijn. Om onnodige verstening tegen te gaan wordt gedacht aan zo weinig mogelijk verharding in de tuin, groene erfafscheiding en gecombineerde op-/inritten.

8. Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie. Indien de locatie door een derde partij wordt ontwikkeld wordt na oplevering van de woningen het eigendom, beheer en onderhoud van de openbare ruimte (met uitzondering van eventuele achterpaden) overgedragen aan de gemeente. Het gemeentelijke programma van eisen voor inrichting van de openbare ruimte (situering en dimensionering van riolering en waterbergingen, groenvoorzieningen, verhardingen, openbare verlichting en straatmeubilair etc.) is randvoorwaarde voor deze locatie.

9. Milieu en overige ruimtelijke aspecten

In de bestemmingsplanprocedure moet worden aangetoond dat het plan voldoet aan relevante milieuregels en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt deels in de zone van wegverkeerslawaai van de N348. Uit indicatieve berekeningen blijkt echter dat de gevelbelasting van wegverkeerslawaai op de N348 op de geplande woningen zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omliggende wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet onderzoek plichtig in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van goede ruimtelijke ordening en toetsing aan het Bouwbesluit bij realisatie van de woningen zal het geluid vanwege deze wegen beschouwd dienen te worden in het uit te voeren akoestisch onderzoek.
Relevante onderzoeken (akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, beschermde flora & fauna, archeologie etc.) worden door de ontwikkelende partij uitgevoerd (zie ook hierna: plankosten).

10. Zelf ontwikkelen of in de markt zetten?

Voor deze locatie zal de keuze moeten worden gemaakt: zelf ontwikkelen of in de markt zetten.
Uit de stedenbouwkundige verkenning blijkt dat de locatie zich leent voor diverse grondgebonden woningen (rijenbouw, patio, 2/1 kap). Niet alle woningtypen lenen zich voor uitgifte door de gemeente. Woningen in hofstructuur of bijvoorbeeld patiowoningen lenen zich meer voor een projectmatige aanpak dan voor kaveluitgifte. Dit geeft ook een eenduidiger uitstraling aan het gebied.

Gezien het aantal woningen en mogelijke woningtypen wordt voorgesteld de locatie niet zelf te ontwikkelen.
We willen de markt uitdagen om met mooie en creatieve plannen te komen voor deze locatie binnen onze randvoorwaarden.
Voorgesteld wordt een biedprocedure op te zetten om dit verder vorm te geven.
De ontwikkelende partij zal ook moeten zorgdragen voor afstemming met de woningcorporatie en de buurt/omwonenden.

11. Proces
Voorgesteld wordt de in deze notitie verwoorde uitgangspunten verder uit te werken voor een biedprocedure. Dit zal door een interne projectleider worden vormgegeven.
Voorwaarde voor gunning zal in ieder geval zijn dat omwonenden worden betrokken bij de planvorming.

12. Kosten/financiën
Er rust geen boekwaarde op de locatie. De te maken kosten bestaan o.a. uit interne uren en mogelijk uit sloopkosten. De gemaakte kosten worden t.z.t. gedekt door de opbrengst van de verkoop van het perceel.
Plankosten, zoals kosten voor de bestemmingsplanherziening, ambtelijke kosten en onderzoeken, komen voor rekening van de koper/ontwikkelaar. Ook planschaderisico wordt afgewenteld op de ontwikkelaar. Deze afspraken worden in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

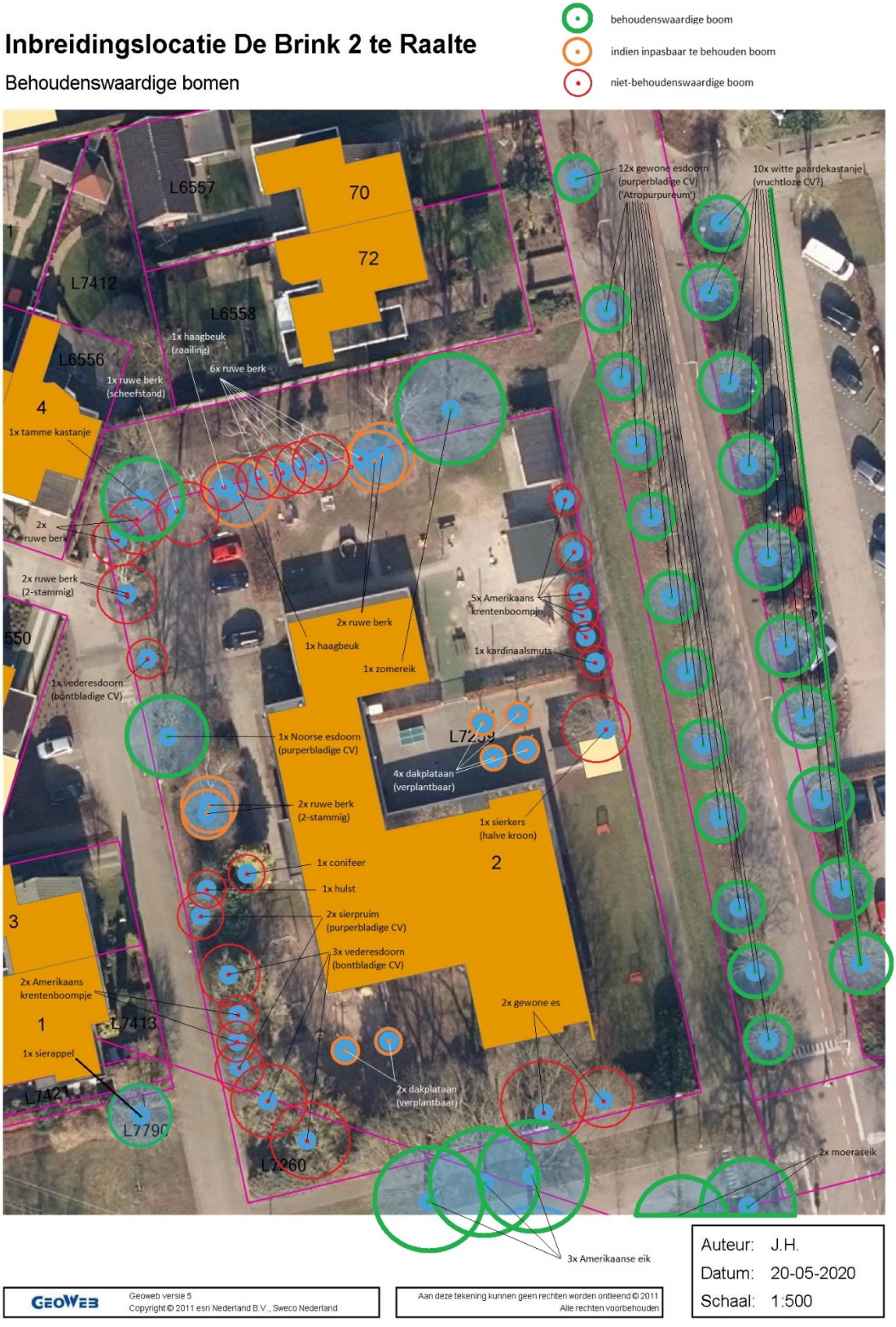
Gemeente Raalte

Bijlage 1 behoudenswaardige bomen

Gemeente Raalte

Inbreidingslocatie De Brink 2 te Raalte

Behoudenswaardige bomen



Gemeente Raalte

Nadere eisen bomen en groen:

- Bomen die zijn aangeduid als “behoudenswaardige boom” of als “indien inpasbaar te behouden boom” (zie groene en oranje cirkels) dienen zoveel mogelijk in stand te worden gehouden.
- Bomen die zijn aangeduid als “niet behoudenswaardige boom” (zie rode cirkels) hoeven niet te worden ingepast. Deze bomen kunnen, na aanvraag en verlening van de hiervoor benodigde omgevingsvergunning, worden verwijderd.
- Indien een “behoudenswaardige boom” of “indien inpasbaar te behouden boom” niet kan worden ingepast (en dus verwijderd moet worden), dan dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan de kap van een “behoudenswaardige boom” of “indien inpasbaar te behouden boom” zal in de omgevingsvergunning een herplantverplichting worden opgelegd.
- Nieuwe bomen dienen zoveel mogelijk in volle grond (teelgrond) te worden gesitueerd, niet zijnde bomenzand, -substraat of -granulaat. Voor de situering en dimensionering van nieuwe bomen en hun groeiplaats wordt verwezen naar het (laatst vastgestelde) Programma van Eisen voor Inrichting van de Openbare Ruimte van de gemeente Raalte.
- Voor nieuwe bomen en heesters bij voorkeur klimaatbestendige (droogteminnende), biodiversiteit bevorderende boom- en heestersoorten toepassen, passend bij de lokale gebiedseigenschappen (m.n. grondslag en grondwaterstand).
- Nieuwe bomen qua situering, boomsoort, boomgrootte en kroonvorm goed afstemmen op de directe omgeving, rekening houdend met de potentieel voordelige en nadelige effecten. Voordelige effecten zijn bijv. geven van schaduw/koelte, beschutting tegen wind/inkijk en groenbeleving. Nadelige effecten zijn bijv. opbrengstderving zonnepanelen, overlast van blad-/vruchtafval, vogelpoep en belemmering van zicht op of verlichting van de omgeving.
- Nieuwe bomen qua situering zodanig plaatsen dat ze juist ook schaduw geven op verharde vlakken (bestrating en/of gevels), maar bij voorkeur (net) geen schaduw geven op voor zonnepanelen geschikte daken (dus m.n. op zuid)!