

Visie herontwikkeling Tuincentrum van der Vechte

28 oktober 2021

BOUWONTWIKKELING VALK

le Clercq projectontwikkeling

Inhoud

- Korte terugblik
- Speer- en zorgpunten omwonenden
- Reactie ontwikkelaar
- Vertaling naar aangepast plan
- Vervolg

BOUWONTWIKKELING VALK

le Clercq projectontwikkeling

Korte terugblik

- Uitnodiging aan omwonenden voor (individueel) gesprek
- 12 mei ‘21 online bijeenkomst (op verzoek advocaat omwonenden)
- 21 juni ‘21 bijeenkomst op locatie
- Verslag
- Verkenning aanpassingen plan
- Bijeenkomst vandaag 28 oktober 2021

BOUWONTWIKKELING VALK

le Clercq projectontwikkeling

Uitgangspunten ontwikkeling

- Kleinschalig, bijzonder en innovatief woonconcept
- Onderscheidend woonmilieu voor Heino > meer-generatie erf
- Diversiteit aan woningtypologieën
- Voor een doelgroep die rondom een erf ‘samen’ gaan wonen
- Zorgvuldige landschappelijke en natuur-inclusieve inpassing
- Actieve rol voor toekomstige bewoners



BOUWONTWIKKELING VALK

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

- De buurt vindt de locatie geschikt voor een knooperf met maximaal 3 extra woningen
- Bestaande woningen en schuren (passend) meenemen in de herontwikkeling
- Bouwhoogte van 11 meter is onacceptabel
- Geen nieuwe ontsluiting op de Brinkweg
- Geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor schuren/schuttingen
- De ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteit van de locatie en omgeving
- De ontwikkeling zal op een duurzame wijze gebouwd moeten worden
- Geen vertrouwen in collectiviteit
- Inkijk omliggende percelen
- Straatverlichting
- Extra verkeer / verkeersveiligheid

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Aantal woningen

- Raadsbesluit: Kleinschalig, onderscheidend en innovatief woonmilieu
- Inzet is een meer-generatie-erf met een gevarieerd woningaanbod
- Plannen zorgvuldig met deskundigen tot stand gekomen met ambtelijk draagvlak binnen de gemeente

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Aantal woningen

In afstemming met de gemeente varianten verkend met enkele woningen minder:

- Onze conclusie van deze verkenning is dat eerder gepresenteerd aantal woningen en plan met aantal aanpassingen uitstekend past binnen raadsbesluit
- Bij fors minder woningen lastig om tot onderscheidend en innovatief woonconcept te komen.
- Vasthouden aan 11 nieuwe woningen / 6 nieuwe volumes (+ bestaande woning)

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Bestaande woningen en schuren (passend) meenemen in de herontwikkeling

- Overleg loopt met eigenaar over ver-/nieuwbouw woning en schuren
- Bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning, daarvoor is een bestemmingswijziging nodig, aan die wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden.
- We delen gezamenlijk het belang dat het er netjes bij komt te staan i.v.m. verkoop nieuwe woningen

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Bouwhoogte van 11 meter is onacceptabel

Voor de nieuwbouw:

- Bouwhoogte aangepast van nokhoogte 11 meter naar nokhoogte 9 meter
- Goothoogte variërend van 3 tot maximaal 4,5 meter

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Geen nieuwe ontsluiting op de Brinkweg

- Alle woningen via het erf ontsloten, geen ontsluiting voor auto’s op Brinkweg
- Alleen ontsluiting op de Brinkweg voor langzaam verkeer en hulpdiensten
- Ontsluiting woning van der Vechte blijft gehandhaafd
- Brinkweg blijft (wat ons betreft) half-verhard, weg is eigendom van de gemeente

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor schuren/schuttingen

- In het bestemmingsplan en/of de leveringsakte zal worden geregeld dat er in verband met de landschappelijke inpassing en kwaliteit geen schuttingen, veranda’s en andere bouwwerken mogen komen aan de randen van het plangebied.





Artikel 3 Agrarisch met waarden
3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding.

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

De ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteit van de locatie en omgeving
De ontwikkeling zal op een duurzame wijze gebouwd moeten worden

- Ons uitgangspunt is een duurzaam, landschappelijk en kwalitatief hoogwaardig plan v.w.b. inrichting en architectuur.



Referenties inrichting en architectuur













Referenties inrichting







Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Straatverlichting

- Beperken uitstraling naar omgeving
- Geen verlichtingseisen vanuit gemeente i.v.m. particulier eigendom
- Energiezuinig
- Natuurvriendelijk



Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Geen vertrouwen in collectiviteit

- Het plangebied wordt in basis aangeboden met privé kavels en de inrichting van het mandelige eigendom van het erf: bestaande uit verharding, parkeren, groen.
- In de akte wordt aan bewoners (VVE) de plicht tot onderhoud en beheer doorgelegd.
- Als er tijdens de planontwikkeling of in de woonfase gezamenlijk ideeën ontstaan voor bijvoorbeeld een picknick-bank, groentetuin, deelauto enz. dan is dat mogelijk (binnen kaders van de akte en de regelgeving)
- Als dat niet gebeurd dan wordt het mandelige gebied keurig onderhouden.
- We faciliteren en stimuleren collectiviteit, het is aan de bewoners om er wat van te maken.

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Inkijk omliggende percelen

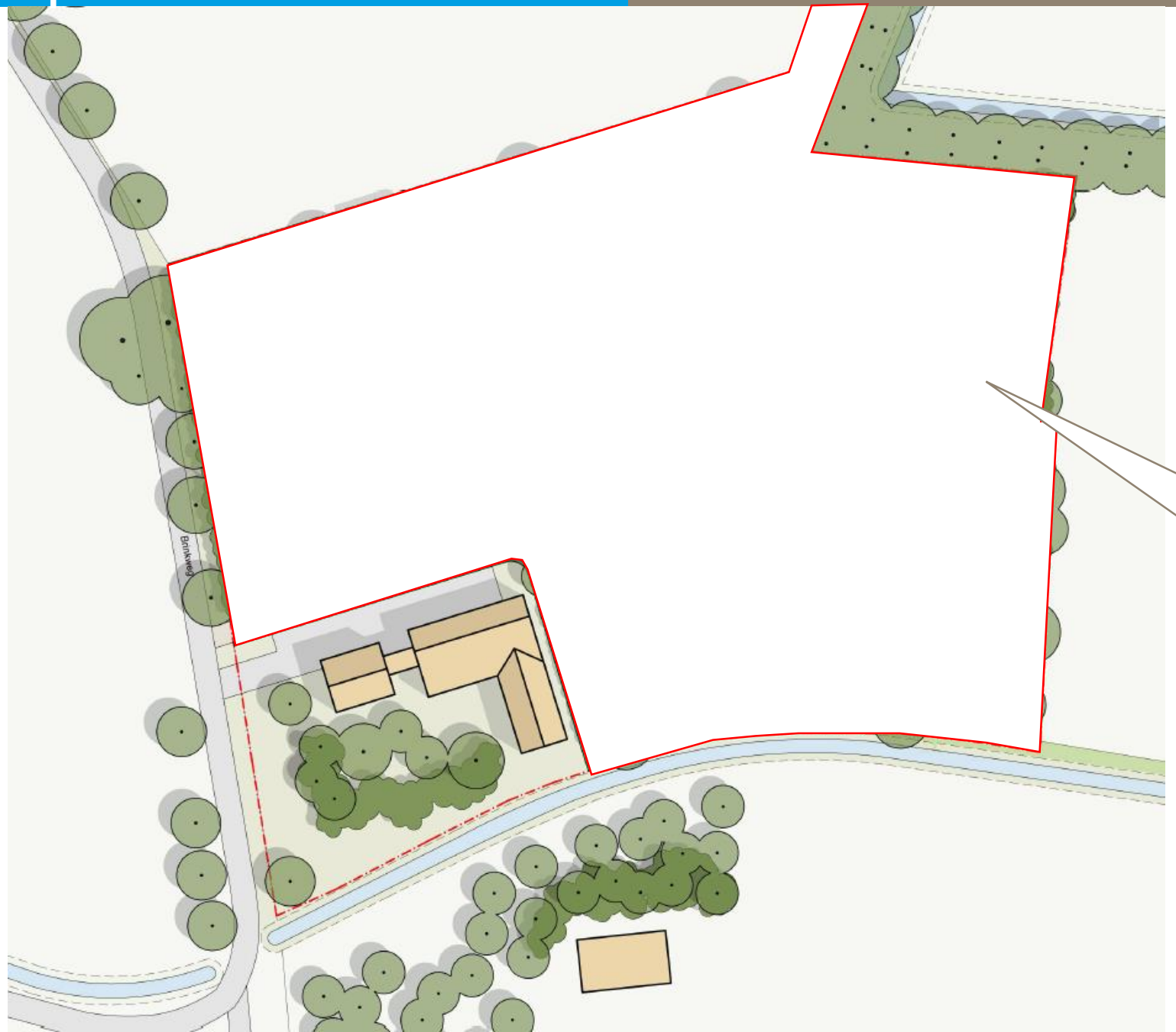
- Aanplant van robuust groen met instandhoudingsplicht
- Aanplant op strategische plekken
  - Op zichtlijnen naar woningen Stationsweg
  - Groenstrook langs Brinkweg

Speer-zorgpunten vanuit de buurt – 21 juni 21

Extra verkeer / verkeersveiligheid

- Aansluiting op Rozendaelseweg - inpassing conform normen (veiligheid) in nader overleg met de gemeente
- Verkeersbewegingen voor 11 woningen wegen niet op tegen de verkeersbewegingen van een tuincentrum in bedrijf (huidige bestemming)

Aangepast plan



plangebied

Aangepast plan

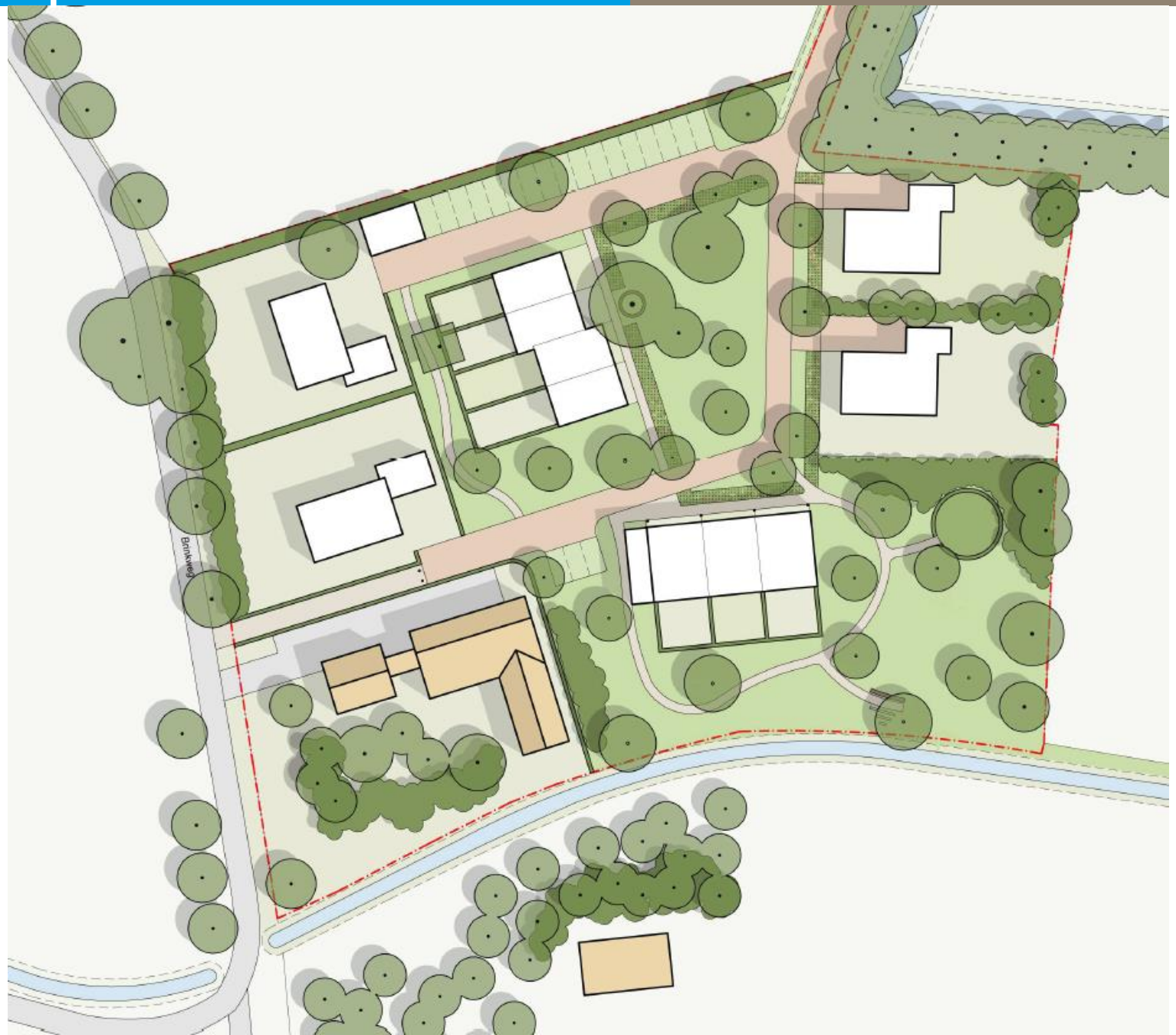


Aangepast plan

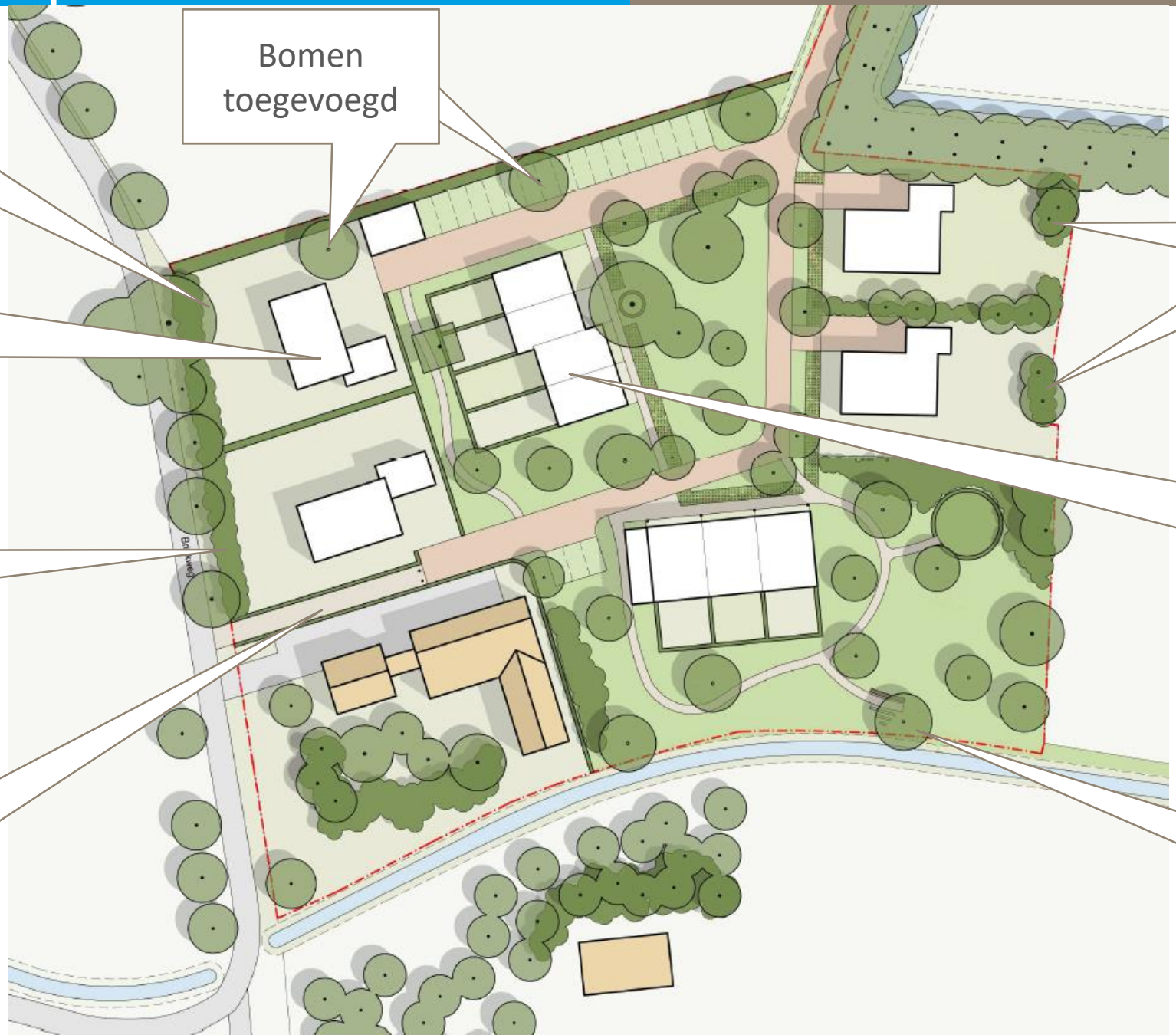


bouwvolume
woningen

Aangepast plan



Aangepast plan



Geen (auto) ontsluiting vanaf Brinkweg

Bomen toegevoegd

Robuust groen, (beperken inkijk)

Woningen verder van Brinkweg geplaatst

Nokhoogte naar maximaal 9 meter

Groene buffer

Ontsluiting langzaam verkeer en hulpdiensten

Huidige loop van de wetering gehandhaafd

Oud



Nieuw













Vervolg

- Gelegenheid tot reactie door omwonenden (2 weken)
- Eventueel aanpassing plan door ontwikkelaar
- Indienen principeverzoek bij gemeente Raalte met verzoek tot opstarten bestemmingsplanprocedure
- Indien akkoord college B&W dan ontwerp bestemmingsplan opstellen
- Ontwerp bestemmingsplan, mogelijkheid tot zienswijze / inspraak omwonenden
- Vaststelling door gemeenteraad
- Beroep mogelijk via Raad van State en/of planschadeverzoek

BOUWONTWIKKELING VALK

le Clercq projectontwikkeling

Vragen / suggesties?

BOUWONTWIKKELING VALK

le Clercq projectontwikkeling