NOTULEN BIJEENKOMST:

Project:	**Herontwikkeling voormalig tuincentrum Van Der Vechte**
Betreft:	**Verslag informatie avond voor omwonenden, 28 oktober 2021**
Locatie:	**'t Kerkhuus Heino, Canadastraat 2**
Datum verslag:	**03 november 2021**

Aanwezig:	Diverse omwonenden (totaal 12 omwonenden aanwezig) Le Clercq Projectontwikkeling Aannemersbedrijf Valk B.V. Aannemersbedrijf Valk B.V.
Verzendlijst:	Alle omwonenden (per e-mail via contactpersoon,)
Bijlage:	Presentatie 28 oktober 2021 (reeds gedeeld per e-mail d.d. 29-10-2021)

1.0 Opening

De heer heet eenieder van harte welkom op deze avond.
Doel van de avond is om de herziene plannen en tekeningen voor de locatie van der Vechte (Brinkweg 15 Heino) te presenteren en nader toe te lichten.

Mede naar aanleiding van de vorige bijeenkomst (de bijeenkomst van 21 juni 2021) zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd in het gehele plan. Deze aanpassingen zullen aan de hand van een presentatie vanavond puntsgewijs besproken worden.

Om de verwachtingen op voorhand te managen, benoemd de heer in het huidige plan vastgehouden is aan het bouwvolume van 11 woningen. Dit is exclusief de bestaande woning van

Het aangepaste plan dat vanavond aan de omwonende wordt gepresenteerd, is ook op ambtelijk niveau besproken met de gemeente Raalte. Op ambtelijk niveau kan men instemmen met de voorgestelde planwijzigingen, daarmee is er op bestuurlijk niveau nog geen akkoord. Pas in een vervolgstadium zal er op bestuurlijk niveau (lees college van Burgemeester en Wethouders) een uitspraak worden gedaan. Daarvoor zal eerst een principe verzoek ingediend moeten worden door de ontwikkelaar voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Door de gemeenteraad is er al wel een besluitgenomen waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt op deze locatie. In dit raadsbesluit zijn geen aantallen genoemd ten aanzien van het aantal te bouwen woningen.

De presentatie die vanavond gehouden wordt, zal morgen (vrijdag 29-10-2021) per e-mail gedeeld worden met de omwonenden. Hiertoe zal de heer de presentatie mailen naar de heer die de verdere verspreiding onder de omwonenden zal verzorgen.

In dit verslag zal meerdere malen verwezen worden naar de inhoud van de presentatie. Deze presentatie beschouwen wij als bijlage bij dit verslag.

2.0 Presentatie

Aan de hand van de presentatie wordt e.e.a. nader toegelicht. Gedurende de presentatie is er ruimte voor het stellen van vragen, dan wel het plaatsen van opmerkingen.

Er wordt kort teruggeblikt op het gehele proces wat tot op heden doorlopen is, en dan met name de stappen die gezet zijn om u als omwonende te informeren.
Wij verwijzen hierbij dan ook naar de inhoud van de presentatie.

Naar aanleiding van de vorige bijeenkomst (21 juni 2021) is door de omwonenden een document aan ons als ontwikkelaar overhandigd. In dit document is door u samengevat wat de speer- en zorgpunten vanuit de buurt zijn. Voor een samenvatting van deze punten verwijzen wij naar de presentatie.

Vanavond worden de genoemde zorg- en speerpunten inhoudelijk punt voor punt benoemd en besproken. Per punt wordt aangegeven of- en hoe dit verwerkt is in het gewijzigde plan. Daarbij wordt ook toegelicht waarom bepaalde punten juist wel of niet verwerkt zijn en wat daarbij de beweegredenen van ons als ontwikkelaar zijn.

Ter afsluiting van de presentatie wordt aan de hand van diverse tekeningen de opbouw en uitwerking van het plan en de genoemde wijzigingen nader toegelicht.

3.0 Vervolg

Gedurende de komende twee weken is er voor omwonenden de mogelijkheid om een inhoudelijke reactie te geven op het gewijzigde en gepresenteerde plan.
Naar aanleiding van deze reacties kunnen wij als ontwikkelaar eventueel nog wat aanpassingen doorvoeren in het plan. Vervolgens zal een principe verzoek ingediend worden bij de gemeente Raalte.
Indien het college van Burgemeester en Wethouders akkoord gaat met het principe verzoek, dan zal het ontwerp bestemmingsplan opgesteld worden.
Nadat het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld en in procedure is gegaan, is er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, dan wel de mogelijkheid voor inspraak voor omwonenden.

De eventueel ingediende zienswijzen zullen inhoudelijk behandeld worden, waarna de gemeenteraad het bestemmingsplan kan vaststellen.

Er is daarna nog een beroep mogelijk via de Raad van State en/of een planschadeverzoek.

4.0 Vragen en/of opmerkingen

Zowel gedurende de avond, als ook na afloop, zijn diverse opmerkingen geplaatst en vragen gesteld. Deze vragen zijn hieronder samengevat;

Vraag 1:
Het Raadsbesluit is genomen op basis van het advies van de “kopgroep”. Deze kopgroep zou hier 3 woningen hebben beoogd. Waarom zijn dit er nu 11 geworden?
Antwoord 1:
Op bestuurlijk niveau is er een raadsbesluit genomen waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt op deze locatie en de kaders waarbinnen dit dient plaats te vinden (onderscheidend, innovatief enz.). In dit raadsbesluit zijn geen aantallen genoemd qua te bouwen woningen, dat blijft daarmee voor meerdere interpretaties vatbaar. Ook in het uitgebrachte advies van de kopgroep worden geen aantallen genoemd.

Vraag 2:
In het beginsel lag er een plan van een andere ontwikkelaar, met circa 5 woningen. Kunt u aangeven waar en waarom de gemeente bijgedraaid is, en nu 11 woningen op deze locatie toestaat?
Antwoord 2:
Het genoemde plan van deze andere ontwikkelaar is zover bij ons bekend niet formeel ingediend bij de gemeente. Derhalve is er ook geen formeel standpunt door de gemeente ingenomen over dit plan. Genoemd plan (van een eerdere mogelijke ontwikkeling) heeft daarmee geen status en is in deze discussie o.i. niet relevant.

Opmerking 3:
De adviseur van heeft de hiervoor genoemde andere ontwikkelaar buitenspel gezet.
Reactie op opmerking 3:
Wij zijn hier inhoudelijk niet van op de hoogte en achten dit niet meer relevant.

Vraag 4:
Wat doen wij hier als omwonenden, moeten wij niet bij de gemeente zijn?
Antwoord 4:
Deze bijeenkomst is bedoeld om de planwijzigingen te presenteren en te bespreken n.a.v. de zorgen van omwonenden. Het plan is formeel niet ingediend bij de gemeente, derhalve kunt u daar bij de gemeente ook nog geen bezwaar tegen maken.
Indien u vragen heeft aan de gemeente, kunt u uiteraard daarover contact met de gemeente Raalte opnemen.

Opmerking 5:
Een aantal bestaande bomen langs de Brinkweg zijn ziek. Deze zullen gekapt moeten worden.
Reactie op opmerking 5:
Dit is bekend en zal meegenomen worden in de ontwikkeling en in het overleg met de gemeente Raalte. Daarbij zal ook gekeken moeten worden naar de exacte locatie van deze bomen en wie er formeel eigenaar van genoemde zieke bomen is.

Vraag 6:
Er is openbare verlichting opgenomen in het plan. Wie is eigenaar van deze verlichting?
Antwoord vraag 6:
De verlichting wordt waarschijnlijk straks mandelig eigendom van de gezamenlijke kopers.

Vraag 7:
Er wordt gesteld dat de kopers gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het groenonderhoud. Hoe wordt voorkomen dat het groen te kort gesnoeid wordt, bijvoorbeeld net boven maaiveld?
Antwoord 7:
Er is een instandhoudingsplicht voor het gemeenschappelijke groen. Dit zal contractueel worden vastgelegd.

Vraag 8:
Er komt “robuust groen”. Wat wordt hieronder verstaan?
Antwoord vraag 8:
De exacte invulling moet nog nader gedefinieerd worden, dat kan in goed overleg. Wij denken daarbij onder andere aan blad houdend groen c.q. wintergroene bomen en struiken.

Vraag 9:
De woningen langs de Brinkweg zijn nu niet meer ontsloten aan de Brinkweg. Daartoe zijn de woningen gedraaid. Doordat de rooilijnen verspringen geeft dit naar mijn mening een rommelig beeld. Wat is uw beweegreden geweest om de woningen te draaien en te laten verspringen?
Antwoord vraag 9:
De ontsluiting aan de Brinkweg van deze twee woningen is mede op verzoek van de omwonenden komen te vervallen. Stedenbouwkundig wordt het beeld met deze verkaveling speelser. In plaats van 3 woningen met een zelfde kaprichting zit er nu meer afwisseling in de kaprichting.

Vraag 10:
Het belangrijkste bezwaar van ons als omwonenden gaat over het aantal woningen. U komt hier niet aan tegemoet, waarom wordt er dan gesproken over gezamenlijk overleg?
Antwoord vraag 10:
Er is naar aanleiding van de vorige bijeenkomst (21 juni 2021) wel gekeken naar de optie om minder woningen te realiseren. Met de gemeente Raalte is onder andere een aangepast plan met een paar woningen minder besproken. Aangezien met een paar woningen minder het concept maar deels overeind blijft en de weerstand niet zal worden weggenomen, is er voor gekozen om vast te houden aan het oorspronkelijke aantal van 11 woningen.

Vraag 11:
Er wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen. Betekend dit dat alle lagen van de bevolking en inkomens hier een woning kunnen kopen?
Antwoord vraag 11:
Nee, dat betekend het niet. Het betreft een divers programma aankoopwoningen waarbij de prijzen zullen variëren. De denkrichting is globaal tussen de € 300.000,00 en € 800.000,00, maar dat moet nog nader vastgesteld worden. Sociale huur is niet opgenomen in dit plan.

Vraag 12:
Is er op ambtelijk niveau ook gekeken naar de rollator afstand tot aan de Albert Heijn?
Antwoord vraag 12:
Nee.

Vraag 13:
Betreft de bestaande woning Kan hij op termijn zijn woning nog splitsen in 2 wooneenheden? Gezien kaveloppervlak lijkt die mogelijkheid er wel te zijn?
Antwoord vraag 13:
Bij ons zijn op dit moment daar geen plannen voor bekend. In de bestemmingsplan wijziging zal hier wat ons betreft ook niet op worden voorgesorteerd. Vanzelfsprekend hebben wij geen invloed op wat in de toekomst met haar prive eigendommen gaat doen.

Vraag 14:
De gemeenteraad is al volledig op de hoogte en akkoord met dit plan. Wij hebben de indruk dat dit allemaal al in kannen en kruiken is. Ik heb gesproken met een lid van de gemeenteraad en die geeft aan dat het een mooi plan is, hooguit 1 woning minder. Wat doen wij hier dan nog, als alles al beklonken is?
Antwoord vraag 14:
Wij zijn daar niet van op de hoogte. Het plan kan, zoals gezegd, ambtelijk op instemming rekenen. Wie binnen het gemeentehuis inzage in de stukken heeft gehad, is voor ons niet na te gaan. Het plan is niet formeel ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. Derhalve is er geen formeel standpunt van de gemeenteraad.

Opmerking 15:
Alle aanpassingen in het plan, zie ik als een verbetering van het vorige plan.
Antwoord op opmerking 15:
Dank voor deze terugkoppeling. Wij zien het zelf ook als een verbeterslag en willen jullie gezamenlijk nogmaals danken voor de inbreng.

Opmerking 16:
Het aantal woningen blijft wel zorgwekkend en de angst dat dit een opmaat is voor meer bebouwing in de omgeving wordt niet weggenomen. Dit is misschien nog wel onze grootste zorg.
Antwoord op opmerking 16:
Wij hebben reeds toegelicht waarom het aantal woningen niet gewijzigd is. Wij hebben geen invloed op ontwikkelingen buiten ons terrein, maar hebben op dit moment geen enkel signalen ontvangen dat de gemeente voornemens is om medewerking te gaan verlenen aan ontwikkelingen rondom deze locatie. Het raadsbesluit, wat voor ons de aanleiding is geweest om in deze ontwikkeling te stappen, heeft enkel en alleen betrekking op het voormalige tuincentrum.

Opmerking 17:
De gemeente heeft de ontwikkelaar gevraagd om samen met de buurt met een plan te komen wat draagvlak heeft in de buurt.
Antwoord op opmerking 17:
Dat is niet de vraag geweest van de gemeente: De gemeente heeft van ons gevraagd om in een zorgvuldig communicatietraject draagvlak te verwerven op de plannen. De traject hebben we opgepakt door eerst individueel met omwonenden en later in gezamenlijke bijeenkomsten de zorgen van omwonenden te bespreken en waar redelijkerwijs mogelijk aanpassingen in het plan door te voeren. Helaas heeft dat traject op het punt van het aantal woningen niet tot draagvlak geleid.

Wij danken u allen voor de komst en de inbreng.