

Onderbouwing herontwikkeling voormalig Tuincentrum van der Vechte Heino



le Clercq
projectontwikkeling

 BOUWONTWIKKELING
VALK

15 februari 2022

Inleiding

Op 23 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Raalte ingestemd om binnen bepaalde randvoorwaarde, de locatie van het voormalig Tuincentrum van der Vechte aan de Brinkweg in Heino, te ontwikkelen voor woningbouw. De kwalitatieve randvoorwaarden voor deze locatie zijn o.b.v. het genomen raadsbesluit als volgt:

“De locatie biedt in het kader van deze brede woningbouwopgave echter kansen voor een kleinschalig (beperkt aantal woningen) en bijzonder/innovatief woonconcept. De ontwikkeling moet dan wel een toegevoegde waarde hebben op de reeds aanwezige woonmilieus in Heino en met zorg ingepast worden in het landschap. Een goede ruimtelijke kwaliteit is vanwege de hoge omgevingswaarden erg belangrijk. Een grootschalige ontwikkeling is dan ook ongewenst. Gedacht kan worden aan een ‘erfdeel’ of ‘knooperf’ concept met mogelijkheden voor (mantel-) zorg.”

Door het Oversticht (Ingrid Nij Bijvank – van Herel) is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden van een woningbouwontwikkeling binnen de door de raad gestelde kaders. Op 17 juli 2019 is deze verkenning aan de gemeente Raalte gepresenteerd (ambtelijk).

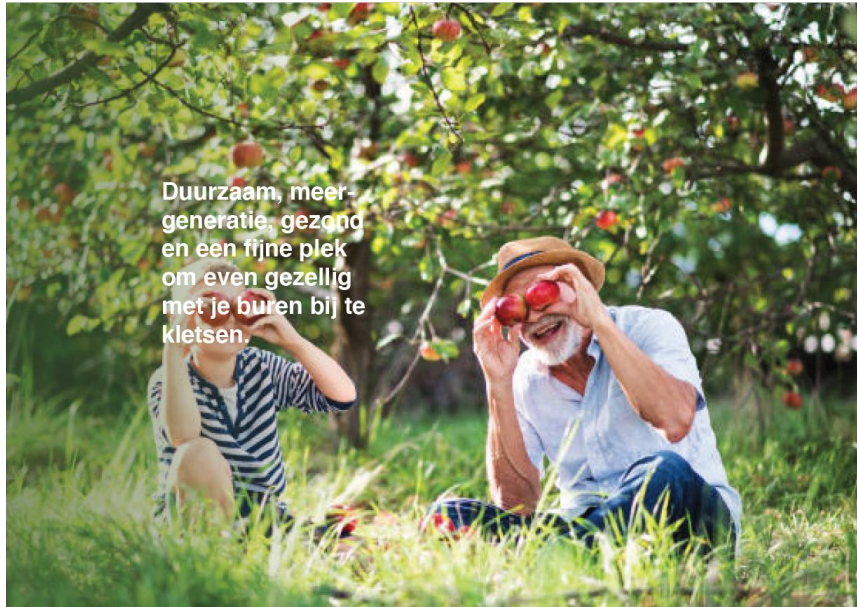
Uitkomst van deze verkenning is dat *“deze locatie in de overgangszone in de dorpsrand zich qua ligging en recent gebruik goed laat transformeren naar een mix van doelgroepen en activiteiten met een bescheiden reuring”*. Waarbij een grotere dichtheid legitiem is. In opzet is het plan ingetogen, landschappelijk, met ‘een tintje landgoed’. Met verdichting aan de Brinkweg zoals bij andere linten ook is gebeurd. Daarachter een cluster (brinkje) dat onderdeel is van een informele routing.

Deze locatie biedt de kans om een ander programma toe te voegen aan de huidige markt. Namelijk met aandacht voor het ontwikkelen van een sterke gemeenschap en natuur met een grote biodiversiteit.

Visie op de ontwikkeling

De locatie leent zich gezien de omvang, de landelijke setting en de unieke ligging nabij de kern van Heino voor een bijzondere invulling. We denken daarbij een aan meergeneratie-buurtje waarbij verschillende leeftijdsgroepen in diverse koopprijs-segmenten bij en met elkaar kunnen wonen in een landschappelijke setting. Kernbegrippen daarbij zijn o.a.:

- Diversiteit in doelgroepen/woningen, jong en oud kan over en weer naar elkaar omzien en elkaar helpen (mantelzorg, oppas op kinderen enz.).
- Duurzaam, natuur-inclusief en klimaat-adaptief
- Verweven in het landschap, architectuur in eenheid met verscheidenheid
- Gezamenlijk groen delen (boomgaard/pluktuin/speelplek)
- Hoge mate van collectiviteit (energievoorziening-mobiliteit-ontmoeting)
- Inrichting van het buurtje in co-creatie. We vragen van de toekomstige kopers een actieve rol in de ontwikkeling van hun woonsituatie en omgeving, maar ook een actieve betrokkenheid daarna.



Duurzaam, meer-generatie, gezond en een fijne plek om even gezellig met je buren bij te kletsen.

Onze inzet is een duurzaam en toekomstbestendige buurtje in de breedste zin van het woord. Energiezuinig, klimaat adaptief en natuur-inclusief. We wekken duurzame energie op, geven ruimte voor het bufferen van water en passen zo duurzaam als mogelijke materialen toe. Ook krijgt het een eigen vorm van collectiviteit gesitueerd rondom een gezamenlijke brink en diversiteit aan groen. Niet alleen duurzaam en gezond, maar ook een plek om even gezellig met je buren bij te kletsen. Door de hoge diversiteit in groen is het niet alleen een duurzaam plan voor mensen maar ook voor de dieren.

AARDE

Het buurtje wordt ontworpen met bijzondere aandacht voor biodiversiteit, natuur en klimaatbestendigheid.

Het buurtje versterkt de biodiversiteit van de omgeving met de inrichting en architectuur van het landschap als leefomgeving voor in de omgeving voorkomende flora en fauna. Bijvoorbeeld nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen, of de aanleg van vegetatie ten behoeve van het verrijken van de diversiteit aan insecten.

Het buurtje wordt klimaatbestendig dankzij ontharding en vergroening. Met een waterbeheersplan wordt er ruimte gemaakt voor de opvang van extra regenwater.

PLEK

Het buurtje wordt een plek met een bijzondere leef- en verblijfsmilieu. Vanuit het buurtje zijn zowel het dorp als het buitengebied optimaal bereikbaar, met natuurlijk als voorkeur het gebruik van duurzame vervoersmiddelen. De ligging van het station in de nabijheid versterkt duurzame mobiliteit.

Auto's worden zo veel mogelijk uit het buurtje geweerd. Voor auto's wordt een centrale parkeervoorziening gemaakt aan de rand van het buurtje zodat een autoluw binnengebied ontstaat.

Het buurtje faciliteert wel autogebruik, maar stimuleert het gebruik van duurzame vervoersmiddelen zoals elektrische (deel) auto's en fietsen. Door het buurtje aan te sluiten op het langzaam verkeersnet tussen het dorp, buitengebied en station, ontstaat een verbonden en bereikbare plek.

MENS

Het buurtje richt zich op de kracht van het collectief van de bewoners. Het stimuleert ontmoeting en verblijf in de groene gezamenlijke buitenruimte. Het buurtje bevat een wooncluster van 11 woningen met een diversiteit aan groottes en typen woningen.

Dit draagt bij aan een diverser publiek met als doel om te functioneren als een meer-generatie buurtje, dat flexibiliteit en ruimte biedt voor bewoners van elke leeftijdscategorie. De diversiteit is ook herkenbaar en voelbaar door een samenhangende maar toch gedifferentieerde architectuur en verkavelingsstructuur.

Uitwerking verkaveling

Met als onderlegger de schets van het Oversticht heeft Landschapsarchitect Poelmans Reesink de verkaveling nader uitgewerkt. De brink bestaat uit een helder gedefinieerde gemeenschappelijke ruimte met volwassen groen met daaromheen de woningen gesitueerd.

Tijdens de werksessie van 1 oktober 2020 op locatie is de keuze gemaakt om af te stappen van het erfconcept en te kiezen voor woningen in het groen rondom een hofje/brink. Er is in de uitwerking gekozen voor een inrichting die bewoners 'dwingt' tot collectiviteit. Hoge erfafscheidingen zijn verdwenen. De twee vrijstaande woningen aan de brink worden d.m.v. de inrichting als onderdeel van de brink ontworpen en krijgen ook een buitenruimte (veranda) aan de brink. De woningen hebben wel een beperkte privé buitenruimte maar deze maakt onderdeel uit van het grotere geheel. Deze openbare ruimte wordt zo ingericht, dat men zich verantwoordelijk voelt voor het onderhoud, maar er zelf ook graag verblijft met andere bewoners. Het eigendom en daarmee het onderhoud en beheer van de openbare ruimte is voor de bewoners.

Inpassing bomen

De locatie is digitaal ingemeten en er heeft een zorgvuldige inventarisatie van de bestaande bomen ($\geq \varnothing 35$ cm) en hagen plaatsgevonden. Ten opzichte van de schetsen van het Oversticht was de nauwkeuriger plaatsbepaling van een aantal waardevolle bomen aanleiding om het bouwblok met 4 eengezinswoningen aan de brink anders te positioneren en daarnaast ook een sprong in het blok te introduceren.

Het blok met 4 eengezinswoningen is aan de achterzijde los gekoppeld van de 2 lintwoningen. Een informele route met bijvoorbeeld in bloemrijk grasland uitgemaakte paden met daar omheen lage erfafscheidingen verbindt zowel de woningen aan het lint als de rijwoningen aan het onderliggende landschap. De bergingen van de 4 rijwoningen worden geclusterd in een gebouwtje als onderdeel van de parkeerstrook.

De 2 lintwoningen zijn weliswaar aan de Brinkweg gelegen maar worden ontsloten via het plangebied zelf. Hiermee wordt voorkomen dat de Brinkweg intensiever voor autoverkeer wordt gebuikt en daarmee het landelijke en informele karakter wordt verstoord. Anderzijds worden de bewoners van deze 2 woningen ook meer fysiek en sociaal betrokken bij het buurtje, de woningen maken er nu integraal onderdeel van uit.

De 3 levensloopbestendige woningen en de 2 vrijstaande woningen aan het brinkje zijn los in het landschap gelegd met een beperkte eigen kavel. De overgangen tussen prive- en gemeenschappelijk groen worden daar zorgvuldig mee-ontworpen. Deze woningen hebben het bezit van een kleinere tuin maar het genot van het groter landschap.

Wij zien het collectieve landschap als een plek die bewoners met elkaar verbindt rondom de thema's ontmoeten, ontdekken, spelen, natuur en water. Vanuit die verbinding kunnen de mooiste initiatieven ontstaan: naar elkaar omzien, auto's delen, een gezamenlijke BBQ enz. Het collectieve landschap bevordert de sociale cohesie en maakt van de deelgebieden een gezellig, leefbaar en betrokken buurtje waar men elkaar kent en wat voor elkaar over heeft.





LEGENDA

Verhardingen

- rijbaan gebakken klinkers, rood
- fiets- / voetpad halfverharding
- voetpad halfverharding
- groenparkeren

Beplanting

- boom, bestaand
- nieuwe parkboom
- houtwal tussen percelen
- erfafscheiding d.m.v. haag hoogte nader te bepalen
- openbaar groen vaste planten
- gras

Terreininrichting

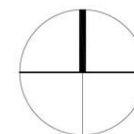
- boombank rond monumentale moerbeiboom
- zitplek aan het water houten zitbank
- betonnen treden richting het water
- afzetpalen t.b.v. fiets- / voetpad
- gezamenlijke moestuin

Overig

- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bergingen rijtjeswoningen
- projectgrens

0 5 10 15 20 25 50 Meter

Alle maten in het werk te controleren



Project

Woonbuurt de Vloedstroom Heino

Onderdeel

Inrichting openbare ruimte

Fase

Voorlopig Ontwerp

Opdrachtgever

Valk Bouwontwikkeling B.V.

Schaal

1:500

Formaat

A2

Tekeningnr.

1839.ON10

Datum

03.02.2022

Gewijzigd

Getekend

BvdB

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Zijpendaalseweg 29 6814 CC Arnhem | T 026 4453915 | E info@poelmansreesink.nl | www.poelmansreesink.nl

GROEN

Het buurtje krijgt een gevarieerde groene uitstraling: Er wordt een variatie aan type grassen en kruidenvegetaties toegepast naar aanleiding van functie en/of gebruik. Onderscheid wordt gemaakt in een in- en extensief onderhoud van de buitenruimten. Zo krijgt de oever een ecologische oeverbeplanting met een overgang naar een bloemrijke kruidenvegetatie. Het groene buurtje krijgt een gras-kruidenvegetatie die goed te gebruiken is door kinderen. De sloten/greppels zijn integraal vormgegeven met zijn omgeving. Geen strakke gazons, maar een weelderige kruidenvegetatie die ecologisch interessant is, water kan filteren en voor kinderen en educatie een meerwaarde heeft.

Langs de wetering is een informele overgangszone gemaakt met bloemrijk grasland. Een uitgemaaid pad maakt dat deel beleefbaar voor de bewoners van het buurtje. In overleg met het waterschap zal e.e.a. nader uitgewerkt worden. Onze inzet is om de verharding te minimaliseren en eventueel aanwezige materialen op de locatie te hergebruiken. Het water zal op eigen terrein zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd. Bij forse buien wordt een overloop naar de wetering gemaakt. Het afvalwater van het buurtje zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Langs de Brinkweg en aan de westelijke grens van het plangebied wordt ingezet op een robuuste groenstrook.





Architectuurconcept

1. Vertrek vanuit natuur en landschap;

Natuur en landschap zijn de continue factoren in dit plan, de bebouwing is de welkome passant. De opgave is een woonlandschap te laten ontstaan, geen woonwijkje te bouwen. Er wordt een landschappelijk casco gecreëerd waarin woningbouw een plek zal vinden. De woningen hebben overwegend een lage gootlijn (3 tot maximaal 4 meter) en een nokhoogte van maximaal 9 meter. De maximale bouwvolumes van de woningen bedragen circa 750 m³.

2. Koester diversiteit

Kies voor een palet aan woningtypes die antwoord geven op de vraag en ook voor een gezonde demografische mix zorgen. Diversiteit is een vorm van risicospreiding en leidt tot ruimtelijke en sociale rijkdom.

Wat betreft de beeldkwaliteit is het kiezen voor een tijdloos materiaal- en kleurpalet en regels voor de volumes, goothoogtes en kappen een belangrijk middel om een grondtoon te maken waarbinnen variatie mogelijk is.

3. Boei in het seizoen

Wonen in een landschap biedt alle kansen om mee te liften op de wisseling van de seizoenen en dit dagelijks te ervaren. Neem bijvoorbeeld woningen met veranda, een directe kans om zodra het kan (samen) buiten te leven. Ook het telen van gewassen, groente en fruit en het onderhoud van groen zal het jaarritme sterker laten ervaren.

Er zal sprake zijn van een periode van prille groei, volle wasdom, van afname en een reststand van rust. Wonen in een landschap vraagt ook iets van de individuele woningen die met de seizoenen

mee kunnen bewegen; door de woningen te voorzien van pergola's, veranda's en terrassen kan per locatie en per type gereageerd worden op de wisselingen van de seizoenen.

4. Koppel schoonheid aan schoonheid

Iets van waarde creëren kost moeite, en als het met liefde en aandacht gedaan wordt spreken we vaak van schoonheid. Iets dat op die manier 'schoon' is heeft vaak veel (rest) waarde, we zijn zuinig op mooie dingen. Dat is duurzaam!

Het schone landschap vraagt van gebouwen vanzelfsprekend om duurzaamheid op gebied van energie en materiaal. Ook op het gebied van waterberging wordt aandacht gevraagd bij de uitwerking van de gebouwen. Duurzame maatregelen moeten altijd ten dienste staan van schoonheid in esthetische zin

5. Typisch Sallands

In de basis zullen de woningen geïnspireerd worden op de Sallandse bouwstijl. Denkende aan eenvoud in volume, materiaal en detaillering. Het materiaalgebruik zal hier in het verlengde van staan. Hierop zullen aanvullingen worden gedaan die voor afwijkingen zorgen en de diversiteit verhogen. De aanvullingen zullen ten dienste staan van de gekozen basis materialen. Het palet dient dan ook te worden afgestemd op de eenvoudige, aardse en natuurlijke tinten van het hout eventueel in combinatie met baksteen.

6. Losse gebouwen vormen samen een eenheid

Gebouwen zijn onderdeel van de brink, de logica van de brink is leidend bij de architectonische uitwerking. De brink is een ensemble van woningen die in eenheid zijn ontworpen.

7. De gebouwen hebben alzijdige kwaliteit

- Kopwoningen van een rij krijgen een bijzondere kwaliteit die reageert op de context
- Veel aandacht naar de juiste verhouding en plaatsing van gevelopeningen

8. Bergingen, buitenruimtes en erfscheidingen zijn mee ontworpen

- Grenzen tussen privé en collectief/openbaar nodigen niet uit tot landjepik of verrommeling.
- Grenzen zijn of bouwkundig helder of helder door een goede haag of ander landschappelijk middel.
- Bijgebouwen, zoals bergingen, collectieve schuren en evt. kassen worden zorgvuldig mee ontworpen.

We kiezen voor een architectuur met een agrarische verwantschap eenvoudige volumes met een eenduidig materiaal gebruik zoals kapschuren en schuurwoningen.



Referentiebeelden architectuur en inrichting



Behoud bomen

De aanwezige bomen zijn zorgvuldig geïnventariseerd op waarde en gezondheid en op basis daarvan is de positionering van de woningen in de verkaveling afgestemd. Alle ingetekende bomen zijn bestaande bomen. De te kappen bomen zijn van weinig waarde, in slechte conditie of het zijn exoten.

Parkeren

Het parkeren voor de rijwoningen en bezoekers wordt geconcentreerd bij de ontsluiting aan de noordzijde van het plangebied. Totaal zijn er 19 collectieve parkeerplaatsen voorzien in het buurtje en daarnaast per vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen op eigen erf. De collectieve parkeerplaatsen worden afgezoomd door de bestaande taxushaag. Gezien de wens tot een beperkte loopafstand tussen de parkeerplaatsen en de levensloopbestendige-woningen is bij deze woningen voorzien in 3 parkeerplaatsen nabij de woningen. Deze 3 parkeerplaatsen worden aan de 3 woningen 'gelabeld'. Totaal zijn er dus minimaal 27 parkeerplaatsen voor 11 woningen opgenomen in het plan.

De Doelgroepen

De doelgroepen die kunnen worden voorzien in hun woonbehoefte zijn:

1. AVONTUURLIJKE GEZINNEN DIE MEER WILLEN DAN HET REGULIERE AANBOD

Deze groep zoekt een ruime woning met veel ruimte om het huis. Gemeenschappelijk ruimte delen is geen bezwaar dit biedt veel mogelijkheden voor de kinderen om te spelen en te ontdekken. Dit past bij het impulsieve en avontuurlijke karakter van deze doelgroep. Voor hen is vrijheid belangrijk, maar blijft werk en prestatie de centrale drijfveer. Carrière is belangrijk evenals sociale status en vrij zijn van traditie en plichten. In de sociale kring zijn ze op zoek naar gelijkgestemden.

2. JONGSENIOREN DIE NOG LANG NIET KLAAR ZIJN VOOR EEN APPARTEMENT

Op de woningmarkt zijn zij druk op zoek naar een woning met keus voor slapen of wonen op de begane grond. De voorkeur gaat voor deze doelgroep uit naar een middeldure of een dure koopwoning. Ze willen het liefst in een omgeving met meerdere leeftijden wonen. Het project leent zich perfect voor deze doelgroep, omdat de woning gebonden buitenruimte relatief klein is. Ze nemen liever de tijd om samen wat te doen en te genieten van de woning, dan dat ze deze onderhouden. De voorkeur gaat dan ook uit naar een nieuwbouwproject. Ook de ruim opgezette omgeving spreekt deze doelgroep aan. Ondanks dat ze geen eigen tuin hebben die ze onderhouden, genieten ze toch van een ruim opgezette groene omgeving rondom hun woning. Ze hebben de ambitie om solidair en sociaal te zijn, waardoor de opzet goed bij hen aansluit.

1. Voor liefhebbers van groen
2. Voor mensen die iets willen delen
3. Voor verschillende generaties
4. Ook voor grote gezinnen
5. Voor mensen die geen genoeg nemen met het standaard aanbod



Voor al deze doelgroepen geldt dat zij binnen hun huidige sociale context willen blijven wonen, behoefte hebben aan meer of minder woonruimte en graag de overstap willen maken naar nieuwbouw vanwege lagere energielasten en onderhoudskosten.

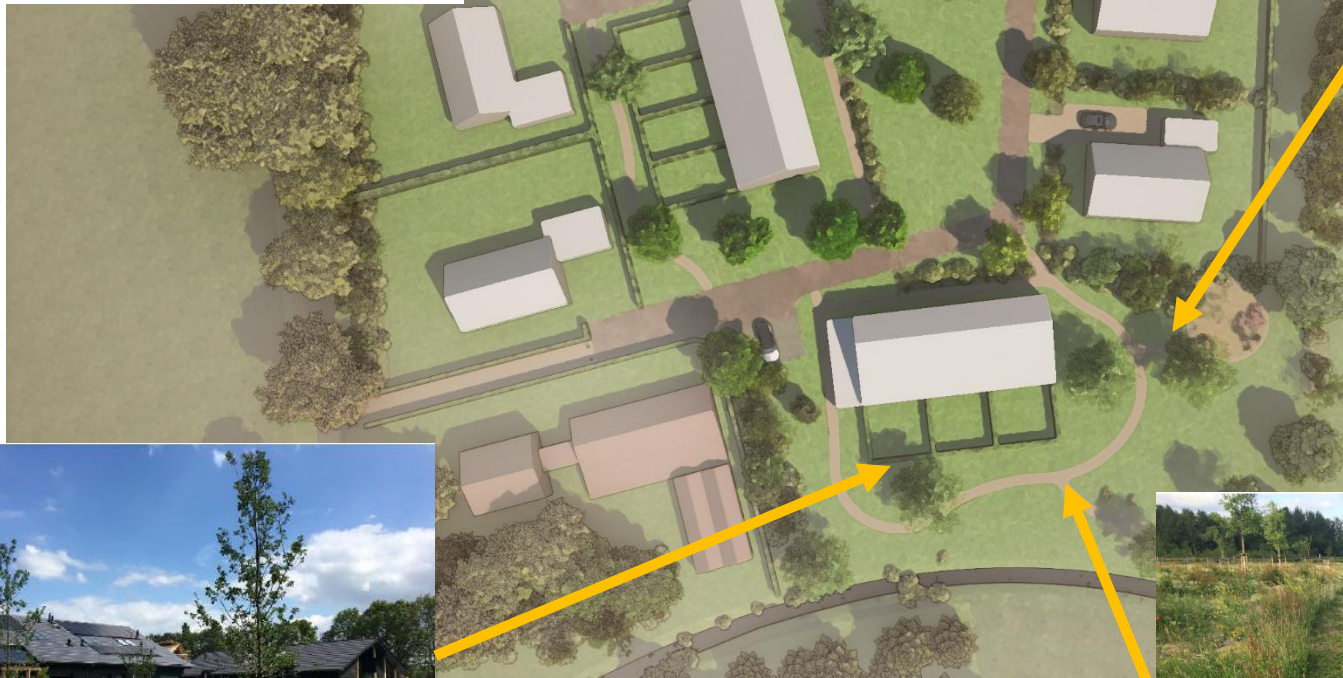
Zoals gesteld zal de ontwikkeling van deze locatie meer gericht zijn op de mensen binnen de genoemde doelgroepen die veel waarde hechten aan groen, over het algemeen is dat een grote groep, maar ook aan collectiviteit. Dat deel van de genoemde doelgroepen is kleiner. Om de genoemde doelgroepen dus goed te kunnen verleiden, moet de balans gezocht worden tussen collectief wonen in het groen maar toch ook je eigen plekje. Door een bijzonder woonmilieu te realiseren verwachten doelgroepen binnen de gehele gemeente Raalte aan te spreken.



Inrichtingselementen



Half verharding



Fruitgaarde met bloemrijke zones



Landschappelijke overgang naar tuinen



Bloemrijkgrasland oeverzone

Proces

We zullen een groep om ons heen verzamelen die zich uitgedaagd voelt door de mogelijkheid om samen met ons hun eigen woning te componeren en ook samen met de hele groep toekomstige bewoners hun eigen mini-maatschappij helpen vorm te geven. We noemen dit mede-opdrachtgeverschap

We bieden de koper ruimte om invloed te hebben op zijn woning, daarvoor hoeven ze niet zelf een architect en een aannemer uit te zoeken. Doordat verdere coördinatie en verantwoordelijkheid niet bij hem ligt, hoeft deze koper zich alleen te richten op zijn ideale woning. Deze bewoner kan direct met de architect aan tafel om afwijkingen of aanvullingen op het basisconcept vorm te geven.

Bij dit mede-opdrachtgeverschap wordt de verzameling particuliere wensen namelijk veel vroeger in het proces ingezet. Hierdoor slaan wij meerdere vliegen in één klap:

- Verwezenlijking van zoveel mogelijk woonwensen
- Vliegende start van de sociale cohesie binnen het blok
- Optimale stimulans van ruimtelijke en woonwensdiversiteit
- Eindregie op concept en architectuurbeeld door ontwikkelaar

Bij het buurtje begint het ontwerpproces met een 'openingsbod'. Dit is een schetsplan dat architect en Le Clercq Projectontwikkeling samen hebben gemaakt. Dit leidt direct tot een goed doordachte prijs-kwaliteitverhouding. Bovendien geeft dit schetsplan al richting aan een aantal belangrijke eerste stappen:

1. De hoofdopzet van de verkaveling,
2. Het beoogde architectonische beeld
3. Voorbeeldplattegronden

Wanneer het 'openingsbod' door de kopers wordt geaccepteerd ontstaat er een prachtig erf wat met een doordachte compositie een aanwinst is voor Heino en een doelgroep bedient die nog niet aanwezig is.



Woningbouwprogramma



	2 lintwoningen – vrijstaand (levensloopbestendig)
	4 eengezinswoningen (jonge gezinnen) - rijwoningen
	3 levensloopbestendige woningen – rijwoningen
	2 brinkwoningen – vrijstaand (levensloopbestendig)
	Bergingen/energievoorziening/opslag buurt

DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT

Het erf heeft een grote ambitie op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Dit gaat veel verder dan groener energiegebruik. Het gaat het om duurzaamheid in de volle breedte: people, planet, profit. Oftewel sociale duurzaamheid, ecologische duurzaamheid en technische/financiële duurzaamheid.

MENSELIJKE ACTIVITEITEN DRAGEN BIJ AAN EEN VEERKRACHTIGE ECONOMIE.

Betrokkenheid is de motor om mensen te activeren. Echt tijdig luisteren naar gebruiker én uitleggen wat je zelf beoogt met het ontwerp. Dit vraagt inlevingsvermogen en het bewustzijn voor ruimtelijke reserveringen bij de opzet van structuur en plattegrond van de woningen. Potentiële kopers krijgen invloed in de ontwikkeling van hun woning en hun directe leefomgeving. Daarbij gaat de betrokkenheid verder dan de individuele woning. In de opzet zetten we in op stimulering van ontmoeting en het ‘samen’ de buurt maken, ook in samenspraak met de omwonenden. Zo bieden wij ruimte aan hen die actief willen bijdragen aan hun woonomgeving.

DE WAARDE VAN MENSELIJKE ACTIVITEITEN WORDT BREDER UITGEDRUKT DAN ALLEEN FINANCIËEL

In een circulaire economie worden grondstoffen en energie op een zo hoogwaardig mogelijke manier hergebruikt, zodat ze in principe oneindig beschikbaar blijven in economische en ecologische ketens. In de circulaire economie gaat het echter om meer dan hergebruik van materialen en energie alleen: het behouden en vergroten van biodiversiteit en menselijk welzijn staan centraal. Het behouden en versterken van het sociaal en natuurlijk kapitaal waarvan alle economische activiteiten uiteindelijk afhankelijk zijn,

en het creëren van vormen van waarde die verder gaan dan financieel gewin alleen, zijn essentieel.

GEZONDHEID EN WELZIJN VAN MENS EN NATUUR WORDEN STRUCTUREEL ONDERSTEUND.

Het uitgangspunt van ons plan is gericht op het versterken van de saamhorigheid in het gebied en het vergroten van het collectieve belang. Gezondheid gedijt goed bij een sterke sociale betrokkenheid.

Bewoners krijgen invloed in het ontwerp van de openbare ruimte en een rol in het gezamenlijk beheren daarvan. Het ontwerp is gericht op interactie tussen de bewoners. Daarnaast wordt de ontwikkeling van kinderen gestimuleerd door een spannende en uitdagende woonomgeving waarin alternatieven worden geboden voor iPad en computer. Ook stimuleert de inrichting de bewoners tot bewegen, hetgeen de fysieke en geestelijke gezondheid stimuleert. Verschillende paden in het groene en waterrijke landschap stimuleren het wandelen en fietsen. De weelderige buitenruimte geeft natuurlijke speelaanleiding voor struinen en ontdekken. De verblijfsruimtes van de woningen zijn gericht op het water en de natuur en zorgen voor veel comfort in de woning.

MAATSCHAPPIJ EN CULTUUR WORDEN BEHOUDEN.

De landschappelijke inrichting sluit aan op de karakteristieken van het omliggende landschap. Als ergens van wordt gehouden, garandeert dat een lange levensduur. Een gebouw en een buurtschap moeten zich wortelen, want in ons plan staat de woning niet los van zijn omgeving. De buitenruimte ook wel het groene woonlandschap wordt nadrukkelijk mee-ontworpen en meebepaald door de toekomstige bewoners. Doordat ze vroegtijdig betrokken worden is de kans groot dat ze zich actief gaan gedragen in hun directe omgeving.

BIODIVERSITEIT WORDT STRUCTUREEL ONDERSTEUND EN VERSTERKT.

De versterking van de biodiversiteit van het plan komt vooral tot uiting in de ecologische kwaliteiten van het ontwerp. Het plan kent een variatie in beplantingen en biedt zo een gastvrije omgeving voor mens, plant en dier. Het plan heeft een natuurvriendelijke oever en veel schuil- en nestgelegenheid. Het beplantingsvoorstel is gericht op het aantrekken van bijen en insecten en biedt voedsel voor vogels in de vorm van bes-dragende beplantingen. Daarnaast krijgen de woningen voorzieningen voor nestgelegenheid voor vleermuizen en vogels.

ALLE ENERGIE KOMT UIT HERNIEUWBARE BRONNEN.

De meest duurzame energie is de energie die je niet nodig hebt, wij hanteren de 'Trias-energetica': beperk verliezen, o.a. door een goed geïsoleerde buitenschil, gebruik intelligente systemen met hoge rendementen en stimuleer bewustwording van gebruikers. De energie die nog nodig is, winnen we uit duurzame bronnen. De woningen voldoen aan de nieuwste BENG-eisen en zijn gasloos (en zelfs energieleverend als de bewoner dat wil).

MATERIAALGEBRUIK

Doordat baksteen weinig tot geen onderhoud vereist, is de impact op de omgeving op de lange termijn klein. De houten gevelbekleding bestaat uitsluitend uit duurzaam en gecertificeerd hout. De houten delen worden thermisch gemodificeerd waardoor de ceileigenschappen veranderen en schimmels en bacteriën het hout niet meer zien als geschikte voeding zonder dat er gif voor wordt gebruikt, Europees naaldhout krijgt daarmee de duurzaamheid van hardhout.

Communicatie en participatie

Communicatie omwonenden januari / februari 2021

Alle omwonenden binnen de gele contour zoals hieronder in de afbeelding is aangegeven zijn persoonlijk op de hoogte gebracht van de planvorming. Zij hebben de visie en het plan in januari/februari 2021 ontvangen en er is aangeboden om in een persoonlijk gesprek e.e.a. nader toe te lichten. Een aantal omwonenden heeft daar gebruik van gemaakt. In het verslag van 4 maart 2021 zijn de uitkomsten van deze communicatieronde verwoord.



Brief jurist omwonenden en bijeenkomst 12 mei 2021

Op 9 maart 2021 is het advocatenkantoor Benthem Gratemala een brief, namens 21 omwonenden, gestuurd aan de gemeente Raalte met het verzoek tot een gezamenlijk overleg.

Op 12 mei 2021 heeft de gemeente op verzoek van de omwonenden een (online) bijeenkomst georganiseerd. De gemeente heeft daar het proces en het raadsbesluit toegelicht. Le Clercq heeft het plan en de visie nader toegelicht. De gemeente Raalte heeft een verslag van dit overleg opgesteld. Le Clercq heeft toegezegd een bijeenkomst te organiseren met omwonenden om het plan en het proces nader met elkaar te bespreken.

Bijeenkomst omwonenden 21 juni 2021

Op 21 juni 2021 is op de locatie van het plangebied door Le Clercq een bijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om hun zorg- en verbeterpunten te uiten en daarover in gesprek te gaan met Le Clercq. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt d.d. 15 juli 2021. De omwonenden hebben ingestemd met de inhoud. Door omwonenden is na afloop van de bijeenkomst het document 'Speerpunten ontwikkeling Brinkweg' overhandig met de zorgpunten van de omwonenden op het plan aangegeven.

Bijeenkomst omwonenden 28 oktober 2021

Op 28 oktober 2021 heeft in 't Kerkhuus een bijeenkomst plaatsgevonden met de omwonenden. Le Clercq heeft op basis van de zorgpunten van omwonenden per punt aangegeven in een presentatie op welke wijze met deze punten al dan niet wordt omgegaan in een aangepast plan. Omwonenden hebben na afloop een exemplaar van de presentatie toegezonden gekregen met het verzoek om daar binnen 14 dagen op te reageren. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt d.d. 3 november 2021. De omwonenden zijn geweest op de mogelijkheden in het RO-traject om hun zienswijzen en bezwaren tegen het voorgenomen plan kenbaar te maken.

Van de 11 zorgpunten van omwonenden kunnen we aan 10 punten invulling geven door het plan op onderdelen te wijzigingen.

Hieronder een opsomming van de door de omwonenden geformuleerde zorgpunten d.d. 21 juni 2021 en de wijze waarop deze punten zijn ingepast of nog worden ingepast.

1. Bestaande woning en schuren van voormalige eigenaar passend meenemen in de ontwikkeling > Dit belang delen we als ontwikkelaar. Overleg met de voormalige eigenaar loopt momenteel over de ver-/nieuwbouw van de woning en de schuren. Mogelijk kunnen aan de bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar woning voorwaarden worden verbonden.
2. Bouwhoogte van 11 meter is onacceptabel > In het voorliggende plan is de bouwhoogte teruggebracht van 11 naar 9 meter.
3. Geen ontsluiting van autoverkeer op de Brinkweg > Het plan is aangepast: alle woningen worden rechtstreeks

ontsloten via de Rozendaelseweg en niet meer op de Brinkweg.

4. Geen wijzigingsbevoegdheid opnemen 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.
5. De ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteit van de locatie en omgeving > Het plan is in samenwerking met het Oversticht en een landschapsarchitect zorgvuldig ingepast.
6. De ontwikkeling zal op een duurzamere wijze gebouwd moeten worden > Het plan zet in op een hoge duurzaamheidsambitie, natuurinclusief en verhoging van de biodiversiteit.
7. Straatverlichting > Er worden energiezuinige verlichtingsmasten aangebracht met beperkte uitstraling naar de omgeving (mens en natuur).
8. Geen vertrouwen in collectiviteit > Er is mede door ons al veel ervaring opgedaan met collectieve erven en de wijze waarop die juridisch wordt onderhouden en beheerd. Er zijn tal van succesvolle ontwikkelingen tot stand gekomen.
9. Inkijk vanuit plan op omliggende percelen > Aan de randen van het plan wordt op strategische plekken robuust groen aangeplant met een instandhoudingsplicht.
10. Extra verkeer en verkeersveiligheid > De aansluiting op de Rozendaelseweg zal conform de verkeerskundige normen worden ingepast. Daarnaast resulteert woningbouw in minder verkeersbewegingen ten opzichte van een tuincentrum in bedrijf.

Gesprek 17 december 2021

Op 17 december 2021 heeft een overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van de buurt en de projectleider van de gemeente Raalte en de verantwoordelijk wethouder. Uitkomst van dat overleg is om de ontwikkelaar (Le Clercq/Valk) te verzoeken om nog een poging te ondernemen om gezamenlijk te onderzoeken op welke wijze het plan aan de bezwaren van de buurt tegemoet kan komen. Op dit verzoek zijn we als ontwikkelaar ruimhartig ingegaan. Daarop is er een overleg ingepland met alle betrokkenen.

Overleg 27 januari 2022

Samen met een afvaardiging van de buurt, de projectleider en de stedenbouwkundige van de gemeente en de ontwikkelaar (Le Clercq/Valk) zijn mogelijkheden tot aanpassing van het plan onderzocht. O.b.v. een maquette zijn de mogelijkheden en de onmogelijkheden binnen de programmatische, gemeentelijke en de door de buurt wenselijke kaders verkend. Dit heeft enerzijds geleid tot een nadere onderbouwing en daardoor meer begrip voor wat betreft het aantal woningen en anderzijds is het plan op een belangrijk onderdeel aangepast. Aan de westzijde van het plangebied is namelijk een robuuste groenstrook opgenomen en zijn de tuinen van de daar geprojecteerde woningen ingekort waardoor ze niet meer grenzen aan de buurpercelen. Door de aanleg van een (semi)openbare groenstrook en de aanleg van een singel met onderbegroeiing worden privacy-issues voorkomen. Met deze aanpassing is de weerstand van de direct aangrenzende omwonenden weggenomen.

Wij zijn er van overtuigd dat we met het voorliggende plan en de daarbij behorende visie en ambitie naadloos aansluiten bij de kaders zoals deze door de gemeenteraad van Raalte aan de herontwikkeling met woningbouw aan deze locatie zijn gesteld.

Bijlagen:

Verslagen en presentaties communicatie omwonenden

Bijlage:

tekening ingemeten bomen met stamdiameter groter of gelijk aan
35 cm.

