

Open brief t.a.v. de Gemeenteraad Raalte

Aan de Gemeenteraad van Raalte

T.a.v. [redacted]@raalte.nl

[redacted]

Van: [redacted]

Kopie aan:

College Burgemeester en Wethouders

Griffier Gemeente Raalte

[redacted] VZ KRW en VZ Raalte geeft Ruimte

Geachte leden van de Raad,

Middels deze "open brief" aan de gemeenteraad van Raalte willen wij uw aandacht en steun vragen voor de situatie waarin wij zijn terechtgekomen met de ontwikkeling van ons nieuwbouwproject aan de achterzijde van ons Hotel de Zwaan. Het betreft hier een particulier initiatief van een ondernemende familie met hun bedrijven in o.a. de kern van Raalte. Wij realiseren ons terdege dat u als Raad tot op heden onvoldoende geïnformeerd bent en zich dus ook af zult afvragen, waar gaat dit over? ..en waarom vraagt de [redacted] onze aandacht en steun, dit zullen naar ons beste kunnen nader in deze brief toelichten.

Vooropgesteld dat het schrijven van deze brief aan de Raad voor ons een behoorlijke drempel en niet alledaagse routine is, maar we zitten klem en zien ons echt genoodzaakt om dit te doen. Deze noodzaak wordt gedreven door de wijze waarop onze nieuwbouwplannen tot op heden door de gemeente worden gemanaged en de forse stagnatie die hieruit is ontstaan en die nog verder dreigt toe te nemen.

Concreet en waar mogelijk kort samengevat wat zich tot nu toe heeft afgespeeld:

We doen sinds medio 2024 onze uiterste best om in goed overleg met de gemeente een realistisch projectplan op te stellen voor de realisatie koop- en huurwoning op de locatie direct achter Hotel de Zwaan. Het betreft een ontwikkeling die voorziet in de vraag naar kwalitatief goede woningen en voldoet aan o.a. de eisen en wensen die er vanuit de gemeente worden gesteld. We hebben juist daarom al vroegtijdig (medio okt 2024) afstemming gezocht met o.a. de stedenbouwkundigen van de gemeente zodat we hun wensen/eisen mee kunnen nemen in ons plan. We hebben ook in november 2024 een verkennend gesprek gehad met de portefeuillehouder, dit ook met het doel om exact te weten waar we in ons plan rekening mee moeten houden en te zorgen dat we de juiste accenten leggen. Concrete voorbeelden die ons vanuit dit gesprek werden aangereikt zijn onder meer; a) Zorg voor voldoende parkeercapaciteit op jullie eigen grond, b) denk aan de eisen/wensen t.a.v.

duurzaamheid. c) kijk goed naar de mogelijkheden van energiezuinig toepassingen van materialen en/of installatie. d) kom met een goede mix tussen koop/huur en denk ook aan de vraag in Raalte naar sociale huurwoningen. Met o.a. deze input vanuit de gemeente zijn we dus voortvarend aan de slag gegaan en hebben we een vrij robuust plan ontwikkeld. In vaktermen kunnen we stellen dat we; een degelijke analyse hebben laten maken van de stichtingskosten, het “telmodel” is afgerond en getest en hebben juist op advies van de stedenbouwkundige vroegtijdig een ‘massastudie’ laten uitwerken. Dit werk is op verzoek van de gemeente ingediend en deze stappen moesten we nemen om in aanmerking te kunnen komen voor de bekende “voorbereiding” met de betreffende ambtenaren. Vervolgens zijn we geconfronteerd met een langdurige en volledige “radiostilte” vanuit de gemeente.

We kunnen hier concreet naar eer en geweten melden dat we in de periode van nov '24 tot april 25 frequent contact hebben gezocht met de betreffende ambtenaren en we meerdere “terugbel verzoeken” hebben gedaan, die veelal onbeantwoord zijn gebleven. Concreet is ons slechts eenmaal medegedeeld door een bouwkundige dat we maar geduld moesten hebben omdat de door gemeente ingehuurde “kwartiermaker” was opgestapt en men opzoek was naar een vervanger. Dat geduld hebben we ruimschoots getoond!

Uiteindelijk hebben we op ons aandringen begin april '25 in een gesprek met de betreffende portefeuillehouder onze zorg en onvrede over de gang van zaken kunnen toelichten.

We hebben in dat gesprek ook duidelijk aangegeven dat onze plannen dus al maanden ergens op een bureau hebben gelegen hetgeen voor de betreffende wethouder een verassing bleek te zijn. Tevens hebben we aangegeven dat deze plannen ook zorgvuldig en in detail door experts zijn uitgewerkt en nagenoeg voldoen aan de eisen en verwachting die de Gemeente ons reeds vanaf medio 2024 had gesteld en die uiteindelijk tot “instemmingsverzoek” moest leiden.

Hierbij merken we voor de compleetheit van ons verhaal op dat we ook de wethouder vroegtijdig en zorgvuldig vanaf nov '24 door ons over onze plannen is geïnformeerd en destijds al nadrukkelijk hebben verzocht de voortgang van onze aanvraag goed en zorgvuldig te monitoren.

We hebben ook van meet af aan duidelijk ingeschat en ook bij de wethouder aangegeven dat we met de ontwikkeling en uitvoering van ons nieuwbouwproject (dit betreft een mix van ca 45 koop/sociale-huur appartementen) steun, medewerking en gepaste prioriteit van de gemeente vragen.

Huidige situatie

Wederom op ons aandringen bij de wethouder, nadat we alweer meerdere pogingen voor het krijgen van contact met de betreffende ambtenaren hadden gedaan, zijn wij op vrijdagmiddag 25 april '25 door de gemeente gebeld. In dit telefoongesprek kregen wij een summiere mededeling dat de gemeente ons plan nu niet meer wil toetsen aan het huidige bestemmingsplan, maar dat we wederom moeten wachten op een nu nog te ontwikkelen “gebiedsvisie”. Bij navraag blijkt het hier te gaan over een visie voor het “stationsgebied”, waarbij nu ook ons plan voor de locatie achter ons hotel wordt gerekend.

Door deze opeenstapeling van visie en plannenmakerij lopen wij nu al een voor ons onacceptabel vertraging op, hetgeen ons inmiddels ook financieel hard raakt. Het betreft hier o.a. de gemaakte ontwikkelingskosten voor het toetsingsgesprek met de gemeente. Deze toetsing van ons plan zou

dus feitelijk gedaan moeten worden op basis van het traject dat we al sinds medio 2024 met de gemeente lopen en op basis van het huidige “vigerende bestemmingsplan” waardoor we ons project alsnog kunnen “redden”.

Mag duidelijk zijn dat wij o.a. met deze brief ‘de stem’ laat horen van welwillende ondernemers die ongewild in de knel zijn gekomen door processen en bureaucratie en nu echt de steun van de bestuurders van onze gemeente hard nodig hebben, daar we anders gewoon de stekker eruit moeten trekken. Dit is een eigen initiatief van een familie die de wortels in Raalte heeft en dus niet van een externe projectontwikkelaar met winstbejag.

Resume

Leden van de Raad we nodige jullie incl. de fracties uit om op korte termijn in alle openheid en goed detail zelf kennis te komen nemen van ons plan en zijn zeer wel bereid dit te presenteren bij ons thuis aan de keukentafel van “Hotel de Zwaan” .

Geef ons s.v.p. de steun die we nodig hebben en laat ons dit project nu uitvoeren, we kunnen ons geen verdere stagnatie meer permitteren we wachten al ruim 6 maanden en staan helaas nog steeds met lege handen.

Vertrouwend op uw begrip en support zien wij een spoedige reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet!

Getekend: 08 mei 2025 door:



Mede namens: 