

INRICHTINGSPLAN AZC

VOOR INFORMATIE

: Vincent van Zuijlen

INLEIDING

In december 2015 is een principebesluit genomen om een AZC te realiseren op het toekomstige bedrijventerrein De Zegge VII te Raalte. Eén van de nader uit te werken punten was het inrichtingsplan van het AZC-terrein. In de periode januari t/m maart 2016 heeft het gemeentelijk projectteam samen met het COA gesproken met een werkgroep uit de samenleving over de inrichting van het AZC en de directe omgeving daarvan. In opdracht van het COA heeft het ontwerp- en adviesbureau BRO hierin geadviseerd en het plan uitgewerkt.

Op basis van de werkgroepbijeenkomsten en de uitwerking door BRO bracht het gemeentelijk projectteam een advies uit ten aanzien van het inrichtingsplan. Het college neemt dit advies over.

Besluit

1. Het bijgevoegde inrichtingsplan voor het AZC, inclusief beplantingsplan en uitgangspunten voor de terreinverlichting, vast te stellen als basis voor de verdere detailuitwerking.

PROCES

In december 2015 zijn omwonenden en nabijgelegen bedrijven per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de werkgroep inrichtingsplan en veiligheid. Daarnaast zijn er algemene bekendmakingen geweest via website/media. De werkgroep bestaat uit ca. 25 personen in een gemêleerde samenstelling (ondernemers De Zegge, bewoners De Zegge, direct omwonenden, bewoners buitengebied, overige belangstellenden en belanghebbenden).

Er zijn 3 werkgroepbijeenkomsten geweest, waarbij het inrichtingsplan en/of veiligheidsplan aan de orde was:

- Eerste bijeenkomst: inrichtingsplan en veiligheidsplan;
- Tweede bijeenkomst: inrichtingsplan;
- Derde bijeenkomst: inrichtingsplan en veiligheidsplan.

Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt die ter goedkeuring aan de werkgroep zijn voorgelegd. In het navolgende wordt verder ingegaan op het onderdeel inrichtingsplan. Het veiligheidsplan komt in een separaat (deel)voorstel aan de orde.

De eerste bijeenkomst is vooral gebruikt om aandachtspunten op te halen ten aanzien van het inrichtingsplan (en veiligheidsplan). Op basis daarvan heeft het bureau BRO 5 verschillende modellen uitgewerkt voor de inrichting van het AZC-terrein. Deze modellen zijn besproken in de tweede bijeenkomst. In de tweede bijeenkomst bleek dat de werkgroep een duidelijke voorkeur heeft voor 1 model, waarbij er nog wel diverse verbeterpunten werden benoemd. Op basis hiervan heeft BRO het model verder uitgewerkt, waarna het in de derde bijeenkomst als eindvoorstel werd gepresenteerd. Het eindvoorstel bestond uit 2 varianten, namelijk een variant met een noordelijke ontsluiting (toegangsweg) en een variant met een zuidelijke ontsluiting. Beide komen uit op de Overkampsweg, waarbij de noordelijke ontsluiting het meest dichtbij de bestaande bedrijven gelegen is. De ontsluiting van het terrein is gekoppeld aan de loop-/fietsroute, omdat daarmee een logisch geheel gemaakt

moet worden. Het voorstel voor de loop-/fietsroute was nog niet gereed, vandaar dat in het inrichtingsplan beide opties (noordelijke en zuidelijke ontsluiting) meegenomen zijn. Het eindvoorstel is in de derde bijeenkomst nader besproken met de werkgroep. Daarbij zijn nog enkele wensen geuit, vooral ten aanzien van de groene inpassing / afscherming aan de zuidzijde van het terrein. Dat is voor een deel verwerkt in het nu voorgestelde inrichtingsplan. Gesteld kan worden dat veel mensen uit de werkgroep zich kunnen vinden in het nu voorliggende inrichtingsplan. Er zijn nog wel aanvullende wensen, soms op individueel niveau, soms een wens van meerderen. Bij de kanttekeningen wordt hier nader op ingegaan.

TOELICHTING INRICHTINGSPLAN

Hieronder volgt een inhoudelijke toelichting op het inrichtingsplan:

Ligging AZC-terrein

Wat betreft de situering van het AZC is sprake van een belangentegenstelling tussen bewoners van de Achterweiweg, die het AZC graag zo veel mogelijk richting Overkampsweg gesitueerd zien, en ondernemers van De Zegge, die pleiten voor situering zo veel mogelijk richting de Achterweiweg. Bij het principebesluit van december 2015 was de situering van de locatie gekozen op basis van algemene richtafstanden tot bedrijven, waarbij geluid het meest maatgevend is. Uit het oogpunt van een acceptabel geluidsklimaat op het AZC blijkt dat het nu mogelijk is enigszins richting Overkampsweg te schuiven. Wij stellen echter voor de nodige afstand tot bedrijven in acht te nemen vanwege:

- het kunnen garanderen van een goed woonklimaat op het AZC;
- bestaande bedrijven niet te belemmeren in hun bedrijfsvoering en eventuele uitbreiding;
- de mogelijkheid open te houden voor de uitgifte van kavels aan de Overkampsweg. De afgelopen maanden bleek er namelijk belangstelling te zijn voor deze kavels. Het is niet uit te sluiten dat deze belangstelling de komende jaren leidt tot concrete aankoop.

Concreet betekent dit dat het AZC-terrein zo gesitueerd is dat een afstand van 150m tot aan de Overkampsweg blijft bestaan, met een buffer van 30m binnen het AZC-terrein waar geen milieugevoelige bebouwing wordt opgericht op het AZC terrein. Hierdoor blijft het mogelijk om hier kavels uit te geven aan bedrijven binnen de meest voorkomende milieucategorieën.

Om recht te doen aan de belangen van bewoners aan de Achterweiweg hebben wij binnen het resterende zoekgebied het AZC zo veel mogelijk richting Overkampsweg gesitueerd. Dit betekent dat er vrije ruimte aan de Achterweiweg overblijft en ook de calamiteiteningang niet langer aan de Achterweiweg is voorzien.

Verder is het tracé van de weg die aan de zuidzijde van de Zegge VII is gepland, niet langer onderdeel van het plangebied zodat een grotere afstand van het azc terrein tot de woningen aan de Achterweiweg ontstaat dan oorspronkelijk was voorzien.

Dit levert al met al een compromis op waarbij de afstand van bebouwing op het AZC tot het dichtstbijzijnde bedrijf aan de Overkampsweg 135m bedraagt en tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Achterweiweg 106m en 155m.

Inrichting / indeling AZC-terrein

Gekozen is voor een situering van de minst geluidgevoelige gebouwen aan de noordzijde: de kantoorgebouwen en andere centrale voorzieningen. Deze gebouwen vormen een 'buffer' voor geluid

afkomstig van het bedrijventerrein. De woongebouwen zijn verder met de 'kopse kant' naar de woningen aan de Achterweiweg gelegen. Hierdoor wordt inkijk vanuit de woongebouwen zo veel mogelijk voorkomen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de gebouwen met de blinde gevels richting het bedrijventerrein zijn gesitueerd, wat weer gunstig is voor het geluidsniveau in de woongebouwen. De sportvelden liggen zoveel mogelijk op afstand van de woningen aan de Achterweiweg, zodat geluidhinder voor de omwonenden ten gevolge van fanatieke sportbeoefening zoveel mogelijk vermeden wordt.

Ontmoetingsplekken voor de bewoners van het AZC zijn in de buitenruimte centraal gelegen tussen de woongebouwen. Dit geeft een goed overzicht voor de medewerkers van het AZC en voorkomt 'hangen' in achteraf gelegen hoeken.

Groene inpassing zuidzijde

Het AZC-terrein wordt rondom voorzien van groen, bestaande uit bomen en bosplantsoen. Aan de zuidzijde van het terrein wordt de gemeentelijke groenzone aangelegd die ook opgenomen is in het plan voor De Zegge VII. Er komt ook een nieuwe watergang, aangezien een bestaande watergang deels gedempt zal worden. Ook dit is conform het plan voor De Zegge VII.

Na uitvoering van dit plan liggen er tussen de bebouwing op het AZC en de woningen aan de Achterweiweg, gezien vanaf het azc-terrein:

- een groenstrook op het AZC-terrein van ca. 5m breed (op een grondwal van 1m hoog), aangevuld met solitair groen
- Een sloot(je) van ca. 3m breed t.b.v. opvang en afvoer regenwater afkomstig van het AZC-terrein
- een vrije ruimte van ca. 23m breed (het tracé van de randweg om De Zegge VII)
- een gemeentelijke groenstrook van ca. 15m breed (deze groenstrook blijft bestaan en vormt de permanente inpassing van De Zegge VII)
- een onderhoudspad van 5m breed langs de watergang.
- een watergang van 8m breed (breedte bovenzijde tussen de insteek van de taluds).

Op het AZC-terrein wordt aan de zuidzijde van het terrein een grondwal met een hoogte van 1 meter aangelegd. Hier bovenop wordt beplanting aangebracht. Hierdoor komt de beplanting vanaf het begin hogerop te staan, zodat er meer afscherming is vanaf de zuidzijde.

Inrichtingselementen

Rondom het terrein wordt een hekwerk geplaatst, met een portiersloge bij de entree van het terrein. Het terrein wordt voorzien van openbare verlichting. Daarvoor moet nog een plan uitgewerkt worden. Bij het voorliggende inrichtingsplan is een overzicht gevoegd van de uitgangspunten die we daarbij zullen hanteren.

Het AZC moet voorzien worden van een beveiligde dataverbinding. Veelal blijkt daarvoor een straalzender (radioverbinding) nodig. Daartoe is een mast opgenomen in het inrichtingsplan, waarbij op dit moment wordt uitgegaan van een hoogte van 32m. Bij de verdere uitwerking zal onderzocht worden of een dataverbinding op een andere wijze te realiseren is, bijvoorbeeld via een glasvezelverbinding. Dat heeft wel de voorkeur.

Aandachtspunten nadere uitwerking

Het plan zal nog verder in detail uitgewerkt moeten worden. Vanuit de werkgroep zijn daarbij 2 belangrijke aandachtspunten meegegeven, namelijk:

1. Goede geluidsisolatie van de woongebouwen, zodat voorkomen wordt dat geluid van omliggende en eventuele toekomstige bedrijven of bedrijfsuitbreiding het woonklimaat verstoort;
2. Een goed verlichtingsplan waarbij enerzijds voldoende verlichting op het terrein aanwezig is vanwege sociale veiligheid en anderzijds geen overdadige verlichting om lichtvervuiling te voorkomen.

Ten aanzien van het eerste punt zullen er vanuit de ruimtelijke onderbouwing en vergunningverlening eisen gesteld worden aan de geluidsisolatie van de woongebouwen. Met betrekking tot het tweede punt zijn enkele uitgangspunten opgesteld voor de verdere uitwerking van het verlichtingsplan. Deze uitgangspunten kunnen gezien worden als een onderdeel van het voorliggende inrichtingsplan.

Opgemerkt wordt dat de nadere uitwerking nog tot kleine verschuivingen en aanpassingen in het plan kan leiden. Zo is bijvoorbeeld de exacte maat van de woongebouwen afhankelijk van de te contracteren unitleverancier. De hoofdopzet van het plan zal echter ongewijzigd blijven.

ARGUMENTEN

1.1 Het inrichtingsplan heeft draagvlak in de werkgroep.

Het inrichtingsplan is tot stand gekomen in samenspraak met de werkgroep. Veel input vanuit de werkgroep is verwerkt in het plan. Het gemeentelijk projectteam is van mening dat er, behoudens diverse individuele wensen, sprake is van draagvlak voor het inrichtingsplan.

1.2 Het inrichtingsplan is een mooi compromis tussen belangen bedrijven, omwonenden en toekomstige bewoners AZC.

De afstand van de gebouwen op het AZC-terrein en omliggende bedrijven en woningen bedraagt zo'n 100 tot 150 meter. Daarmee wordt enerzijds de nodige afstand gehouden tot omliggende woningen en anderzijds voldoende afstand aangehouden tot bedrijven zodat op het azc-terrein een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

1.3 De ligging van het plangebied maakt toekomstige uitgifte van kavels mogelijk.

Gekozen is voor een vrije zone van 150m tussen de Overkampsweg en het AZC-terrein. Daarmee zijn er ruime mogelijkheden om langs de Overkampsweg bedrijfskavels uit te geven in de meest voorkomende milieucategoriën. Dit is in lijn met de motie van de raad waarin gesteld wordt dat de functie van industrieterrein niet onder druk mag komen te staan.

KANTTEKENINGEN

1.1 Niet aan alle (individuele) wensen wordt voldaan

Het voorliggende plan voldoet niet aan alle wensen die vanuit de werkgroep geuit zijn. Hiervan zijn de volgende door een aantal werkgroepleden genoemd:

- een noordelijke ontsluiting voor autoverkeer (dichterbij de bestaande bedrijven) i.p.v. de nu voorgestelde zuidelijke ontsluiting;
- een hogere grondwal aan de zuidzijde (2 à 3 meter hoog);
- meer groen aan de zuidzijde van het terrein.

Daarnaast zijn er enkele overige wensen die van individuele aard zijn.

Om de volgende redenen zijn de 3 hiervoor genoemde wensen niet opgenomen in het inrichtingsplan:

➤ *Wens noordelijke ontsluiting:*

De omgeving Achterweiweg is voorstander van een noordelijke toegangsweg naar het AZC, om minder last te hebben van geluid en licht. In de werkgroep looproute is gebleken dat de locatie van de toegang van het azc één van de weinige manieren is om enige sturing te geven aan de route die mensen kiezen als zij van het azc naar het centrum van Raalte lopen en fietsen. Een voorkeursroute langs het kanaal (zie voorstel loop-/fietsroute) maakt dat de ingang aan de zuidzijde gesitueerd moet zijn. De zuidelijke ingang is op een behoorlijk grote afstand van de woningen aan de Achterweiweg gelegen op een plek waar de 'randweg' langs de zuidzijde van de Zegge VII gepland is. Het parkeerterrein is aan de noordzijde gesitueerd. Dit alles overwegend is het gemeentelijk projectteam van mening dat het belang om de ligging van de ontsluiting goed aan te laten sluiten op de voorkeursloop- en fietsroute zwaarder weegt dan de wens van bewoners van de Achterweiweg om de ingang aan de noordzijde te situeren.

➤ *Wens hoge grondwal en extra aanplant van groen:*

De omgeving Achterweiweg ziet graag een grondwal aangelegd van 2 à 3 meter hoog en aanplant van extra groen, ter voorkoming van zicht op het terrein en geluidhinder. Het gemeentelijk projectteam vindt dit samen met het COA niet noodzakelijk, vanwege de volgende argumenten:

- Er is een behoorlijke afstand tussen het AZC en de dichtstbijzijnde woningen (meer dan 100m tot de gebouwen). Dit is groter dan bij het zoekgebied bij het raadsbesluit van 7 december 2015;
- In het plan is al veel aanplant van groen opgenomen: het plan voorziet in een groenstrook op het AZC-terrein (5m breed) en aan de zuidzijde een gemeentelijke groenstrook van ca. 15m breed. De voorgestelde aanplantmaat is groter dan gebruikelijk in gemeentelijke werken;
- Voor het voorkomen van geluidhinder is een grondwal niet nodig. Geluid afkomstig van het azc terrein is beperkt en is met name afkomstig van de sportvelden die juist om die reden aan de westzijde zijn gesitueerd.

De aanlegkosten en nadien de verwijdering van een hogere grondwal spelen ook een rol (indicatie ca. €10.000 à €15.000 bij levering van extra grond). Met het COA is afgesproken dat er een hogere grondwal wordt aangelegd indien uit de grondbalans blijkt dat er een overschot aan grond is. Dat zal bij de verdere uitwerking van het bouw- en woonrijpmaken moeten blijken.

BIJLAGEN

1. Situatietekening inrichtingsplan d.d. 18-04-2016, met doorsnede zuidzijde terrein en 3D impressie
2. Overzicht aan te planten groen d.d. 18-04-2016
3. Uitgangspunten voor uitwerking verlichtingsplan d.d. 18-04-2016
4. Verslaglegging werkgroepbijeenkomsten