B&W gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Datum: 27-11-2018
Betreft: bezwaar woningbouw Heino locatie Canadastraat

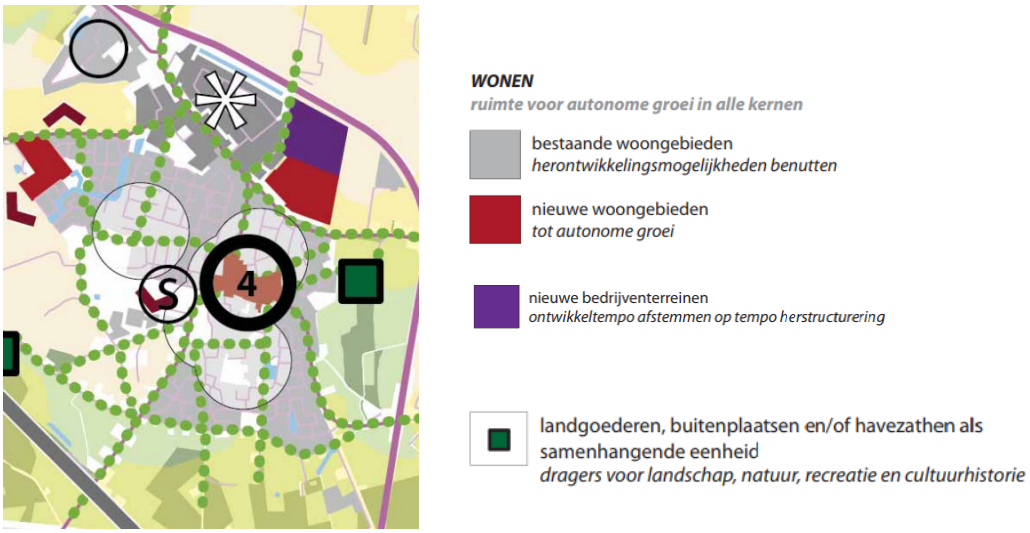
Geacht college,

In maart 2015 hebben wij de Mariaschool gekocht van de gemeente Raalte, de combinatie van het karakteristieke pand en ligging tegen de weilanden maakt het tot een unieke locatie. Juist deze combinatie heeft destijds onze interesse gewekt waardoor we tot een bieding zijn over gegaan.

Begin 2015 werd het pand als volgt door de gemeente Raalte aangeboden:
De gemeente Raalte biedt dit karakteristieke schoolgebouw aan met erf, tuin en ondergrond, staande en gelegen aan de Canadastraat 37 8141 AB te Heino. Het verkochte is in totaal ruim 5.900 m2. Het pand staat op de gemeentelijke monumentenlijst. De Mariaschool ligt op steenworp afstand van het centrum, maar grenst ook direct aan het buitengebied. De locatie heeft daardoor een hoge potentie en is geschikt voor diverse functies.

Gezien de omschrijving was er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat er in de toekomst woningbouw achter het pand zou komen, sterker nog; een projectontwikkelaar had de grond al eens gekocht en kreeg het door de regelgeving niet van de grond. In de stukken rond de verkoop van de school stond ook nog eens dat een toekomstige tuin aan moest sluiten bij het landschap erachter.

De gemeente Raalte heeft op 27 september 2012 de Structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' vastgesteld. Hierin staan een aantal toekomstige woningbouwlocaties aangegeven:



De volgende tekst is aan de afbeelding toe gevoegd:
Mocht tussen 2020 en 2025 toch een tekort dreigen te ontstaan dan zijn op de kaart drie ontwikkelingsrichtingen voor de lange termijn aangewezen. Twee daarvan sluiten aan op Kiezebos III, de andere bevindt zich aan de zuidwestzijde van de kern, in het gebied tussen de Brinkweg en de Rozendaelseweg. Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik lijkt een uitbreiding van Kiezebos in noordelijke richting het meest voor de hand te liggen.

Nu zijn we ruim 3,5 jaar verder, jaren waarin elk vrij uurtje in het gebouw en tuin is gestoken om het om te transformeren tot woning. We hebben ook nog eens fors geïnvesteerd om het gemeentelijk monument te behouden voor Heino.

De verbouwing is nog niet eens geheel afgerond en er is ineens sprake van mogelijke woningbouw achter onze woning. Dit naar aanleiding van een online enquête van de gemeente Raalte waarin een ieder aan kon geven wat een geschikte locatie voor woningbouw zou zijn.
De vraagstelling was zodanig dat naar alle waarschijnlijkheid alle gebieden in- en rondom de kern aangeduid zouden worden als locatie. Uit de enquête is dit ook gebleken. Deze gebieden zijn nader onderzocht en een aantal locaties, waaronder de locatie achter ons huis, zijn als geschikt bevonden.
De vraagstelling in de enquête was erg eenzijdig. Het was wenselijk geweest om in de enquête ook te vragen waar men beslist geen woningbouw wil. Wellicht waren de verhoudingen tussen de verschillende locaties dan heel anders geweest.
Het is ook denkbaar dat er vlaggetjes zijn gepland door inwoners welke geen nieuwbouw in de eigen omgeving willen, met andere woorden: het gaat hen er vooral om dat er niet voor hun deur gebouwd wordt.
Daarnaast is het jammer dat een vereniging als Heemkunde niet gevraagd is om mee te denken met het vinden van geschikte locaties voor woningbouw.

Recent bleek dat wethouder Wagemans zijn voorkennis gedeeld heeft met een eigenaar van 1 van de locaties, deze heeft vervolgens zijn locatie aan een projectontwikkelaar verkocht. Dit betekent hogere kosten als de gemeente met deze projectontwikkelaar in zee gaat. De kans dat andere locaties hierdoor een grotere voorkeur krijgen ligt voor de hand.

Al met al voelen wij ons enigszins bekocht, dit was niet de combinatie waar we naar op zoek waren. We hebben vooraf zorgvuldig onderzoek gedaan, indien we dit voor de aankoop geweten hadden was het nog maar de vraag of we destijds een bieding gedaan hadden. Bovendien had het gebouw een veel lagere verkoopopbrengst gehad.

Door bovenstaande ga ik er van uit dat we in aanmerking komen voor planschade. Dit brengt echter ons uitzicht niet terug. Het compenseert (hopelijk) alleen het verlies als we gaan verkopen. Gezien de inspanning, welke we tot nu toe geleverd hebben, is verkoop op dit moment geen reële optie.

Het verdwijnen de ijsbaan en het groen is een gemis voor Heino. Juist in een dorp zouden in de nabijheid van het centrum dit soort voorzieningen aanwezig moeten zijn. Juist deze aspecten worden in de structuurvisie benoemd:

- *In veel kernen vormen groene erven en kleine weilandjes een belangrijke karakteristiek. Hier mag niet verder worden verdicht.*
- *Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte worden gehouden voor groene ontwikkelingen.*
- *Elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen. –*
- *Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Wat passend is verschilt per kern en in de kern.*

De bestemmingsplanwijziging van onze woning, en de woningen er om heen is getoetst aan deze structuurvisie, de vraag rijst of eventuele woningbouw achter onze woning wel in overeenstemming is met deze structuurvisie. Een andere vraag die op komt: waarom wordt er nu ineens afgeweken, ook qua locatie, van de structuurvisie?

Wij vragen u om de geschiktheid van deze locatie opnieuw te beoordelen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Heino

Graag ontvangen we een bevestiging van ontvangst van dit bezwaar