VAN DE
KOLK

Gemeenteraad Raalte
Rond-de-tafelgesprek 16 mei 2019

Geachte raadsleden,

Allereerst mijn dank dat ik vanavond met u het gesprek kan aangaan over de locatiekeuze voor woningbouwlocaties in Heino. Mijn naam is Henk van de Kolk. Ik ben directeur van Van de Kolk Bouw uit Garderen. Ons bedrijf is eigenaar van de zogenaamde "Braakman-locatie".

Wij zijn er van overtuigd dat de Braakman locatie de beste papieren heeft om de komende 10 jaar op een duurzame en kwalitatief hoogstaande manier in de woningbehoefte van Heino te voorzien. Ik heb u al enige achtergrondinformatie toegezonden, waaronder een powerpoint van het in onze opdracht uitgevoerde onderzoek Studie Uitbreidingsgebieden voor wonen te Heino van 3 april 2019. Ik zag dit laatste stuk overigens niet op de gemeentelijke website gepubliceerd, dus dit heb ik zekerheidshalve voor u meegenomen.

De Kopgroep heeft de locatie Molenweg vergeleken met de locatie Braakman. Op een aantal onderdelen geeft zij daarbij de voorkeur aan de Molenweg. Ik zal deze 5 minuten gebruiken om met name de afwegingen van de Kopgroep op deze punten ter discussie te stellen.

1. Braakman biedt de ruimte die nodig is, Molenweg niet (kaart 1)

Uw raad heeft aangegeven dat er voor de komende 10 jaar behoefte bestaat aan de bouw van 100 tot 150 woningen. Niemand wil op elkaars lip wonen. Een wijk met voldoende groen, kwaliteit en leefruimte laat ongeveer 20 woningen per hectare toe. De behoefte komt dan uit op minimaal 7,5 hectare.

De locatie Molenweg voorziet slechts in 4,3 hectare uitgeefbare grond. De reden is dat een deel van de grond niet in ontwikkeling kan worden genomen omdat deze ligt binnen de risicocontour van het naastgelegen bedrijventerrein (3.2 contour). Ook zal er rekening gehouden moeten worden met afstanden tot de molenweg en zal de groenstructuur langs het recreatiepark gerespecteerd, danwel versterkt dienen te worden, dit zal ook gevolgen hebben voor de uitgeefbare grond.

De locatie Braakman is circa 9,2 hectare groot en biedt daardoor veel meer mogelijkheden voor een kwalitatief goed woningbouwplan. In het eindrapport van de Kopgroep wordt aangegeven dat de N35 en het bedrijventerrein een belemmering geeft voor de locatie Braakman, dit is niet het geval.

VAN DE KOLK BOUW B.V.
Koningsweg 29
3886 KC Garderen

0577 - 461 855
info@vandekolk.nl
kvk 09014726

bank NL65 RABO 0366 302 507
bic RABONL2U
btw 0089 41 877 B 02

vandekolk.nl

VAN DE KOLK

2. Locatie Braakman voorziet in een ronde compacte dorpsopbouw (kaart 2)

Deze maand adviseerde de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nog hoe uitbreiding van kernen plaats zou moeten vinden. De boodschap: houdt de kerk in het midden. Streef naar een rond en compact dorp, met woonvoorzieningen dicht bij de kern (kerk). Ook aan dit advies voldoet de Braakman locatie. De Molenweg doet dat niet.

De locatie Braakman kan op meer maatschappelijk draagvlak rekenen. Dat bleek al bij het plaatsen van de vlaggetjes (30 voor de Molenweg, 42 voor Braakman), maar dat blijkt ook uit de zienswijzen die zijn ingediend op het onderzoek van de Kopgroep. Het merendeel pleit voor een compacte dorpskern (dorp rond) en behoud van het open karakter bij de Molenweg.

De locatie Molenweg met aanvulling op Kiezebos zal gevolgen hebben voor veel meer omwonenden dan op de Braakman locatie.

3. Landschappelijke en archeologische waarde (kaart 2)

De locatie Braakman zou landschappelijk hogere waarden hebben dan de locatie Molenweg omdat deze een doorkijk zou bieden naar het achterland. Deze conclusie kan ik niet volgen. In de eerste plaats wordt het zicht al belemmerd door de provinciale rondweg (die waarschijnlijk verbreed zal worden).

In de tweede plaats bestaat bij de gemeente het voornemen om langs de rondweg het bestaande bedrijventerrein uit te breiden (zie ook de structuurvisie Raalte 2025+). Samen met *Heino Actief* zet het college zich hiervoor in en worden er al – naar ik heb begrepen – gesprekken gevoerd met de eigenaar van de gronden. Dan is er zeker geen sprake meer van enig doorzicht en kan er beter een landschappelijke groene overgang gerealiseerd worden tussen wonen en werken.

Wat betreft de archeologische waarden (**kaart 3**) blijkt dat de gehele locatie Molenweg is gelegen in een gebied met een "Middelhoge archeologische verwachting" terwijl de locatie Braakman deels is gelegen in een gebied met een "Hoge archeologische verwachting" – ongeveer de helft – terwijl het andere deel is gelegen in een gebied met een "Lage archeologische verwachting". Voor beide gebieden zal hoe dan ook archeologisch onderzoek nodig zijn en zal bij de ontwikkeling van het gebied daarmee rekening moeten worden gehouden. De locatie Braakman biedt vervolgens meer ruimte en daarmee flexibiliteit om archeologie onderdeel te laten zijn van de inrichting.

4. Reliëf, ophoging waterhuishouding (kaart 4)

De locatie Braakman ligt, anders dan wordt aangenomen, hoger dan de locatie Molenweg. Voor alle woningbouwlocaties in Heino zal een ophoging nodig zijn – hetgeen overigens ook kan bijdragen aan behoud van het archeologisch bodemarchief.

VAN DE KOLK BOUW B.V.
Koningsweg 29
3886 KC Garderen

0577 - 461 855
info@vandekolk.nl
kvk 09014726

bank NL65 RABO 0366 302 507
bic RABONL2U
btw 0089 41 877 B 02

vandekolk.nl

VAN DE KOLK

5. Locatie Braakman is in lijn met Structuurvisie Raalte 2025+

De locatie Braakman is – samen met de uitbreiding van het bedrijventerrein – al aangewezen in de Structuurvisie Raalte 2025+. De overige locaties, waaronder Molenweg en uitbreiding Kiezebos, zijn aangeduid in de structuurvisie als 'ruimte voor aanvullende, kleine woongebieden', waarbij het uitgangspunt is dat deze aan bod komen als de wijk Kiezebos en locatie Braakman gereed zijn.

6. Verkeer

Hiervoor heb ik allemaal argumenten besproken die voor de locatie Braakman pleiten. Zijn er dan geen uitdagingen bij deze locatie? Natuurlijk wel. Er zal een goede oplossing moeten worden gevonden voor de verkeersafwikkeling van het nieuwe woongebied, net zoals dat bij de ontwikkeling van de Molenweg zal moeten gebeuren. En dat is best een uitdaging, maar zeker goed haalbaar.

Wij hebben inmiddels contact opgenomen met het bureau Goudappel Coffeng om ons op dit punt te adviseren en hebben er alle vertrouwen in dat ook dit vraagstuk op een goede en verantwoorde wijze kan worden opgelost.

7. Afsluiting

Wij hebben veel ervaring met de realisatie van woningbouwplannen, ons familiebedrijf is namelijk al opgericht in 1933, zoals u zult begrijpen hebben wij dus een lange termijn visie. Wij willen daarom ook graag samen met de gemeente Raalte een mooie duurzame woonwijk realiseren waar het prettig wonen is. Een woonwijk voor verschillende doelgroepen, waaronder betaalbare woningen voor starters en senioren. Maar ook een woonwijk waarbij lokale ondernemers worden betrokken en ook ruimte zal zijn voor CPO projecten.

Wij kunnen u de nodige referenties geven van bestuurders van andere gemeenten zodat u uit eerste hand kunt horen dat het met ons goed samenwerken is.

Dank voor uw aandacht.

Vragen en/of opmerkingen:

VAN DE KOLK BOUW B.V.
Koningsweg 29
3886 KC Garderen

0577 - 461 855
info@vandekolk.nl
kvk 09014726

bank NL65 RABO 0366 302 507
bic RABONL2U
btw 0089 41 877 B 02

vandekolk.nl

STUDIE UITBREIDINGSGEBIEDEN

VOOR WONEN

TE HEINO

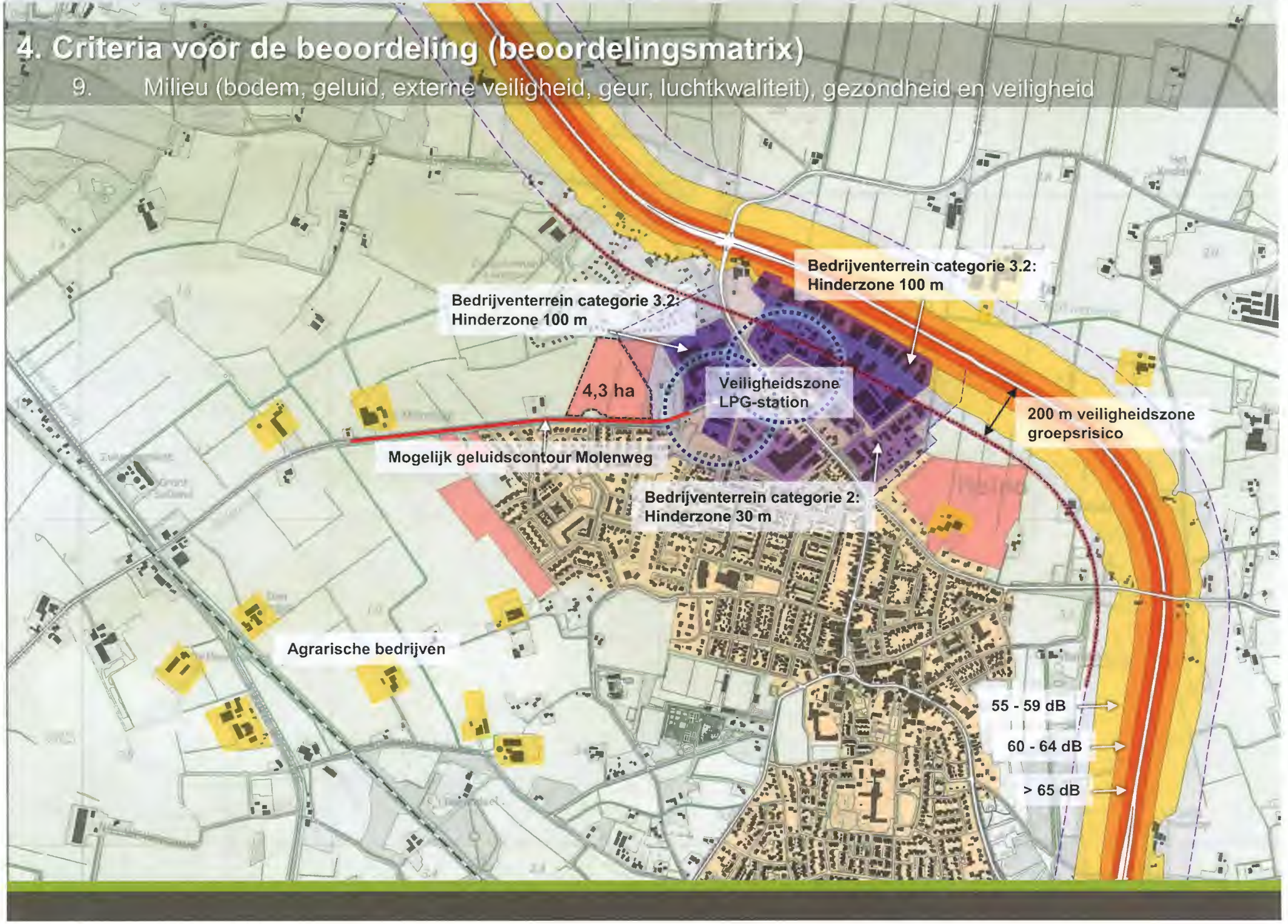
Gemeente Raalte

VAN DE KOLK

16 mei 2019

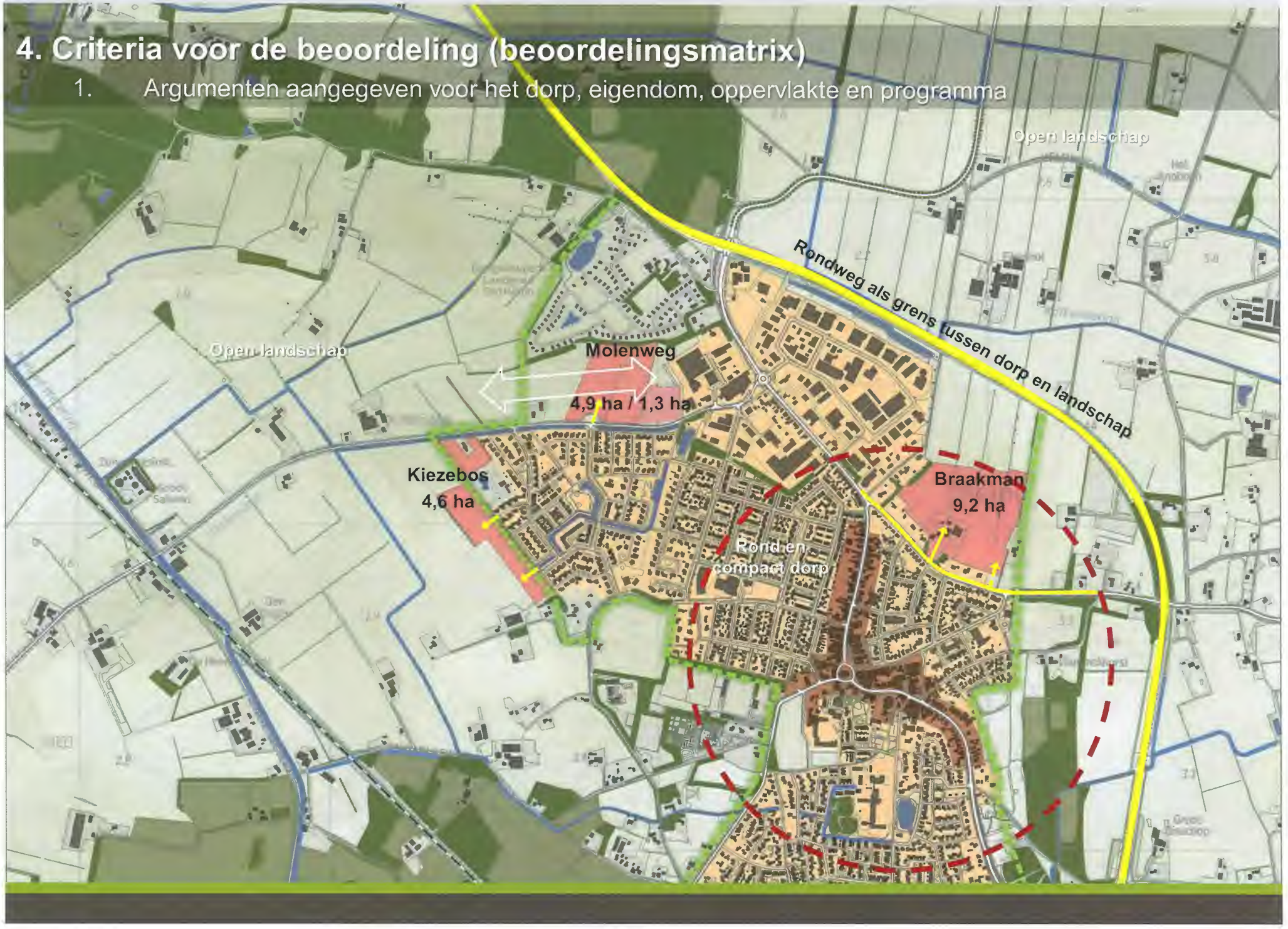
4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

9. Milieu (bodem, geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit), gezondheid en veiligheid



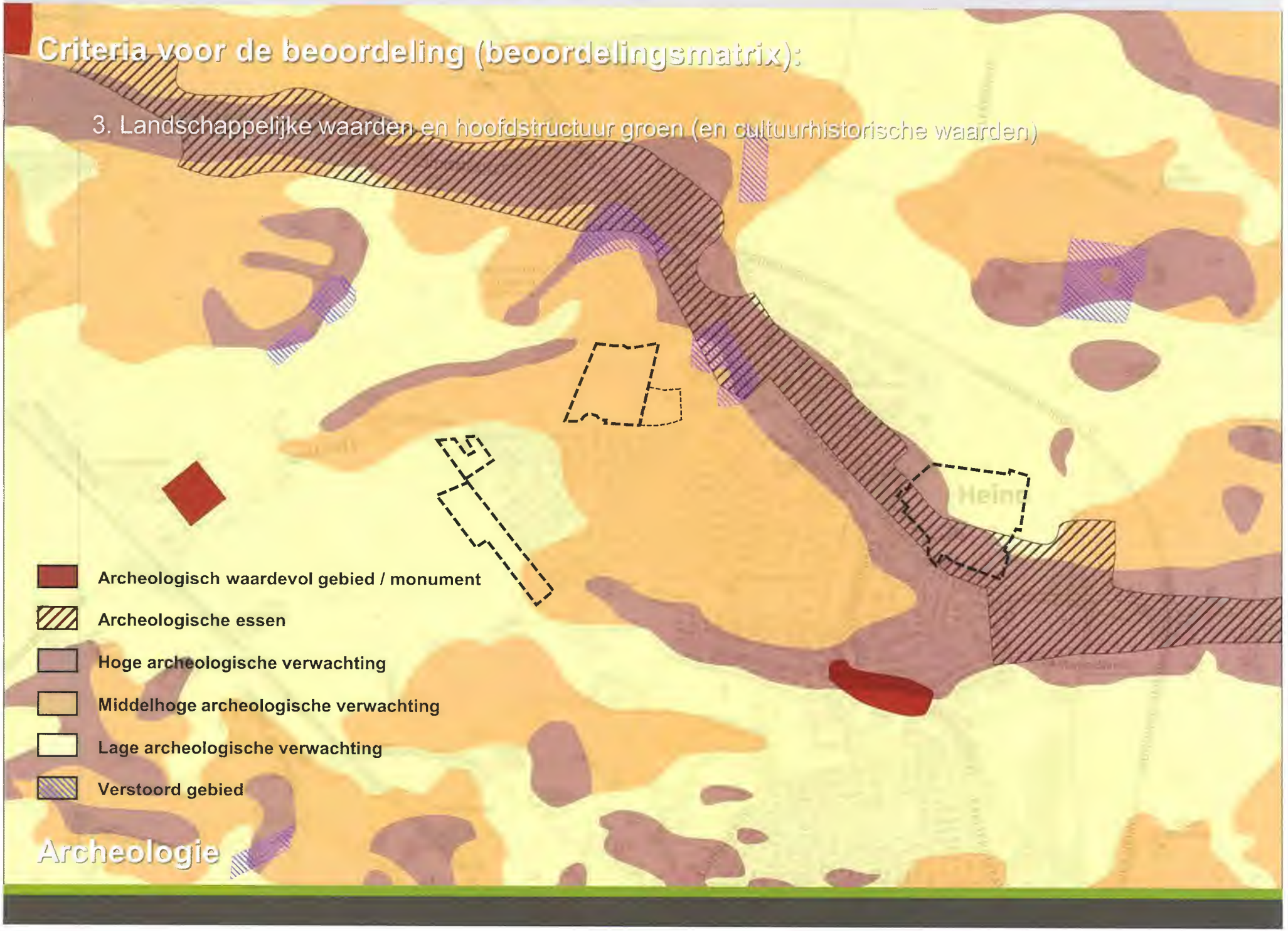
4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

1. Argumenten aangegeven voor het dorp, eigendom, oppervlakte en programma



Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix):

3. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Reliëf

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

1. Argumenten aangegeven voor het dorp, eigendom, oppervlakte en programma



Samenvatting

Algemeen
- Omgevingswet: Nederland verandert van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie.
  Risico's voor planontwikkeling hoeft de gemeente niet (meer) te nemen. Deze worden aan de markt overgelaten. De gemeente faciliteert en houdt toezicht.

Draagvlak - zie vlaggetjes

Omvang / oppervlakte locaties
- Molenweg: 4,3 ha voor woningbouw omdat in totaal 1,9 ha niet benut kunnen worden vanwege hinderzones van bedrijven
- Braakman: 9,2 ha voldoende groot om het totale woningbouwprogramma te kunnen realiseren (inclusief woningen voor senioren)

Landschappelijke waarden / stedenbouwkundige kwaliteit
- Molenweg: mooie open corridor tussen het dorp en het recreatiegebied 'Old Heino'. Bij ontwikkeling groeit het dorp onevenwichtig van het centrum weg.
- De locatie Braakman is gesitueerd tussen de rondweg en de bebouwde kom, waardoor geen open landschap wordt aangetast maar juist een compact rond dorp ontwikkeld. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein langs de rondweg zal van een rafelige dorpsrand geen sprake meer zijn maar van een 'restruimte'

Archeologie
- Molenweg: middelhoge archeologische verwachtingswaarde, onderzoek is noodzakelijk
- Braakman: gedeeltelijk hoge archeologische verwachtingswaarde, onderzoek is noodzakelijk (het deel met lage waarde hoeft niet onderzocht te worden)

Waterhuishouding / hoogteligging
- Nieuwe wijk Kiezebos is opgehoogd. Dat zal voor Molenweg, uitbreiding Kiezebos en Braakman ook van toepassing zijn (waarbij locatie Braakman feitelijk hoger is gelegen dan de andere twee locaties). Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave (voor alle locaties gelijk).

Ontsluiting:
Nader onderzoek

Externe veiligheid:
De beperkingen vanuit de N35 en het bedrijventerrein zijn niet van toepassing voor de woningbouwlocatie maar alleen voor het noordelijke deel van het gebied.

De locatie kan door een professionele marktpartij met ruime ervaring voor de ontwikkeling van woningbouwprojecten op zeer korte termijn worden gerealiseerd.