

Aan het College van burgemeester en Wethouders van de gemeente Raalte

Postbus 140

8100 AC Raalte

Raalte, 29 mei 2019

Geacht College,

Hiermee willen wij u verzoeken om medewerking voor het hierna omschreven VAB-RVR project. Het project omvat in het kort de sloop van minimaal 7.000m² voormalige agrarische gebouwen met asbestsaneringen in het buitengebied van de gemeente Raalte, waarbij de compensatiekavels zullen worden geclusterd middels een "knooperf" aan de rand van Raalte-noord.

De beoogde locatie hiervoor is gelegen aan de Koolmees, rondom en achter het huidige appartementengebouw (koolmees 2 t/m24) welke in eigendom is van SallandWonen. Het bestaande gebouw zal samen met de directe omgeving in het beoogde plan worden meegenomen. Met dit project wordt op een 7 tal locaties in het buitengebied landschap-ontsierende bebouwingen met asbestdaken gesloopt en heringericht. Het project is opgezet aan de hand van, en in overeenstemming met de beleidsregels "erven in beweging" vastgesteld in december 2017. Gevraagd wordt uw medewerking voor de wijziging van het bestemmingsplan om dit plan mogelijk te maken.

Idee en planopzet:

Om sloop van vrijkomende agrarische bebouwing, veelal met asbest op en in de schuren te bekostigen willen, zo blijkt, veel eigenaren wel meedoen met een rood voor rood regeling, maar hebben om verschillende redenen geen behoefte aan een compensatiewoning op hun erf. Door het bovengenoemde nieuwe beleid krijgt deze groep nu meer mogelijkheden om van hun oude schuren af te komen. De financiële middelen om de sloop te bekostigen kunnen dan komen uit de rechten voor een compensatiekavel die op een andere plek gerealiseerd kan worden. (we merken in de praktijk, dat deze aanpassing een grote stimulans is voor genoemde doelgroep die de sloop niet zelf kan of wil bekostigen; eigenaren gaan nu "bewegen") Ook help je mede te voorkomen dat op deze manier leegstaande schuren al dan niet vrijwillig gebruikt gaan worden voor illegale activiteiten zoals drugs-laboratoria en hennepkwekerijen die ook in onze omgeving oprukken of dat er anderszins ongewenste activiteiten gaan plaatsvinden in deze schuren.

Door de compensatiekavels te clusteren ontstaat er een win-win situatie; er worden zoveel mogelijk landschaps-ontsierende "asbest"-schuren gesloopt in het buitengebied, terwijl op die locaties zo min mogelijk wordt teruggebouwd. Deze worden conform het wenselijk beleid in de nota "erven in beweging" zoveel mogelijk in of aansluitend aan bebouwd gebied gerealiseerd.

Voor ons plan is het uitgangspunt om op alle betrokken locaties, zowel sloop als herbouw de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Korte omschrijving van het project:

Middels afgesloten en nog af te sluiten overeenkomsten willen we in totaal minimaal 7.000 m² voormalige ontsierende en veelal asbesthoudende agrarische bebouwing gaan slopen. We hebben momenteel een kleine 6.000 m² binnen aan overeenkomsten voor te slopen stallen. (voor een overzicht hiervan zie bijlage 1)

Onze plek voor de compensatiekavels is gelegen rondom het genoemde gebouw aan de Koolmees in Raalte-noord. (Initiatiefnemer en woningstichting SallandWonen zijn eigenaar van de gronden) Onderdeel van het plan is ook dat het -naar de mening van ons, de woningstichting en verschillende buurtbewoners- niet zo'n fraai- appartementengebouw een metamorfose zal ondergaan en de omgeving een upgrade krijgt. Dit doen we samen met de woningstichting, die ook achter onze plannen voor het knooperf staat. Ook kunnen we middels dit plan het huidige tekort aan parkeren in de buurt verruimen. Op deze manier doen we voor de directe omgeving wat terug. De gedachtegang is een fraai erf proberen te maken, een gezellig "boerenhof" waar verschillende boomlijnen uit de omgeving elkaar vinden en parkeren op informele wijze is ingepast. Er zijn een aantal overlegsessies geweest met de projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente, architect en de provincie en dat heeft tezamen met de diverse "buurtaanpassingen" geresulteerd in het te presenteren ontwerp. Bijgaand is de deze planpresentatie toegevoegd met de verbeeldingen en de aanpassingen van het gebouw met zijn omgeving. (bijlage 2) Wij zijn bij (op één na) alle raadsfracties op bezoek geweest en hebben deze plannen laten zien en besproken. De reacties op het plan in de betreffende raadsfracties waren veelal positief; de meeste fractieleden, aanwezig bij deze bezoeken aan de fractievergaderingen, vonden het een goed initiatief; mogelijk gemaakt door het nieuwe beleid.

Beeldkwaliteit:

Hoewel er in de beleidsregels "erven in beweging" geen specifieke doelgroep is opgenomen over de te herbouwen woningen is de opzet om er levensloopbestendige woningen te bouwen. Het streven is om een plan te maken met hoge kwaliteit, aan de rand van het dorp Raalte. We kiezen er ook voor om op het plan alleen de door EVE ontworpen woningen toe te staan (in de lijn van het ontwerp-idee van het plan met een link naar het agrarisch verleden) zodat de kwaliteit van het plan onder auspiciën van de architect gewaarborgd blijft. Dit willen we doen middels een bepaling in de overeenkomst met de kopers van de kavels. (m.b.v. kavelpaspoorten) Het voordeel is dan, dat je de landschappelijke en architectonische kwaliteit die we met elkaar hebben bedacht ook uitgevoerd gaat worden. In ambtelijk overleg samen met de provincie en stedenbouwkundige is hierover ook een voorkeur voor uitgesproken.

Haalbaarheid en toegevoegde waarde:

In het nieuwe beleid is het niet meer noodzakelijk om taxaties, sloopoffertes etc. te overleggen. De financiële haalbaarheid van het plan is met de investeringen op de locatie en het bekostigen van de slooplocaties in het buitengebied versus opbrengst van de woningbouwkavels realiseerbaar.

Het provinciale kader “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” waarbinnen uw beleid “Erven in beweging” is ontwikkeld geeft aan dat er een balans moet zijn in de ontwikkelruimte in de groene omgeving en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Middels dit plan geven wij hier invulling aan.

De primaire kwaliteitswinst is de sloop van 7.000 m² landschaps-ontsierende schuren/stallen. De ontwikkellocatie waar de compensatiekavels gerealiseerd gaan worden is echter zodanig ingezet dat ook hier zoveel mogelijk kwaliteit wordt toegevoegd.

We leveren een bijdrage in de vorm van een materiële investering in de directe omgeving. Dit zal geschieden door een betere landschappelijke inpassing van het gebied achter de bebouwing, nieuwe bomenstructuren, de revitalisering van het huidige appartementen gebouw, het verfraaien van de directe omgeving van de koolmees, alsmede een bijdrage in het oplossen van het parkeerprobleem (nu huidige maar 9 parkeerplaatsen beschikbaar voor 12 appartementen)

Buurt/omgeving:

Als je kiest om te clusteren zul je , waar je ook bouwt in of aan de rand van het dorp, te maken krijgen met reacties en meningen van omwonenden. Om die reden hebben we in een vroeg stadium het overleg met de buurt opgezocht. Ze willen het liefst dat het zo blijft als het is; grasland. Dit is begrijpelijk. Er is juist voor deze plek en opzet gekozen, waarbij we getracht hebben met zorgvuldigheid, privacy en zicht van de buurtbewoners zoveel mogelijk te waarborgen.

In bijlage 3 is een uiteenzetting gegeven van de diverse stadia van overleg en reacties. Tevens is daarbij gevoegd een stadia- / situatieoverzichtje .

Het achterliggende gebied zal ook bij de planvorming worden betrokken. Het idee is besproken om de vroegere historische structuur weer deels terug te brengen met zichtlijnen tot aan de N348.

De direct omwonenden hebben aangegeven een uitloop/wandelpad niet te zien zitten, en willen graag het vrije zicht behouden. De achterliggende weilanden worden landschappelijk ingepast in de nieuwe situatie. Ook het huidige parkeren is ontoereikend en een behoorlijk probleem zo leert een rondgang door de buurt.

Middels een landschaps- en inrichtingsplan zullen bovenstaande onderdelen nader moeten worden uitgewerkt i.s.m. de buurt. Al met al zal hierdoor de ruimtelijke kwaliteit in deze hoek van Raalte-noord aanzienlijk verbeteren.

Vertrouwende U hiermee voldoende informatie te hebben verstrekt, en zijn waar nodig altijd bereid voor een nadere toelichting.

Hoogachtend,

Webon Ontwikkeling B.V.,
Hans Westenek
Steege 6
8102 SP Raalte
info@oostraan.nl

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' and 'W' combined, with a long horizontal stroke extending to the right.

Bijlagen:

Overzicht en foto's van de slooplocaties (bijlage 1)
Planpresentatie (bijlage 2)
Overzicht buurt met diverse planaanpassingen (bijlage 3)