

Datum overleg : 6 mei 2019

Aanwezig : Initiatiefnemer plan, bewoners Reiger 80, bewoners Reiger 78, bewoner Reiger 76, bewoner Reiger 62, bewoner Reiger 64, adviseur gemeente Raalte (verslag).

Afwezig :

Onderwerp : Overleg plan cluster van 7 Rood voor Rood woningen bij appartementengebouw Salland Wonen aan de Koolmees

Op 6 mei waren bovengenoemde burens bijeen. Dit is geen uitgebreid verslag maar vooral een samenvatting van de reacties op het plan. We hebben afgesproken deze samenvatting terug te leggen naar de aanwezigen voor eventuele aanvullingen of correcties.

Aanleiding voor het gesprek

Aanleiding voor het gesprek is het plan om een cluster van 7 woningen te bouwen, aansluitend op het appartementengebouw van Salland Wonen aan de Koolmees. Dit idee vloeit voort uit de verruiming van het Rood voor Rood beleid die de gemeenteraad in 2017 heeft doorgevoerd in de beleidsnota 'Erven in beweging'. De adviseur van de gemeente heeft e.e.a. over dit beleid toegelicht. Dat beleid is hier te vinden: <https://www.raalte.nl/wat-kan-ik-met-mijn-vrijgekomen-agrarische-gebouwen-erf-doen>

Stand van zaken

Het plan betreft in het kort het realiseren van 7 woningen met een Rood voor Rood oorsprong in de vorm van een erf. Het plan gaat verder uit van een upgrade van het appartementengebouw van Salland Wonen zodat dit aansluit op het ontwerp van de woningen en het realiseren van extra parkeerplaatsen voor het appartementengebouw.

Het afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer met omwonenden diverse gesprekken gevoerd. Dit heeft tot aanpassingen van het plan geleid. Er ligt nu een plan dat hij voornemens is als principeverzoek bij de gemeente in te dienen. De gemeente zal vervolgens een standpunt over het plan moeten innemen. Doel van dit overleg is tweeledig:

- Initiatiefnemer licht toe wat de laatste versie van het plan is dat hij bij de gemeente in wil dienen.
- De gemeente is aanwezig om te horen hoe er tegen dit plan wordt aangekeken vanuit de omgeving. Het college van B&W wil deze reacties meewegen bij het besluit dat zij moet nemen n.a.v. het principeverzoek.

Reacties

Algemene reacties:

- Algemene reactie is dat de burens niet positief zijn over dit plan. Men woont hier vooral vanwege het vrije zicht. Veel bewoners zijn speciaal voor het landelijke zicht aan deze rand van Raalte Noord komen wonen. Het vrije gezichtsveld wordt met dit plan ingeperkt. Aantasting van het zicht is het belangrijkste bezwaar tegen het plan.
- Liever geen bomen toevoegen in gebied richting N348. Openheid van het gebied wordt gewaardeerd.
- Geen wandelpaden oid door gebied ivm privacy
- Bouwverkeer: als het doorgaat dan bij voorkeur in 1x ontwikkelen zodat overlast door bouwverkeer zo minimaal mogelijk blijft.

Bewoners Reiger 80

- Kritisch op de ontsluiting. 7 woningen worden ontsloten op korte afstand van de woning. Aantal auto's dat hier komt neemt toe, met bijbehorend geluid en toenemende verkeersonveiligheid.
- Veel hinder voor spelende kinderen, bewoners en bezoekers van de Reiger en de Koolmees.
- Aantasting zicht vanuit de tuin en inbreuk op de privacy. Er is in het plan een privacy-schermbegroening opgenomen, maar feit blijft dat er nieuwe burens komen op een plek waar nu grasland is.
- Vrees dat deze ontwikkeling aanleiding is om in de toekomst deze omgeving verder te ontwikkelen.
- Vrees voor waardedaling van de woning.

- Enorme invloed op het woongenot, het vrije zicht wordt grotendeels ontnomen door het plan.

Bewoners Reiger 78

- Aantasting zicht/openheid vanuit de tuin.

Bewoner Reiger 76

- Meer verkeer aan voorzijde woning door extra woningen is negatief.
- Svp geen voetpad in gebied richting N348 i.v.m. privacy.

Bewoner Reiger 64

- Heeft over breedte van ca 2,5m aan achterzijde van tuin zicht. Nu uitzicht op een open gebied. Die openheid neemt met deze ontwikkeling af

Bewoner Reiger 62

- Nu vanuit woning en tuin zicht op open gebied. Dat wordt sterk verminderd door deze ontwikkeling.
- Plan sluit niet logisch aan op de structuur van de wijk.
- Ziet in het plan geen kwaliteitswinst voor de omgeving.
- Plan voorziet, zoals het er nu ligt, niet in de geëiste landelijke meerwaarde
- Geluidsoverlast, inbreuk op de privacy

Algemene bezwarende onderwerpen

- Gezien de grondwaterspiegel van het perceel, lijkt bronbemaling voor nieuwbouw noodzakelijk. Bronbemaling kan verzakking van aangrenzende woningen veroorzaken. Dit vraagt om bouwkundige vooronderzoeken en/of schouwrapportages van de aangrenzende woningen.
- Stedenbouwkundig past het ontwerp totaal niet in het beeld van de bebouwing van Raalte Noord.