Het Oversticht

Advies

Nieuwbouw bij Oost-Raan

Zwolle, 19 Maart 2020

Inhoudsopgave

Inleiding 4
Samenvatting 5
Het plan - analyse. 6
Afwegingen 8
Omgeving - analyse 10
Veldwerk 12
Historische kaarten 14
Stedenbouw en landschap 16
Optie op huidige locatie 18
Opties binnen het zoekgebied 19

Inleiding

INLEIDING

Dit advies betreft het voornemen van een initiatiefnemer in de gemeente Raalte om ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken op meerdere fronten. Op zeven locaties in het buitengebied worden in het kader van de nieuwe rood-voor-roodregeling (Erven in beweging) landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. De vrijgekomen sloopmeters – 7000 m2 - worden ingezet om zeven compensatiekavels elders in de gemeente te realiseren. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een locatie in noordoost Raalte op het oog.

In samenspraak met de woningstichting Salland Wonen, eigenaar van het huurappartementencomplex aan de Koolmees in Oost-Raan, is een plan gemaakt voor een 'erf' of 'boerenhof' van zeven twee-onder-één-kapwoningen. Tegelijkertijd met de bouw van de woningen wil men de schil van het appartementengebouw een facelift geven wat een 'win-win'-situatie oplevert. Bovendien wordt er ruimte gecreëerd om meer parkeergelegenheid mogelijk te maken tussen dit gebouw en de nieuwe woningen, zie afb. 1 en 2.

AANLEIDING

Tijdens het planproces is intensief overleg gevoerd met de omwonenden van het plangebied, die gehecht zijn aan het zicht op de open ruimte naast de dorpsrand. Deze overleggen hebben verschillende aanpassingen van het plan tot gevolg gehad. Het uiteindelijk gepresenteerde plan stuit nog steeds op bezwaren vanuit de buurt. Vanwege de kritische reacties heeft de gemeente besloten het verzoek voor te leggen aan Het Oversticht als onafhankelijk deskundige op het gebied van architectuur, stedenbouw en landschap.

VRAAG:

De gemeente heeft de volgende vragen geformuleerd:

1. Levert dit plan (al dan niet met enkele aanpassingen) een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze dorpsrand op?
2. Levert het plan in zijn totaliteit (de ontwikkeling op de slooplocaties meewegend) naar jullie oordeel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op (ten opzichte van het bouwen van de RvR woningen op de slooplocaties)?
3. Is dit plan naar jullie oordeel een stedenbouwkundig passende toevoeging op deze locatie? Zo nee: is er met enkele aanpassingen een passende invulling van te maken? Daarbij rekening houdend met de reacties die omwonenden in het planproces kenbaar hebben gemaakt.

BELEID GEMEENTE RAALTE

Met de in 2017 vastgestelde Beleidsnota 'Erven in Beweging' heeft de gemeente Raalte het rood-voor-roodbeleid verruimd. Relevant onderdeel van dit beleid voor deze vraag is dat een Rood-voor-Roodwoning nu ook op een andere locatie kan worden gebouwd dan op het erf waar wordt gesloopt. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan erfeigenaren die opzien tegen de bouw van een compensatiewoning op of aansluitend op het erf waar gesloopt wordt omdat zij daarmee hun privacy zouden kunnen verliezen. Een neveneffect van dit beleid is dat bij de rood-voor-roodvragen het bouwen van de compensatiewoning op de slooplocatie niet meer als optie wordt gezien. De gemeente verwacht wel dat de compensatiekavels worden gerealiseerd op locaties aansluitend aan de bebouwde kom, aan een bestaand lint of aansluitend bij andere erfbebouwing.

Samenvatting

Afb. 1 zeven sloop locaties

Afb. 2 in het groen aangegevn het zoekgebied

SAMENVATTING

Dit rapport is een weerslag van de bestudering van het plan voor de bouw van de 7 woningen in combinatie met het verbeteren van het appartementencomplex en het toevoegen van parkeerplaatsen. Na de analyse van het plan volgt een afweging van voor- en nadelen van een planontwikkeling op deze locatie.

Het is heel positief dat een creatieve oplossing is gezocht voor de compensatie van te slopen landschapontsierende bedrijfsgebouwen op meerdere locaties in de gemeente.

Afweging van voor- en nadelen leidt echter tot de conclusie dat het voorgestelde plan geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie betekent.

In dit rapport wordt deze conclusie verder onderbouwd.

Het plan - analyse

HET PLAN

Uit studies van de architect en de landschapsarchitect, in opdracht van de initiatiefnemer, volgt de keuze voor het plangebied. De keuze voor deze locatie hangt nauw samen met de wens om de verschijningsvorm van het appartementengebouw te verbeteren en zo twee doelen bij elkaar te brengen. Daardoor is er binnen het eigendom niet meer gekeken naar andere mogelijke nieuwbouwlocaties.
Na de bepaling van de locatie zijn verschillende bebouwingstypologieën besproken en voorgelegd aan onder andere de gemeente. De meest wenselijke verschijningsvorm was de typologie van een erf.

Het plan voor de bouw van zeven (of acht) compensatiewoningen betreft twee-onder-één-kapwoningen die als op een erf of een hofje rondom een centrale open ruimte liggen. De voorgevels zijn gericht op het buitengebied.
Het nieuwe woonerf sluit aan op het appartementencomplex. Dit gebouw wordt in de ontwikkeling meegenomen en krijgt een nieuwe façade. De eerste twee lagen worden wit gestuct en de derde bouwlaag wordt afgewerkt met een donkere houten lambrisering. Voor de nieuwe woningen is per volume (twee-onder-één-kap) een opzet van hoofd- en bijgebouw ontworpen. De hoofdgebouwen hebben één verdieping met dak, een bakstenen gevel en donkere dakpannen. De bijgebouwen zijn schuurvolumes met houten gevelbekleding en rode dakpannen.
Omdat de opdrachtgever met het plan ook een parkeerprobleem wil oplossen worden er tussen het appartementencomplex en de woningen parkeerplaatsen aangelegd, ten behoeve van zowel de bewoners van de appartementen als die van de nieuwe woningen. Bij de woningen worden overigens ook parkeervoorzieningen op de bouwblokken gepland. Er is gezocht naar een verbinding met bestaande lijnen en structuren.
De bomenrij aan de oostkant (langs de Koolmees) wordt in het plan doorgetrokken; ook andere lijnen geven aanleiding om doorgetrokken te worden als bomenrijen langs het bouwplan over het weiland naar de Ommerweg. Bij het plan is rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de bestaande woningen aan de Koolmees en de Reiger.

Afb. 3 Ontwerp architect

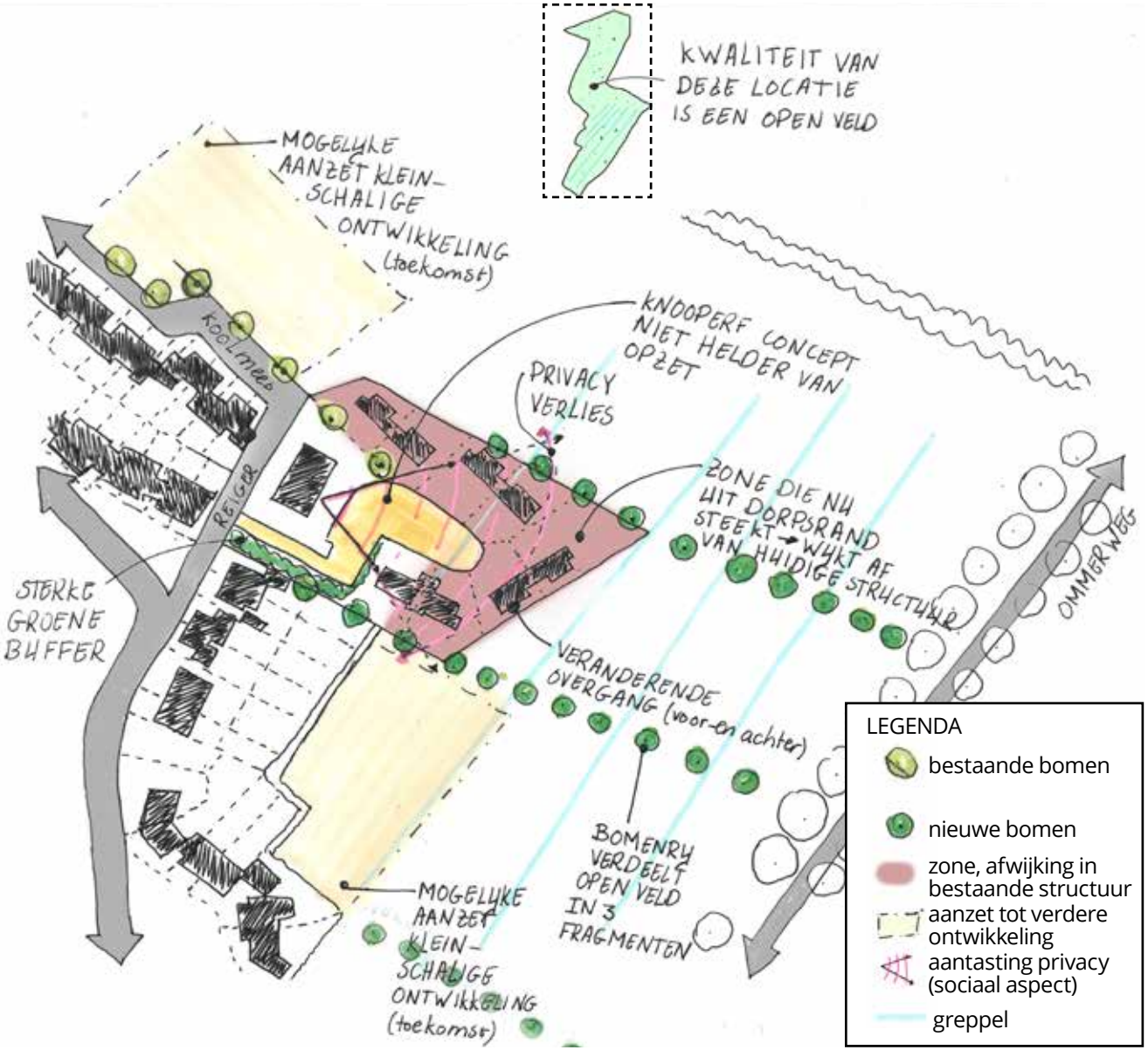
Afwegingen

STEDENBOUWKUNDIGE REACTIE OP HET BOUWPLAN

Het is heel positief dat een creatieve oplossing is gezocht voor de compensatie van te slopen landschapontsierende bedrijfsgebouwen op meerdere locaties in de gemeente. Op zeven erven wordt zo ruimtelijke kwaliteitsverbetering nagestreefd. Ook het idee om de compensatiewoningen in een cluster te bouwen waardoor er niet zeven losse bouwlocaties in de gemeente hoeven te worden gezocht, krijgt waardering.

Door de vernieuwing van de gedateerde buitenschil wordt het appartementengebouw beter ingebed in zijn omgeving. Een oplossing van het parkeerprobleem bij het appartementencomplex is niet alleen in ruimtelijk maar ook in sociaal opzicht wenselijk.

Het is goed voor te stellen dat gezocht is naar het terugbrengen van kleinschaligheid in het weiland door het aanplanten van bomenrijen, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. De bomenrijen kunnen gebruikt worden als structuurlijnen waarbinnen een bouwontwikkeling plaats zou kunnen vinden.



Onderzocht had kunnen worden of ook de aanwezige greppels aangegrepen hadden kunnen worden als structurerende elementen.

Er worden argumenten aangedragen voor de ontwikkeling van de dorpsrand op de gekozen locatie. Deze zijn: de aanpak van het parkeerprobleem bij het appartementengebouw, de mogelijkheid om hier de doodlopende weg als inprikker te gebruiken en de aanwezigheid van bomenrijen die doorgetrokken kunnen worden. Aanpak van het parkeerprobleem is een belangrijk onderwerp; een oplossing daarvan is in ruimtelijk en sociaal opzicht erg belangrijk voor de wijk.

Het toevoegen van een erf of hof aan deze heldere en groene rand doet onnatuurlijk aan. Met het plan wordt op één plaats in de dorpsrand de rand naar buiten getrokken. Hiermee wordt geen afronding van de dorpsrand bewerkstelligd, maar juist het tegenovergestelde: er wordt een aanleiding gecreëerd om aan de noord- en zuidkant van deze uitbreiding andere kleinschalige uitbreidingen toe te staan.
De vraag is of de ruimtelijke kwaliteit van de duidelijke open ruimte verbeterd wordt door een opdeling in een aantal 'kamers'. De bestaande openheid is inmiddels een kwaliteit geworden. Van een kleinschalig agrarisch landschap is al een eeuw geen sprake meer (zie analyse historische kaarten). Het uitgangspunt van een erf is niet goed uitgewerkt. Een erf met een agrarisch karakter bestaat uit gebouwen die van elkaar verschillen in volume en uitstraling. Een erf bestaat uit één, hoogstens twee hoofdgebouwen met meerdere bijgebouwen. Een dergelijk erf staat los van een dorpsrand, niet er tegenaan (behalve in natuurlijk gegroeide situaties zoals aan de Steege, waar de oorspronkelijke boerderij is opgeslokt door de woonwijk).

Verbetering van de verschijningsvorm van het appartementengebouw zal bijdragen aan de kwaliteit van de dorpsrand. De combinatie met nieuwbouw is op zich voor te stellen maar versterking treedt niet persé op door de toevoeging van grondgebonden woningen. Andere vormen waren denkbaar geweest. Voor de bewoners van het appartementencomplex betekent bouw van woningen op korte afstand vermindering van hun privacy; voor de toekomstige bewoners zou dit ook gelden.

Uit deze afwegingen volgt de conclusie dat het voorgestelde plan geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie betekent. In de volgende hoofdstukken wordt deze conclusie verder onderbouwd.

NB
Volgens het nieuwe beleid van de gemeente hoeft op de slooplocaties niet te worden teruggebouwd. De mogelijkheid voor nieuwbouw op of in de buurt van slooplocatie zou ons inziens bij alle Rood-voor-roodprojecten wel onderzocht moeten worden. Nu wordt de optie snel terzijde geschoven terwijl op een aantal slooplocaties de ruimtelijke kwaliteit juist gediend kan zijn door nieuwbouw. In enkele gevallen lijkt die mogelijkheid, met versterking van de ruimtelijke kwaliteit, wel aanwezig te zijn.

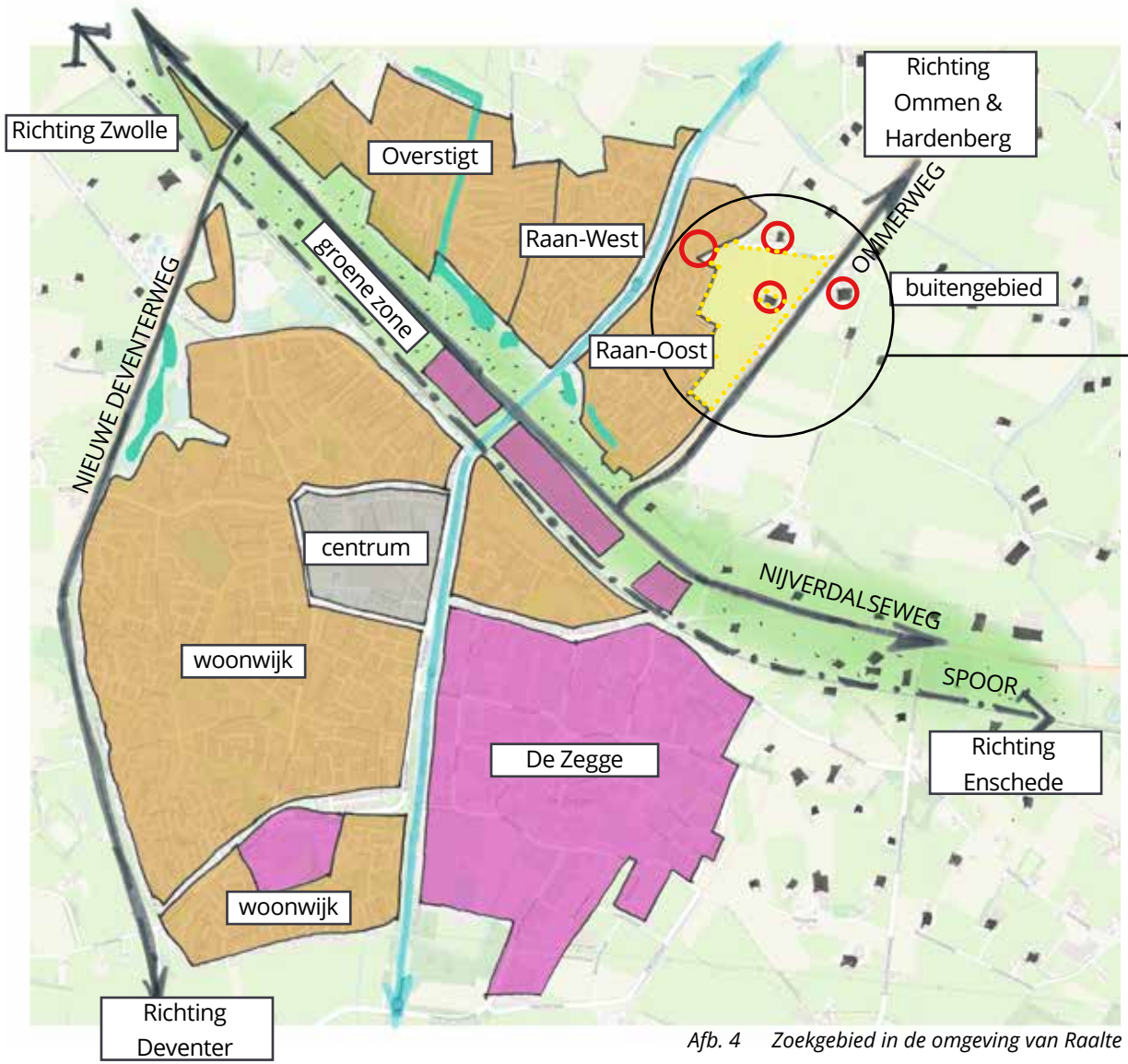
Omgeving - analyse

Het zoekgebied en het plangebied bevinden zich in het noordoosten van het dorp Raalte. Het ligt ten noorden van de Nijverdalseweg en ten westen van de Ommerweg, aansluitend aan de dorpsrand van de wijk Het Raan.

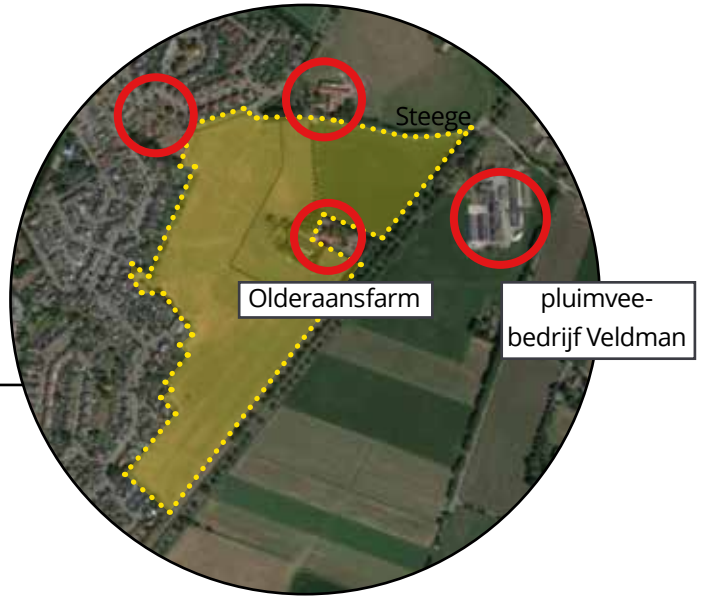
Op bijgaande kaart is de centrale ligging van Raalte binnen Overijssel goed te zien; de bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer is optimaal. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er een heldere scheiding tussen het dorp Raalte en het buitengebied. Het karakter van de dorpsranden is zeer belangrijk in de overgang naar het landelijk gebied.

Van noord naar zuid loopt het kanaal van Lemelerveld naar Deventer dwars door de kern Raalte. Ten zuiden van het spoor scheidt het kanaal het dorp in twee delen; de woonwijken aan de westkant en het industrieterrein De Zegge aan de oostkant. Ook de wijk Het Raan wordt opgedeeld in een westelijk en oostelijk deel. De nieuwste uitbreidingswijken van Raalte liggen ten westen van het kanaal.

Aan de noord- en oostzijde wordt de wijk Het Raan begrensd door agrarisch gebied. De Ommerweg aan de oostzijde vormt daarin een harde barrière. Tussen de jaren'80-wijk en het centrum liggen de Nijverdalseweg en het spoor met een brede groene en natuurlijke bufferzone ertussen. In deze groene zone ligt een aantal bedrijven. Erven liggen verspreid rondom de kern; in de nabijheid van Oost-Raan liggen een agrarisch bedrijf aan de noordkant van de Steege, een pluimveebedrijf aan de noordoostzijde van de Ommerweg en een agrarisch bedrijf (Olderaansfarm) met een toegang vanaf de Steege.



Afb. 4 Zoekgebied in de omgeving van Raalte



Afb. 5 Ingezoomd op vier erven rondom zoekgebied, bevinden zich voornamelijk in het noorden

LEGENDA

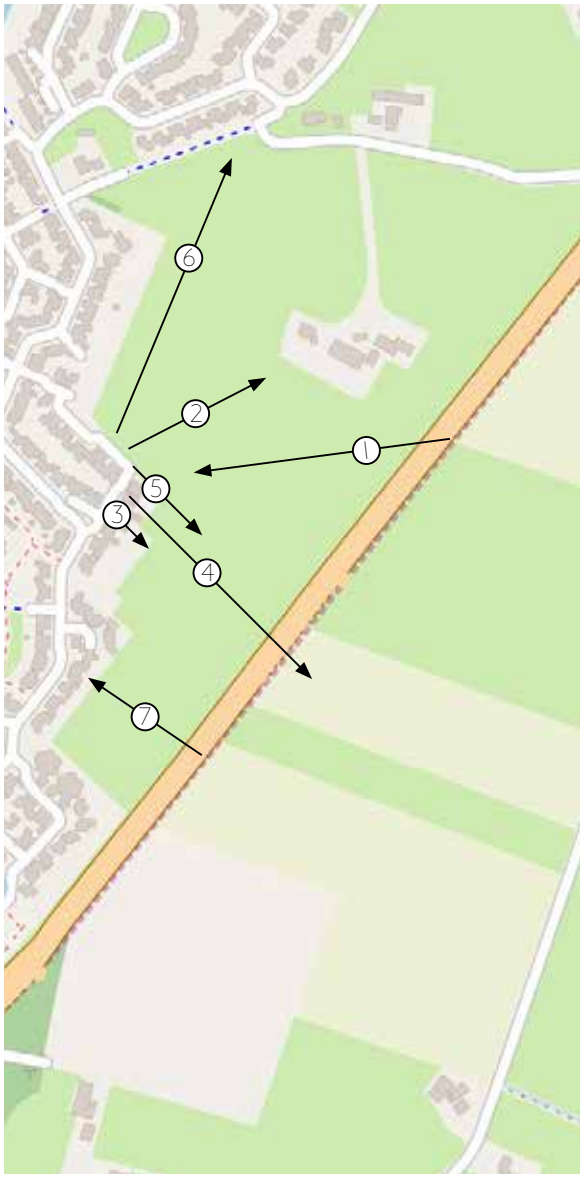
- woonwijk
- industrieterrein
- centrum
- zoekgebied
- erven

Veldwerk

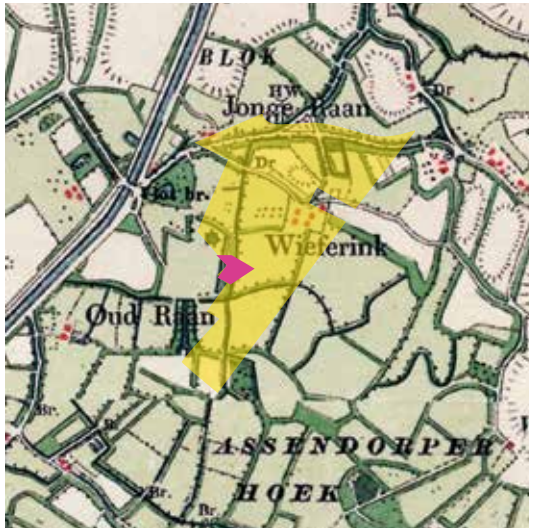
5

6

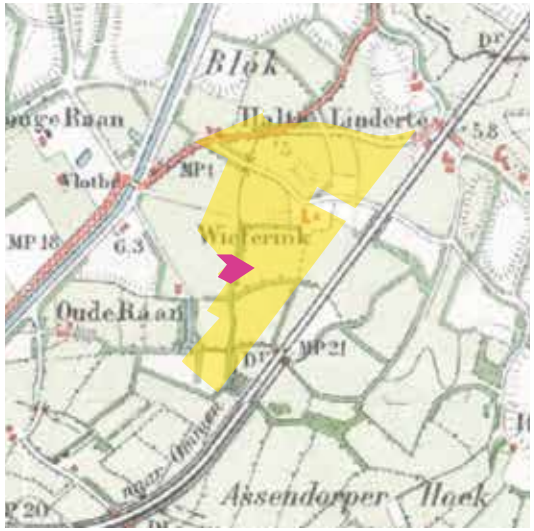
7


6
2
1
5
3
4
7

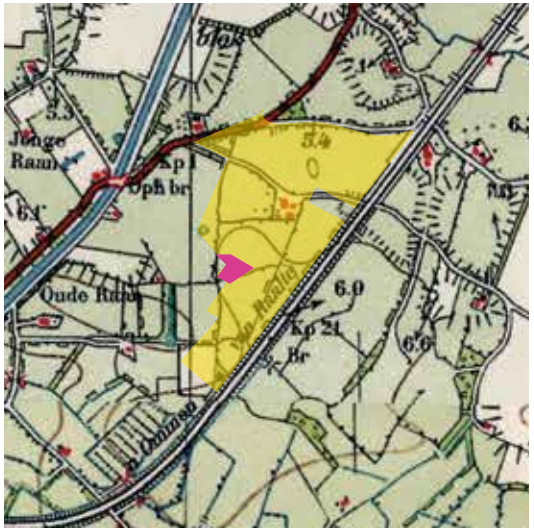
Historische kaarten



1890: kavels voorzien van groene structuren



1917: delen van groenstructuur verdwijnen



1934: coulissenlandschap is geheel verdwenen

1956: aanleg nieuwe weg, vervoersader richting Assen

1993: ontwikkeling uitbreidingswijk Het Raan

2019: Nu, scheiding dorpsrand en agrarisch landschap

LEGENDA

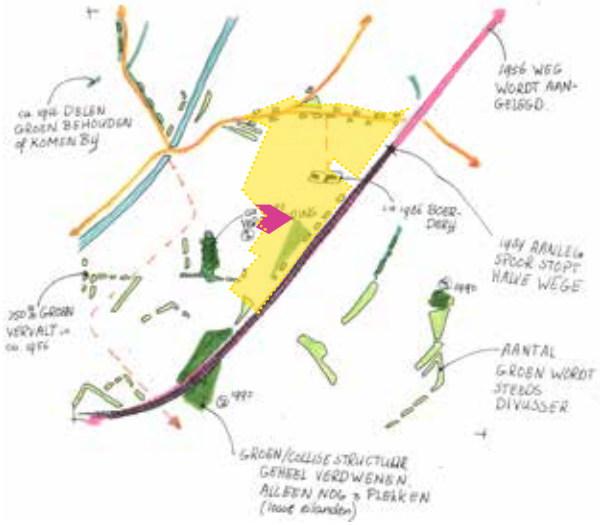
- plangebied
- zoekgebied

ANALYSE HISTORISCHE KAARTEN

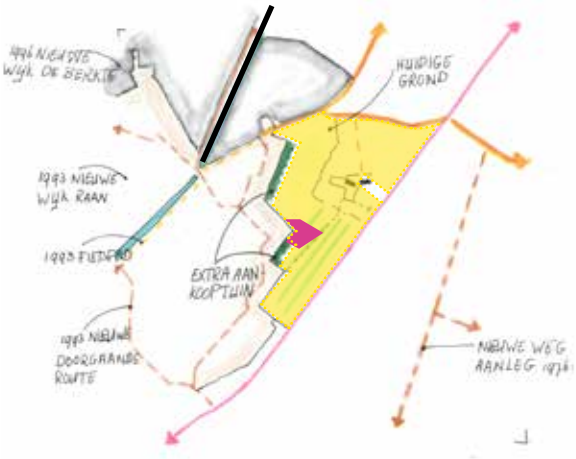
Het plangebied heeft sterke landschappelijke transformaties ondergaan. Hier onder worden ze kort vermeld:

- In het **historische coulissenlandschap** (1850-1890) worden de kleine kavels van elkaar gescheiden door houtwallen of singels. Op de kaart is dit te zien als een organisch landschappelijk patroon. Het kanaal en enkele wegen zijn nog steeds aanwezig.
- In het **agrarisch landschap** (1900-1950) zijn de kavels sterk vergroot, door verschillende verkavelingen, zodanig dat er rond 1956 weinig over is van het coulissenlandschap. Ook het aantal lanen is afgenomen.
- In de laatste decennia is hier een **stedelijk landschap** (1993-heden) ontstaan: het gebied wordt ingevuld met uitbreidingswijken zoals Het Raan, De Berkte en het Overstigt. Het contrast tussen dorp en landelijk gebied is vrij groot.

Het historische coulissenlandschap, voor 1890



Het agrarische landschap, rond 1900-1950



Het stedelijke landschap: scheiding dorp en buitengebied, rond 1993-heden

LEGENDA

1990	groen
1956	groen
1934	groen
1917	groen
>1990	groen
	bestaande weg
	nieuwe wegen
	secundare wegen
	plangebied
	zoekgebied

Stedenbouw & landschap

ANALYSE EN WAARDERING

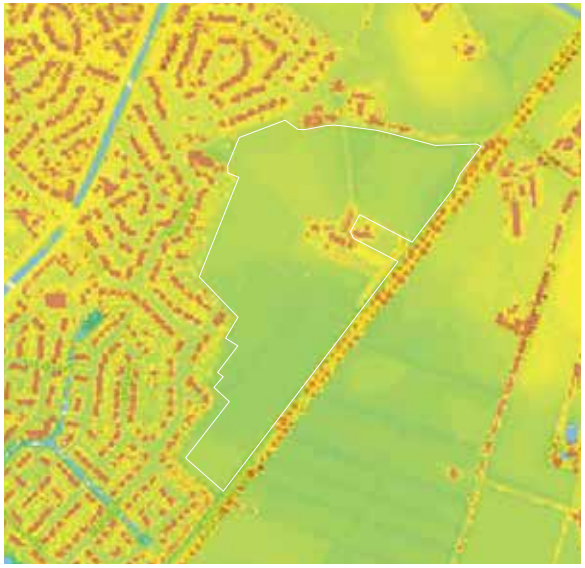
De dorpsrand van Raan-Oost heeft een groene uitstraling dankzij de beplantingen in de tuinen en woonstraten bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen uit de jaren '80 en '90. Aan de noordzijde loopt de oude verbindingsweg Steege waarlangs, zowel in het buitengebied als binnen de woonwijk , een aantal agrarische en voormalige agrarische erven ligt. De ligging van deze erven komt voort uit de aanwezigheid van hogere gronden aan de noordkant van het zoekgebied. De zuidkant van dit gebied is lager gelegen.

Vanaf de Steege loopt een fietspad in westelijke richting langs de rand de wijk in. Hieraan grenzen achtertuinen van lage woningen met rode daken. De erven in de noordoosthoek van het zoekgebied, ten zuiden van de Steege, hebben een lange oprit met essen. Het terrein eromheen is deels omzoomd door knotwilgen met ondergroei, deels door streekeigen, vrij dichte struikbegroeiing. Deze begroeiing vormt een dichte rand, terwijl de bomen langs de Ommerweg juist doorzicht geven naar het daarachter gelegen buitengebied.

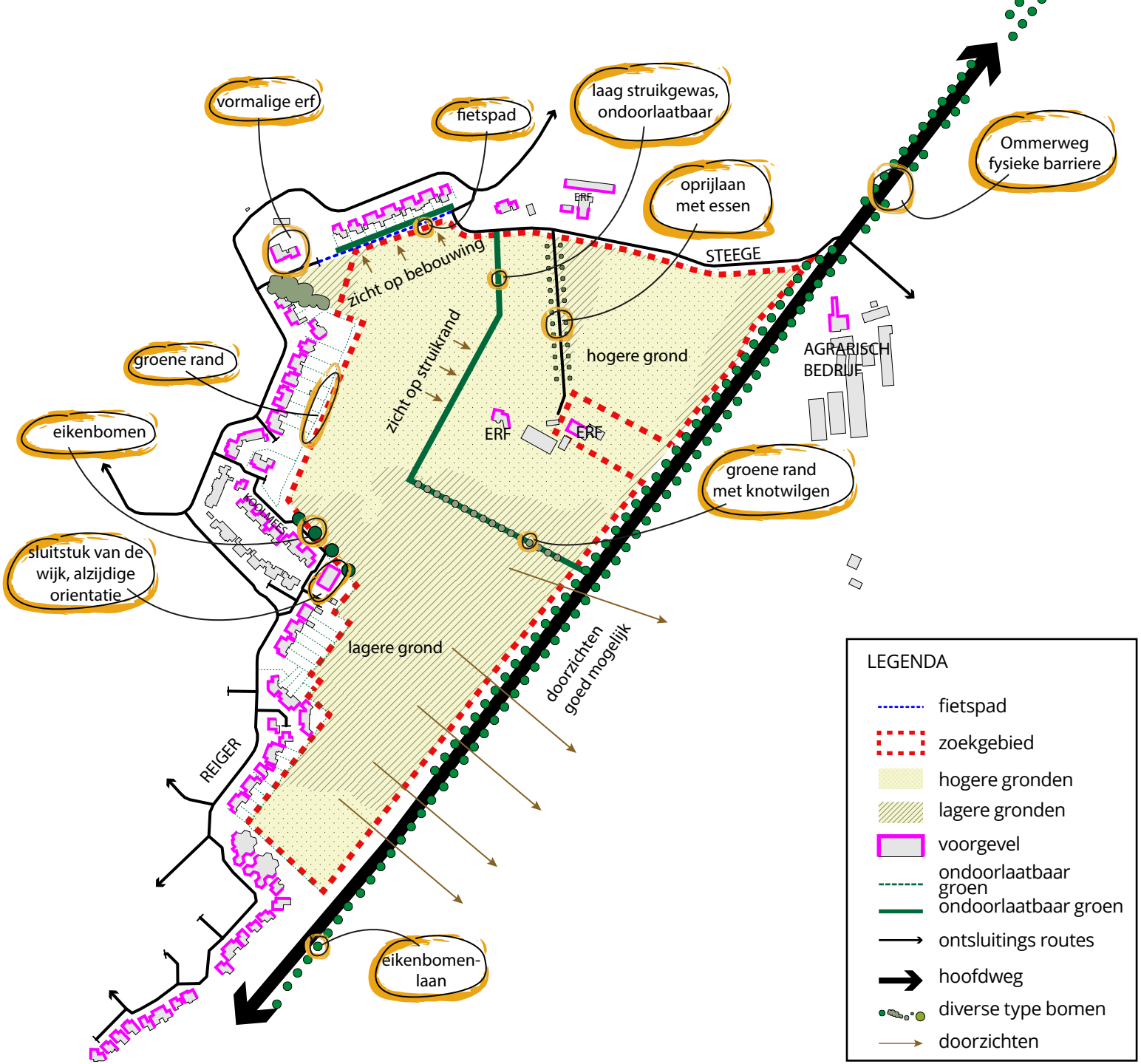
De woningen aan de Reiger zijn met hun achtertuinen gericht op het buitengebied. Door de groene invulling van de achtertuinen – met veel bomen en struiken – is er een natuurlijke overgang tussen de dorpsrand en het buitengebied. De twee-onder-één-kapwoningen aan de Koolmees hebben ruime voortuinen en zijn met hun voorgevels gericht naar de open ruimte. De bewoners hebben uitzicht op het open veld. Hier zorgen bomen en struiken in de openbare ruimte voor de groene overgang.

Het appartementengebouw staat prominent in een hoek van deze rand. Het gebouw vormt een markering en een soort afsluiting van de wijk, als alzijdig volume dat bijdraagt aan de diversiteit van de dorpsrand. Dit rechthoekige bouwvolume met drie bouwlagen biedt de bewoners aan de oostzijde van de 12 sociale huur- appartementen uitzicht op het open veld. De open weilandstrook voor de dorpsrand is ongeveer overal 100 meter breed.

Het open gebied is waardevol als natuurlijke buffer tussen de woonwijk en het buitengebied achter de Ommerweg. In dit gebied is nieuwe bewoning het beste denkbaar aan de -iets hogere en drogere- noordzijde, in de nabijheid van de al aanwezige erven. Een bewoningscluster in de vorm van een erf is daar goed te realiseren.



Afb. 6 Hoogtekaart

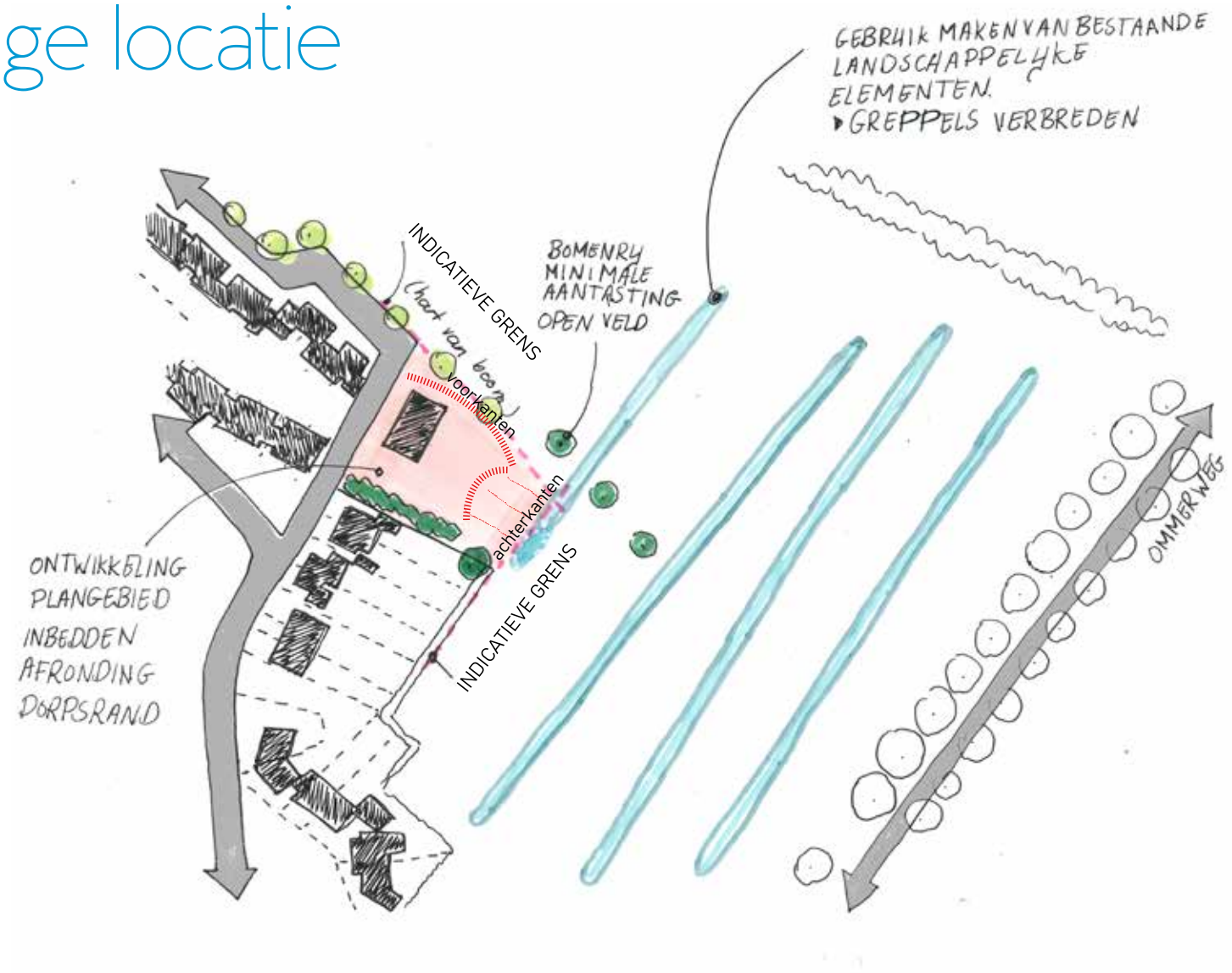


Afb. 7 Stedelijke en landschappelijke analyse & waardering van zoekgebied

Optie op huidige locatie

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

- Het plangebied moet een heldere afronding van de dorpsrand zijn. Voorkom dat er aanleidingen ontstaan die kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maken, zie schets.
- Maak gebruik van bestaande landschappelijke elementen. Bijvoorbeeld de greppelstructuur verbreden en onderdeel laten uitmaken van plangebied.
- Bomenlaan niet helemaal tot aan de Ommerweg doortrekken. Maximaal behoud van open veld.
- Nieuwe bebouwing dient in verschijningsvorm aan te sluiten op en een toevoeging te zijn aan het appartementengebouw, een landmark in het dorpsrand.



LEGENDA

- gebied waar opgebouwd mag worden
- indicatieve grens
- bestaande bomen
- nieuwe bomen/groen
- verbreden greppel
- oriëntatie bebouwing

Afb. 8 Schets randvoorwaarden

Opties binnen het zoekgebied

OPTIE 1:
Cluster van woningen in een groene erfopzet (met verschillende gebouwen, zo kleinschalig en compact mogelijk)

- Voordelen: de bebouwing wordt gekoppeld aan de struikenrand en bevindt zich op afstand van de wijk.
- Nadelen: bouw van het erf betekent verkleining van de open ruimte

OPTIE 2:
Cluster van woningen in een groene erfopzet (met verschillende gebouwen, zo kleinschalig en compact mogelijk)

- Voordelen: bouw van een erf langs de Steege zorgt voor een logische opeenvolging van erven langs deze weg
- Nadelen: Vanuit de bewoners van de erven ten zuiden hiervan kan bezwaar worden aangetekend

Afb. 9 Drie alternatieven

Colofon

Titel
Advies, Nieuwbouw bij Oost-Raan

Opdrachtgever
Gemeente Raalte

Samenstelling
Anneke Coops
Madeline Prickett

Contactgegevens
Anneke Coops
anneke.coops@hetoversticht.nl
06 21 59 36 14

Datum
19 Maart 2020

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl