

Webon ontwikkeling B.V.
Steege 6
8102SP RAALTE

Uw kenmerk: -	Uw brief van: 29 mei 2019	Zaaknummer: 27739-2019	Datum: 15 mei 2020
Onderwerp: Principebesluit Rood voor Rood woningen bij Koolmees	Bijlagen: 0	Voor informatie: Vincent Breen, tel.: (0572) 347 799	

Geachte heer Westenenk,

Wij ontvingen uw principeverzoek waarin u vraagt mee te werken aan het realiseren van 7 Rood voor Rood woningen, in de vorm van een 'knooperf' in Raalte Noord, nabij de Koolmees (ten oosten van het appartementengebouw van Salland Wonen met de adressen Koolmees 2 t/m 24). In deze brief ons principebesluit.

Principebesluit

Wij hebben besloten:

1. Het principeverzoek voor de bouw van 7 Rood voor Rood woningen ten oosten van appartementengebouw Koolmees 2 t/m 24 af te wijzen.
2. In principe in te stemmen met een kleinere Rood voor Rood ontwikkeling binnen de globale contour en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals door Het Oversticht geadviseerd (pag. 18 van het advies).

Hierna lichten wij onze overwegingen bij dit besluit toe.

Overwegingen

Het plan

Uw plan bestaat uit de volgende elementen:

- Ontwikkeling van een zgn. 'knooperf' bij Raalte Noord, met een stijl die refereert aan een boerenerf, aansluitend aan (achter) het appartementengebouw van Salland Wonen aan de Koolmees.
- Het plan is gebaseerd op de Rood voor Rood regeling. Dit betekent dat voor de 7 beoogde woningen minimaal 7000m² aan landschapontsierende gebouwen in het buitengebied moet worden gesloopt. U heeft over ca. 6000m² te slopen gebouwen afspraken gemaakt en bent in gesprek over de laatste 1000m².
- Onderdeel van het plan is het 'faceliften' van het aangrenzende appartementengebouw van Salland Wonen in de stijl van het knooperf en het realiseren van extra parkeergelegenheid om de parkeerdruk in de omgeving te verlichten.
- Het aansluitende landelijk gebied tussen Raalte Noord en de N348 wordt versterkt door beplanting aan te brengen die landschappelijke 'kamers' terugbrengen. Welke vorm dit precies krijgt moet nog worden uitgewerkt.

Overleg met omgeving

U heeft voorafgaand aan het indienen van uw verzoek intensief overleg met de omgeving gevoerd. Onze indruk is dat u met respect voor belangen van de omwonenden de gesprekken heeft gevoerd en hier ook de tijd voor heeft genomen. Dat waarderen wij. U heeft uw plan op enkele punten aangepast om uitzicht zo veel mogelijk te ontzien en in een vroeg stadium is duidelijk geworden hoe er door omwonenden over het plan wordt gedacht. De reacties uit de buurt hebben wij betrokken in onze afweging. Samengevat zien we de volgende reacties:

- Bewoners van de Reiger die met de achtertuin aan het buitengebied grenzen zijn kritisch op het plan. Belangrijkste bezwaar is aantasting van uitzicht vanuit woning of tuin. Men woont hier juist vanwege het vrije zicht. Een aantal bewoners vindt de opzet van het plan niet goed aansluiten op de stedenbouwkundige structuur.
- Enkele bewoners van de Koolmees zien liever geen woningbouw, maar zijn akkoord met het laatste ontwerp omdat met dat ontwerp hun uitzicht vrij blijft.
- Huurders uit het appartementengebouw reageren verschillend. Bewoners met zicht richting het buitengebied zien liever geen woningbouw. Bewoners zonder dat uitzicht vinden de ontwikkeling over het algemeen positief omdat het gebouw wordt geüpgraded en parkeerruimte wordt toegevoegd.
- Met een bredere omgeving is in dit stadium nog niet gesproken. Het is voorstelbaar dat in een bredere omgeving wisselend over dit plan wordt gedacht.

Advies Het Oversticht

Dit is de eerste keer dat in onze gemeente een concreet plan is gemaakt om Rood voor Rood woningen aansluitend aan het dorp terug te bouwen. Een aantal buurtbewoners is kritisch op het plan. Zij voeren onder andere aan dat het plan niet past in de stedenbouwkundige structuur en geen meerwaarde voor hun woonomgeving heeft. Wij hebben Het Oversticht gevraagd of deze ontwikkeling, naar hun oordeel, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze dorpsrand oplevert en of het plan stedenbouwkundig passend is. Het Oversticht is een deskundige partij, die niet eerder in het planproces betrokken is geweest en de situatie neutraal en objectief kan bekijken. Ook hebben wij gevraagd aan te geven wat wel passend zou zijn op deze locatie, als de conclusie is dat het huidige plan dat niet is.

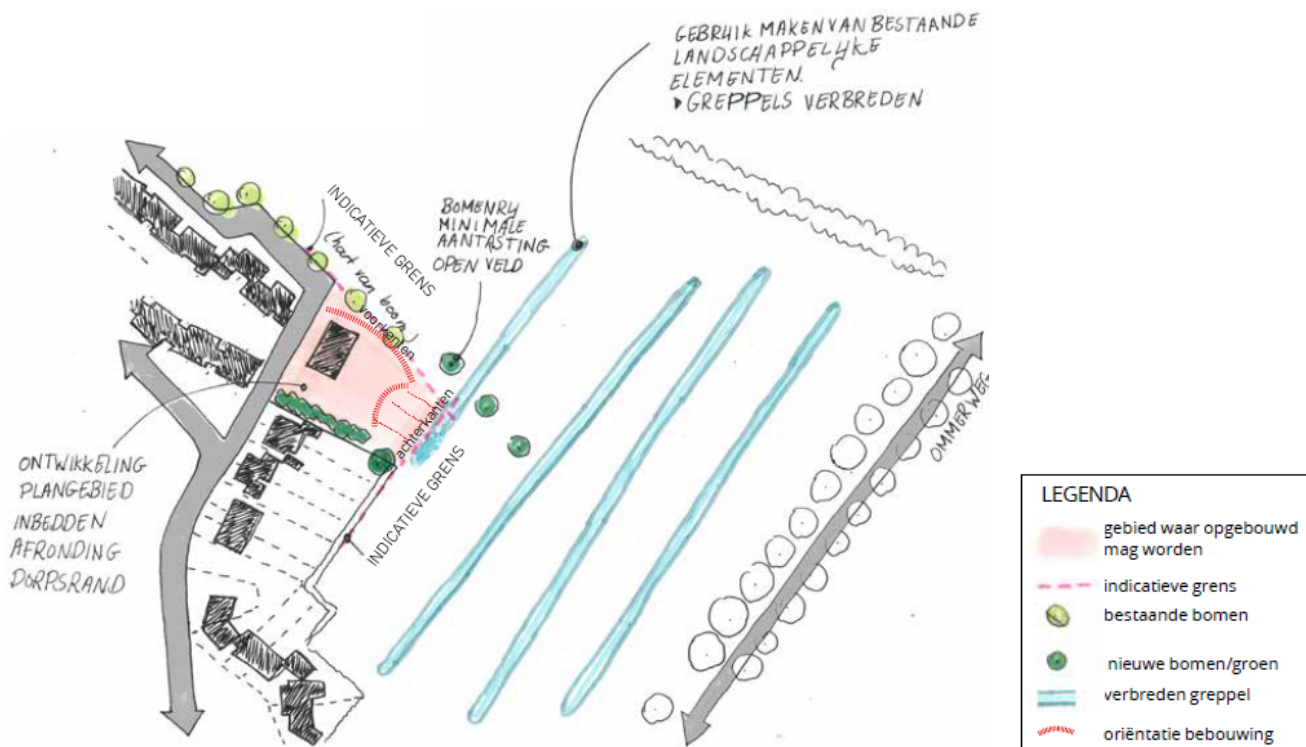
Conclusie

Het Oversticht concludeert dat het heel positief is 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.

De gemeenteraad heeft in de beleidsnota 'Erven in beweging' de ruimte geboden om Rood voor Rood woningen in of bij het dorp te bouwen, in plaats van op de slooplocatie. Dat maakt een ontwikkeling als deze in de basis mogelijk. Dat zegt niet dat alles overal kan: dit zijn per definitie maatwerk-situaties waarbij moet worden gekeken naar een goede aansluiting op bestaande (stedenbouwkundige en landschappelijke) structuren en belangen uit de omgeving moeten worden afgewogen. Het advies van Het Oversticht geeft naar onze mening een goede invulling van dat maatwerk. Er is kritisch naar het plan en nauwkeurig naar de locatie gekeken en in beeld gebracht wat hier passend is. Daarmee vindt ook een evenwichtige afweging van belangen plaats. Wij hebben daarom besloten het advies van het Oversticht over te nemen. Dit betekent dat wij het verzoek om 7 woningen te bouwen afwijzen.

Voorwaarden waarbinnen een ontwikkeling wel mogelijk is

We zien wel mogelijkheden om binnen de globale contour en randvoorwaarden die op pagina 18 van het advies van Het Oversticht is weergegeven een ontwikkeling mogelijk te maken:



Globale contour waarbinnen bebouwing mogelijk is (pag. 18 advies Het Oversticht)

De stedenbouwkundige randvoorwaarden die hierbij horen zijn:

- 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 de dorpsrand.

Wij schatten in dat hier ruimte is voor maximaal 4 grondgebonden woningen met een Rood voor Rood oorsprong.

In het advies van Het Oversticht worden op pagina 19 nog enkele alternatieve locaties in een breder zoekgebied genoemd. Dergelijke alternatieve locaties vereisen een geheel nieuw planproces. Over de geschiktheid van die alternatieven hebben wij daarom geen standpunt ingenomen. Het advies van Het Oversticht is al in uw bezit.

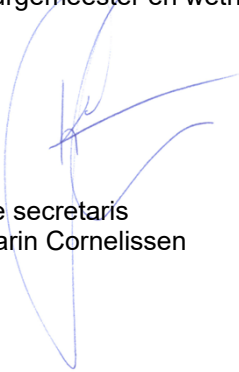
Vervolg

Wij gaan graag met u in overleg over het vervolg. Bij de uitwerking van een kleiner opgezet plan vragen we aandacht voor het uiteindelijke woonconcept. Uitgangspunt voor nieuwbouw is in ieder geval dat dit zoveel mogelijk levensloopbestendig is.

Tot slot

Een kopie van deze brief sturen we naar Salland Wonen, de bewoners van het appartementengebouw van Salland Wonen en de buren met wie wij in het voortraject over dit plan hebben gesproken. Heeft u nog vragen, bel gerust met Vincent Breen. Hij is bereikbaar via het telefoonnummer bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema