

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Ontwikkeling cluster 7 Rood voor Rood woningen bij Raalte Noord

ZAAKNUMMER : 27739-2019

B&W VERGADERING : 12 mei 2020

INTEGRALE ADVISERING : Mirle Mondria (stedenbouw), Rineke Bugter (wonen), Francisca Holtman (planoloog)

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Vincent Breen

BESTUURSSAMENVATTING

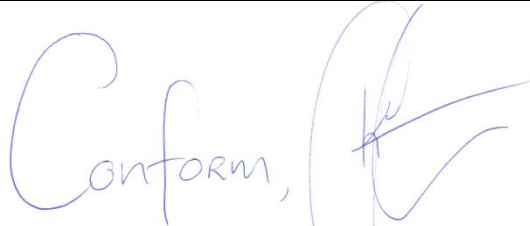
Aan de rand van Raalte Noord, aansluitend op een appartementengebouw aan de Koolmees van Salland Wonen is een plan ontwikkeld om een 'knooperf' in de vorm van 7 Rood voor Rood woningen te bouwen. Dat betekent dat minimaal 7000m² landschapontsierende bebouwing moet worden gesloopt om de bouw mogelijk te maken. Onderdeel van het plan is het 'faceliften' van het aangrenzende appartementengebouw en het realiseren van extra parkeerruimte om de parkeerdruk in de omgeving te verlichten. Voorafgaand aan dit principeverzoek is overleg met de burens gevoerd door de initiatiefnemer. Dit heeft tot planaanpassingen geleid. Het ingediende plan wordt nog steeds kritisch ontvangen. Om een zorgvuldig besluit te nemen is Het Oversticht om advies gevraagd. 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. Het voorstel is het advies van Het Oversticht op te volgen. Dat betekent dat het verzoek wordt afgewezen en dat in principe wordt ingestemd met een kleinere Rood voor Rood ontwikkeling op deze locatie, binnen de globale contour en stedenbouwkundige randvoorwaarden die door Het Oversticht zijn geadviseerd. Wij schatten in dat daarmee maximaal 4 grondgebonden woningen op deze locatie mogelijk zijn.

BESLISPUNTEN

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) en weergegeven in dit voorstel.
3. Initiatiefnemer en omwonenden waarmee in het voortraject is gesproken met bijgevoegde brief te informeren.
4. De raad te informeren door toezending van dit voorstel.

BESLUIT

Conform,

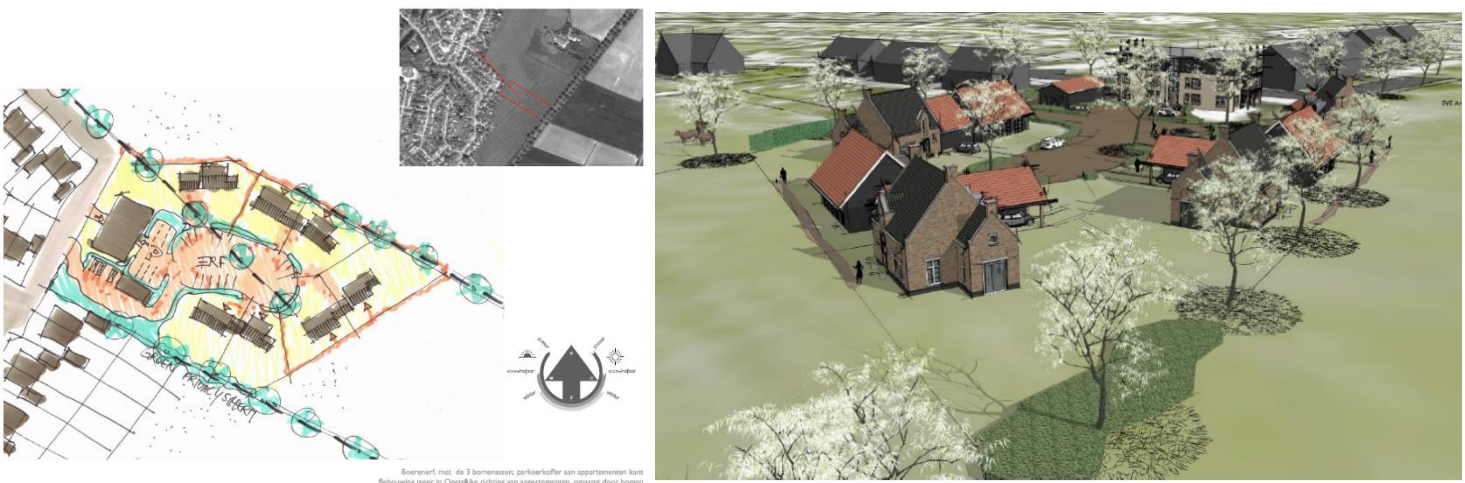


INLEIDING

Het plan

Het principeverzoek 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 (zie bijlage 1.2 voor de precieze locatie.);
- 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. Initiatiefnemer heeft over ca. 6000m² te slopen gebouwen afspraken gemaakt en is in gesprek over de laatste 1000m². (zie bijlage 1.1 voor een overzicht van de slooplocaties).
- 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.



Situering 'boerenerf', en impressie beoogde beeldkwaliteit

Zie bijlagen 1.2 en 1.4 voor meer beelden.

Planproces

- Aan het begin van het proces (ca. 2 jaar geleden) schatten wij in dat een ontwikkeling van een cluster RvR woningen op deze plek een positieve ontwikkeling kan zijn. Het zou passen in de mogelijkheid die we in de beleidsnota 'Erven in beweging' hebben geboden om Rood voor Rood woningen in of aansluitend aan dorpen te bouwen, in plaats van op de slooplocatie.
- Daarbij hebben wij als uitgangspunt gesteld dat het plan niet alleen tot ruimtelijke kwaliteitswinst op de slooplocaties moet leiden, maar ook een verbetering van de kwaliteit op/rond de ontwikkellocatie moet betekenen.
- De initiatiefnemer heeft een opzet van het plan gemaakt dat een aantal keer met onze stedenbouwkundige en de provincie is besproken.
- Dit heeft tot een (aangepast) ontwerp geleid dat vertrekpunt is geweest voor overleg met de omgeving. De initiatiefnemer heeft dit zeer serieus aangepakt. Hij heeft in eerste instantie alle burens één op één gesproken. Vervolgens zijn aanpassingen gedaan en daarna meerdere burens nog een aantal keer gesproken.
- Uitgangspunt vanaf het eerste ontwerp was om uitzicht van omwonenden zo veel mogelijk te ontzien. Gedurende het planproces is verder geschaafd aan het ontwerp om vrij zicht zo veel mogelijk te waarborgen.
- Initiatiefnemer heeft een inloopbijeenkomst voor de huurders van het appartementengebouw van Salland Wonen georganiseerd om het plan toe te lichten en reacties op te halen.
- Het ontwerp dat als principeverzoek zou worden ingediend is door de initiatiefnemer (in bijzijn van de gemeente) aan een groep burens van de Reiger toegelicht ter afsluiting van het overleg in deze fase. Duidelijk is dat er weerstand tegen deze ontwikkeling is.
- Het principeverzoek is ingediend.

De varianten die gedurende het proces zijn bedacht, zijn weergegeven in bijlage 1.2 (vanaf pag. 12). In bijlage 1.3 is door de initiatiefnemer verslag gedaan van het doorlopen proces met de omgeving.

Samenvatting reacties uit omgeving

In bijlage 2 zijn reacties van de omwonenden uitgebreider uiteengezet. Samengevat de belangrijkste punten:

- 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 (zie bijlage 2).
- Bewoners van de Koolmees 1-3 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 een concreet plan is gemaakt om Rood voor Rood woningen aansluitend aan het dorp terug te bouwen. Buurtbewoners zijn 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. In overleg met de portefeuillehouder is besloten aan Het Oversticht te vragen of deze ontwikkeling, naar hun oordeel, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze dorpsrand oplevert en of het plan een stedenbouwkundig passend is. Het Oversticht is niet eerder in het planproces betrokken geweest en kan daardoor 'blanco' een oordeel over het plan geven. 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.

BEOOGD EFFECT

Beoogd wordt een afweging te maken tussen de doelen uit de beleidsnota's Rood voor Rood en Erven in beweging (versterking ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van ontsierende gebouwen), de (stedenbouwkundige) kwaliteit van deze dorpsrand en de belangen van omwonenden van de beoogde bouwlocatie.

ARGUMENTEN

1. Principeverzoek afwijzen: onvoldoende verbetering ruimtelijke kwaliteit op bouwlocatie

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 positieve punten die het Oversticht ziet:

- Op zeven locaties in het buitengebied vindt kwaliteitsverbetering plaats.
- Het idee om compensatiewoningen in een cluster te bouwen, zodat niet zeven losse bouwlocaties ontstaan, krijgt waardering.
- Vernieuwing van de gedateerde buitenschil van het appartementengebouw leidt tot betere inbedding in de omgeving.
- Verbeteren parkeersituatie.

De negatieve punten:

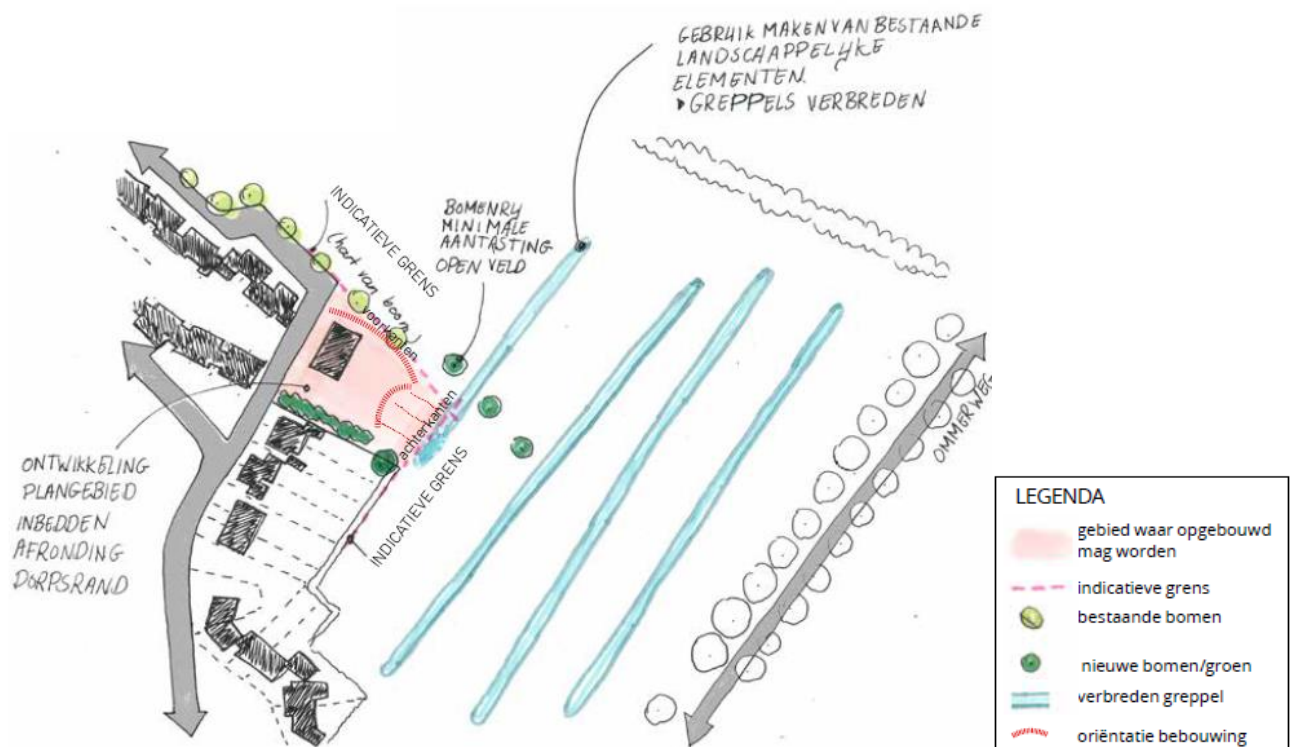
- Het toevoegen van een erf of hof aan deze heldere en groene rand van het dorp doet onnatuurlijk aan.
- Met deze toevoeging wordt geen afronding van de dorpsrand bewerkstelligd, maar wordt juist een aanleiding gecreëerd om aan de noord- en zuidkant van deze uitbreiding andere kleinschalige uitbreidingen toe te staan.
- De vraag is of de ruimtelijke kwaliteit van de open ruimte verbeterd wordt door een opdeling in een aantal 'kamers'. De bestaande openheid is immers een kwaliteit geworden.
- Het uitgangspunt van een erf is niet goed uitgewerkt. Een erfconcept zou los moeten staan van een dorpsrand.

Voor het complete advies wordt verwezen naar bijlage 3. Wij kunnen de overwegingen van het Oversticht volgen en onderschrijven de conclusie. Wij concluderen dat de kwaliteitsverbetering op de ontwikkellocatie die wij aan het begin van het planproces voor ogen hadden per saldo met dit plan onvoldoende wordt behaald. Het voorstel is daarom het principeverzoek af te wijzen en in lijn met het advies in principe te stemmen met een kleinere ontwikkeling op deze locatie (zie argument 2).

2. *In principe instemmen met een kleinschaliger ontwikkeling op de beoogde locatie, binnen de door Het Oversticht aangegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden op pag. 18 van de rapportage.*

Door Het Oversticht is ook aangegeven wat wel stedenbouwkundig passend zou zijn. De rapportage bevat een advies wat in een breder zoekgebied mogelijk is en wat op de nu beoogde locatie stedenbouwkundig passend is. Binnen een breder zoekgebied worden locaties in overweging gegeven die losgekoppeld van de dorpsrand liggen (pag. 19 van bijlage 3). Wij schatten in dat ook die locaties tot weerstand leiden, gelet op de reacties op het huidige plan. Dergelijke locaties vereisen een nieuw proces voordat ze rijp zijn voor besluitvorming. Wij stellen daarom voor nu geen standpunt in te nemen over de alternatieven in het bredere zoekgebied, maar ons nu te beperken tot de huidige locatie, direct rond het appartementengebouw.

Op pagina 18 van het advies worden randvoorwaarden geschetst waarbinnen een ontwikkeling op de huidige locatie, aansluitend op het appartementengebouw mogelijk is.



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

Wij stellen voor dit advies van Het Oversticht over te nemen. Hiermee wordt een ontwikkeling in kleinere vorm mogelijk gemaakt die in de stedenbouwkundige structuur van deze dorpsrand past.

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.

Onze inschatting is dat binnen deze kaders maximaal vier grondgebonden woningen mogelijk zijn. Zie bijlage 3 voor het complete advies. Wij zijn van mening dat hiermee een goede balans is gevonden tussen de belangen die onder 'beoogd effect' zijn beschreven. We hebben getoetst of dit een richting is die ook voor de initiatiefnemer haalbaar is. Dat is het geval.

3. Initiatiefnemer en buurtbewoners informeren

De initiatiefnemer ontvangt bijgevoegde brief. Het voorstel is de buurtbewoners waarmee gesproken is een kopie van deze brief te sturen, zodat zij op de hoogte zijn van uw besluit en ook beschikken over de uitgangspunten die gelden voor de verdere planvorming.

4. Informeren gemeenteraad

Omdat dit een vrij uniek project is en omdat de initiatiefnemer ook raadsfracties in een vroeg stadium heeft geïnformeerd over het plan, adviseren wij de raad te informeren over dit principebesluit door toezending van dit voorstel.

KANTTEKENINGEN

N.v.t.

FINANCIËN

Voor de start van de planologische procedure worden in een anterieure overeenkomst afspraken over plankosten en planschade gemaakt.

VERVOLG

Indien u conform dit voorstel besluit, dan kan de initiatiefnemer een plan maken binnen de meegegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het bestemmingsplan moet hiervoor worden aangepast. Wij stellen voor dan niet opnieuw met een principebesluit te werken, maar direct met een ontwerpbestemmingsplan bij uw college te komen.

COMMUNICATIE

- Initiatiefnemer en omwonenden (omwonenden met wie gesproken is in het voortraject, Salland Wonen en de bewoners van het appartementengebouw) worden geïnformeerd over dit principebesluit door toezending van de brief in bijlage 4 en indien gewenst, de rapportage van Het Oversticht.
- De raad wordt geïnformeerd door toezending van dit collegevoorstel.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Principe verzoek 'Oost-raan', cluster Rood voor Rood woningen bij Raalte Noord met 4 bijlagen
Bijlage 1.1	Overzicht slooplocaties
Bijlage 1.2	Planpresentatie
Bijlage 1.3	Beschrijving planproces + planaanpassingen
Bijlage 1.4	3D impressie plan in de omgeving
Bijlage 2	Reacties omwonenden
Bijlage 3	Advies Het Oversticht
Bijlage 4	Uitgaande brief principebesluit