



OUDE WOLBERS - TIMMERHUIS PROJECTEN VOF

Bedrijfsweg 5
7671 EG Vriezenveen

Postadres

Postbus 75

7670 AB Vriezenveen

Tel: 0546- 562366

NL04 RABO 0110 9289 89

KvK Enschede 08096769

BTW NL809590128B01

info@timmerhuisgroep.nl

College van B&W gemeente Raalte
t.a.v. dhr. F. van den Hoek
Postbus 140
8100 AC Raalte

Datum : 07 juni 2022
Referentie : Bredenhorst
Betreft : principeverzoek locatie Bredenhorst te Raalte

Geachte College van Burgermeester en Wethouders,

De locatie Bredenhorst aan de Burgemeester Zuidwijklaan heeft al vele jaren een kantorenbestemming, maar is vanwege behoefte en andere inzichten niet tot ontwikkeling gekomen. De locatie is eigendom van Oude Wolbers - Timmerhuis Projecten (OWTP). Samen met SAB (Adviseurs in Ruimtelijke Ontwikkeling) is gekeken naar een goede ruimtelijke invulling van deze locatie. Momenteel is er een tekort aan woningbouw en willen we deze tekorten invullen met wonen en tot een mooie afronding van de wijk komen.

In de afgelopen 2 jaar hebben wij uitvoerig overleg gehad over de invulling en geldende voorwaarden.

Op basis van dit principeverzoek vragen wij de gemeente Raalte om medewerking te verlenen aan het realiseren van woningbouw op de locatie Bredenhorst volgens bijgevoegd verkavelingsvoorstel d.d. mei 2022. Het verkavelingsvoorstel biedt de mogelijkheid om een ruimtelijk passende afronding van de wijk te realiseren. Bovendien vormen de 53 woningen een welkome aanvulling op het woningaanbod, zeker in het licht van de huidige (landelijke) behoefte aan woningen en de oplopende tekorten.

Uiteraard is een prettig woon- en leefklimaat in de nieuwe woonbuurt van belang. Met dit plan wordt een aantrekkelijke en prettige, groene woonbuurt gerealiseerd. Hieronder lichten we voor een aantal belangrijke aspecten toe wat de planopzet is, hoe dit bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat en welke aandachtspunten er zijn bij de verdere uitwerking van het plan.

Maatschappelijk deel aangepast in woningbouw:

In november 2020 is een verkavelingsschets getoond waarin wonen en maatschappelijk (zorg) gecombineerd waren. Afgelopen december 2021 is vanwege de stedenbouwkundige invulling en ruimtelijke kwaliteit van het "binnengebied" de voorkeur uitgesproken om het plangebied alleen met wonen uit te werken. SAB heeft in het huidige verkavelingsvoorstel wonen en met ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt om hiermee tot een fraaie afronding van de buurt te komen.

Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit:

Langs de Burgemeester Zuidwijcklaan is gekozen voor een aantal blokken met rijwoningen, die voor wandwerking langs de laan zorgen en de laan ruimtelijk begeleiden. Dit sluit goed aan bij de stevige bebouwingswanden in samenhangende rooilijn die al aanwezig zijn langs de Burgemeester Zuidwijcklaan.

De entree tot het gebied ligt tegenover de reeds bestaande entree tot de andere zijde en heeft een ruime groene opzet. Door een knik in de weg ontstaat direct doorzicht op de centrale groene ruimte. De woningen in het 'binnengebied' zijn allen georiënteerd op deze autovrije groene ruimte. Deze groene ruimte wordt de 'huiskamer' van de nieuwe buurt en biedt de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en te spelen. Door de schuine situering van deze blokken benadrukken we de kenmerkende stedenbouwkundige opzet op het grotere schaalniveau: ruitvormige buurtjes gescheiden door groene wiggen.

Architectuur en eventuele verbijzonderingen op woningbouwniveau dienen in nader overleg verder uitgewerkt te worden. Hierin zal er in het bijzonder aandacht worden besteed aan de kopgevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en accenten bij de entrees. Bovendien is voldoende variatie binnen de stevige bebouwingswand voor ons vanzelfsprekend.

Woningbouwprogramma:

Binnen de kwalitatieve woningbouwprogrammering is er ruimte voor het toevoegen van huur (particulier en sociaal) en levensloopbestendige woningen*. Ook in het betaalbare (NHG-grens) koopsegment is er nog ruimte voor toevoeging. Een mix van sociale huur, particuliere verhuur en betaalbare koopwoningen zou op deze locatie passend zijn. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de behoefte van de markt en het Programma Wonen 2021-2025.

De tussenwoningen aan de Burgemeester Zuidwijcklaan kennen een beukmaat van 5,4 m en de hoeken worden wat breder uitgevoerd en kennen een beukmaat van 5,70 m. De woningen in het "binnengebied" hebben allen een beukmaat van 5,70 m waardoor zowel sociale woningbouw, levensloopbestendig wonen als betaalbaar wonen mogelijk is. Hierdoor is er voldoende variëteit in het woningaanbod mogelijk. In het Programma Wonen wordt ruimte geboden om 25% sociale huurwoningen (klein en levensloopbestendig) te realiseren. Voor het toevoegen van sociale huur is reeds overleg geweest tussen OWTP en Salland Wonen. De plattegrond van de kleine levensloopbestendige woning (beukmaat 5.70m) van Salland Wonen is meegenomen (woningen "binnengebied") in het stedenbouwkundig ontwerp. Salland Wonen heeft aangegeven interesse te hebben in ca. 10 woningen in het plangebied, definitieve aantal zal na goedkeuring principeverzoek nader met hun worden afgestemd. Daarnaast zijn er een aantal woningen voor de particuliere verhuur mogelijk.

** Levensloopbestendig gaat om de hele levensloop en gaat verder dan alleen de fysieke leefomgeving. Zo is een huis met bredere deurkozijnen fijn als je ouder wordt (rollator), maar ook als je jonge kinderen hebt (kinderwagen). Gehele programma hoeft niet op de begane grond ingevuld te worden maar kan ook geschikt worden gemaakt in de toekomst met bijvoorbeeld een traplift.*

Water:

Voorstel om het huishoudelijk afvalwater via de "achterzijde" aan te sluiten op het "gemeentelijk" vuilwaterriool.

In het verkavelingsplan is centraal in het plangebied een flinke groene ruimte ontworpen. Deze brede groene ruimte wordt gecombineerd met een waterfunctie en wordt ingericht als wadi, waardoor efficiënt gebruik en beheer van de ruimte wordt verkregen. Door naar dit gebied hemelwater af te voeren worden eventuele bomen voorzien van water. Door samenspel van groen en water zal het centrale gebied bijdragen tot een hogere belevingswaarde.

Tevens kan de westelijk gelegen wadi worden vergroot en zal eventueel verlies aan wadi in de middenberm van de Burgemeester Zuidwijklaan (als gevolg van de te realiseren fietsoversteek) hier worden gerealiseerd. De wadi's worden desgewenst met elkaar verbonden via een groenstrook aan de rand van het plan.

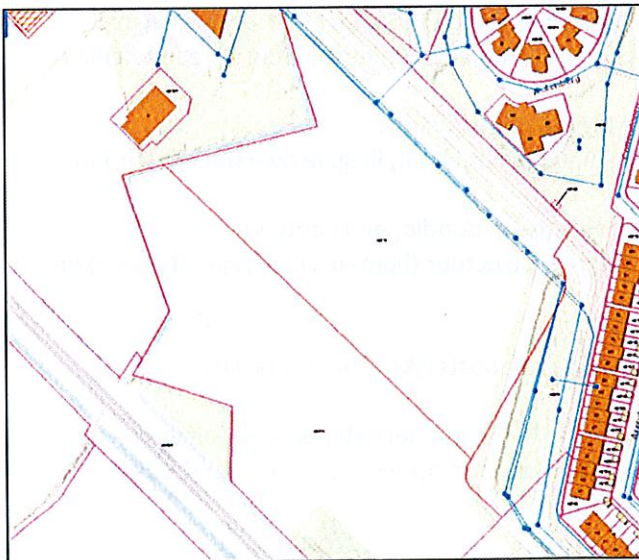
Groen en Ecologie:

Volgens het stedenbouwkundig plan is centraal in het plangebied een flinke groene ruimte ontworpen. Deze brede groene ruimte wordt gecombineerd met speelvoorzieningen en een waterfunctie, waarmee efficiënt gebruik en beheer van de ruimte wordt verkregen. Door naar dit gebied hemelwater af te voeren worden eventuele bomen voorzien van water. Door samenspel van groen en water draagt het centrale gebied bij tot een hogere belevingswaarde en multifunctioneel ruimtegebruik.

Ook is er ruimte voor groen en bomen bij de entree van de wijk, de paden tussen de woningbouw en tussen de openbare parkeervakken.

De laanstructuur van zomereiken langs de Burgemeester Zuidwijklaan maakt onderdeel uit van de gemeentelijke groenhoofdstructuur. Deze bomen worden in stand gehouden en zijn in het plan ingepast.

In de zuidelijke grasberm liggen een 3-tal hoofdriolen (zie de blauwe lijnen op het kaartje hieronder), waardoor een extra bomenrij langs deze wegzijde van de Burg. Zuidwijklaan niet mogelijk is.



Aan de westkant van het plan (groenzone tussen het plangebied en de kantoren aan de Vrieswijk) is in de huidige situatie een beplantingszone (haag van wilgen langs een afwateringssloot) aanwezig, die zal moeten wijken voor het plan.

Wel zal ter compensatie van de te verwijderen wilgenhaag langs de rand van de wadi een beplantingszone met heesters en bomen worden gerealiseerd. In de nadere uitwerking zal daarbij aandacht zijn voor inheemse soorten die passen in het gebied en bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit.

Verkeer, calamiteitenroute en parkeren:

Voor een goede en veilige bereikbaarheid van de woonbuurt is de ontsluiting aan de Burgemeester Zuidwijklaan recht tegenover de bestaande T-kruising gerealiseerd. Tevens dient hier een goede veilige fiets- en voetgangersoversteek te worden gerealiseerd. Tussen de uit te geven kavels is er voldoende ruimte gehouden (18m.) om een verkeersveilige kruising te ontwerpen. Voor de uitwerking van dit kruispunt zal bij de nadere uitwerking een deskundig verkeerskundig adviesbureau worden gevraagd. Het vrij liggende fietspad is als suggestie weer gegeven om het belang van een veilige fietsoversteek te benadrukken.

Binnen het plan is het mogelijk om rond te rijden, waardoor achteruit rijden (door bijv. vuilnisophaaldienst/pakketbezorgers etc.) wordt vermeden, wat de veiligheid ten goede komt.

Wandelroute:

De woningen aan de Burgemeester Zuidwijklaan liggen aan een trottoir dat aansluit op de omgeving. Via de achterpaden is het "binnengebied" bereikbaar, waar langs de belangrijkste wegen eveneens een trottoir ligt. Om een ommetje te maken zijn deze trottoirs via een half verhard pad aangesloten op het reeds bestaande pad door de wadi ten westen van het plan. Zo zijn de centrale groenzone en wadi informeel met elkaar verbonden en is er in het plan ruimte voor wandelrondjes.

Calamiteitenroute met voet- en fietsgangersoversteek:

Naast de hoofdentree is een goede alternatieve route van belang in geval van calamiteiten. Tevens zal er een tweede fiets- en voetgangersoversteek moeten worden gerealiseerd die aansluit op het fietspad in twee richtingen.

Voor de calamiteitenroute is er een zoekgebied aan zuidoostzijde van de Burgemeester Zuidwijklaan aangegeven. Belangrijke opgave voor het zoekgebied om samen met een verkeerskundig bureau te kijken naar een verkeersveilige oversteek.

Voorkeur om de route zoveel mogelijk richting zuiden te leggen, dit vanwege:

- Doorlopend voetpad waardoor er een logische beëindiging ontstaat, illegale oversteken worden hierdoor voorkomen;
- Natuurlijke mogelijkheid voor wandeling door de wijk (geen doodlopend voetpad);
- Past beter binnen bestaande gemeentelijke hoofdgroenstructuur (bomen, zie paragraaf groen) en waterberging;
- Beter voor woonkwaliteit en stedenbouwkundige opzet;
- Toegangen tot de buurt liggen verder uit elkaar, en de zuidoostelijke route is makkelijker bereikbaar voor hulpdiensten.
- Een logische aansluiting op de oostelijke fietsroute via de fietstunnel nabij Ganzeboomlaan. Hiermee wordt het aantrekkelijker om deze route te kiezen ten opzichte van Kruispunt Bos.

Parkeren:

Bij de woningen is extra aandacht besteed aan het parkeren. Er zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en het plan voldoet aan de parkeernota van de gemeente Raalte. De meeste woningen hebben één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein, die allen vanaf de achterzijde bereikbaar zijn. De wegen en parkeervakken worden voldoende breed uitgevoerd om goed in en uit te rijden. Bij een dubbele oprit op eigen terrein worden op openbaar gebied nog 0,3 openbare parkeerplaats per woning gerealiseerd. Bij een enkele oprit op eigen terrein wordt per woning nog 1,2 parkeerplaats op openbaar terrein gerealiseerd.

Verder worden de parkeerplaatsen op eigen terrein duurzaam in stand gehouden door:

- Parkeerplaatsen en bergingen mee te ontwerpen met de architectuur van de woningen en vooraf eenduidig aan te leggen. Hierbij zal in de uitwerking aandacht zijn voor een duidelijke afbakening van 'tuin' en parkeerplek die het onmogelijk maakt om de parkeerplek bij de tuin te trekken (door een slimme situering van de berging). Daarbij zal de ruimte tussen de parkeerplekken slim worden gecombineerd om een goede toegang tot de achtertuin voor bewoners (met fiets, kindervan of afvalcontainer) te waarborgen.
- Referentieproject van dergelijke parkeerplaatsen bij de woning betreft "Cella Galia te Houten"
- Bij het ontwerp rekening te houden met een zo groen mogelijke uitstraling van deze zone (van belang tegen hittestress, voor ruimtelijke kwaliteit én biodiversiteit).
- Een instandhoudingsverplichting aan de kopers op te leggen.

Externe veiligheid:

In de zomer van 2020 is de Omgevingsdienst om advies gevraagd. Het advies luidde: Het aspect externe veiligheid vormt in beginsel geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

In oktober 2020 is op basis van de toenmalige opzet (wonen en een zorgcomplex) een berekening van het groepsrisico met RBMII gemaakt (zie bijlage). Uit de resultaten bleek dat de oriënterende waarde van het groepsrisico en 10% van deze waarde niet wordt overschreden. Er was in de toenmalige opzet sprake van een zeer kwetsbaar object, namelijk een zorgcomplex. In de huidige opzet is alleen sprake van wonen. Op basis van het eerste onderzoek is het de verwachting dat er geen belemmeringen zijn vanuit externe veiligheid. In het kader van de ruimtelijke procedure zal het onderzoek naar externe veiligheid worden geactualiseerd en nader afgestemd met o.a. veiligheidsregio.

Akoestisch onderzoek:

Door de ligging nabij de N35 en de Burgemeester Zuidwijklaan is akoestiek een relevant thema voor een goed en prettig woon- en leefklimaat. In november 2020 is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie bijlage) uitgevoerd op basis van het toenmalige verkavelingsmodel.

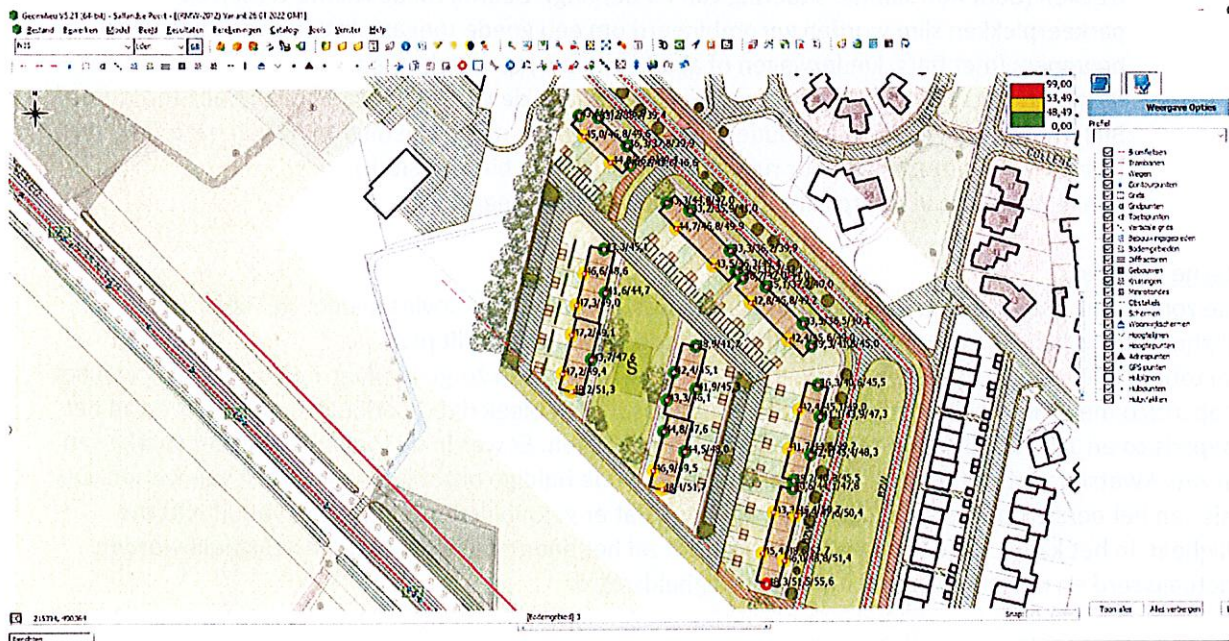
Een prettig woonklimaat kunnen we realiseren door te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde in de tuin (buitenruimte) en op de begane grond (binnenruimte). Hiermee wordt ook aangesloten op uitgangspunten zoals die elders zijn aangehouden bij woningen op vergelijkbare afstand van de N35.

Deze eerste onderzoeken tonen aan dat dit zou moeten lukken door de bestaande geluidswal door te trekken. We hebben het huidige verkavelingsmodel (d.d. mei 2022) opnieuw doorgerekend. De uitkomsten zijn op de volgende pagina's indicatief weergegeven.

Voor de kopwoningen van de rijen die het dichtst bij de N35 liggen, is zichtbaar dat die de hoogste geluidsniveaus hebben. De voorkeur is uitgesproken om de bestaande geluidswal door te trekken. Wanneer deze wordt doorgetrokken wordt bij deze woningen een geluidsluwe buitenruimte en één geluidsluwe gevel gerealiseerd.

Voor de woningen aan de Burgemeester Zuidwijjklaan geldt dat deze weliswaar vanaf twee zijden belast worden met geluid, maar dat de overschrijding zich aan de achterzijde van de woning niet op de begane grond voordoet, waardoor een geluidsluwe buitenruimte wordt gerealiseerd. Indien de geluidswal wordt doorgetrokken zijn de gevels ook op de verdieping geluidsluw.

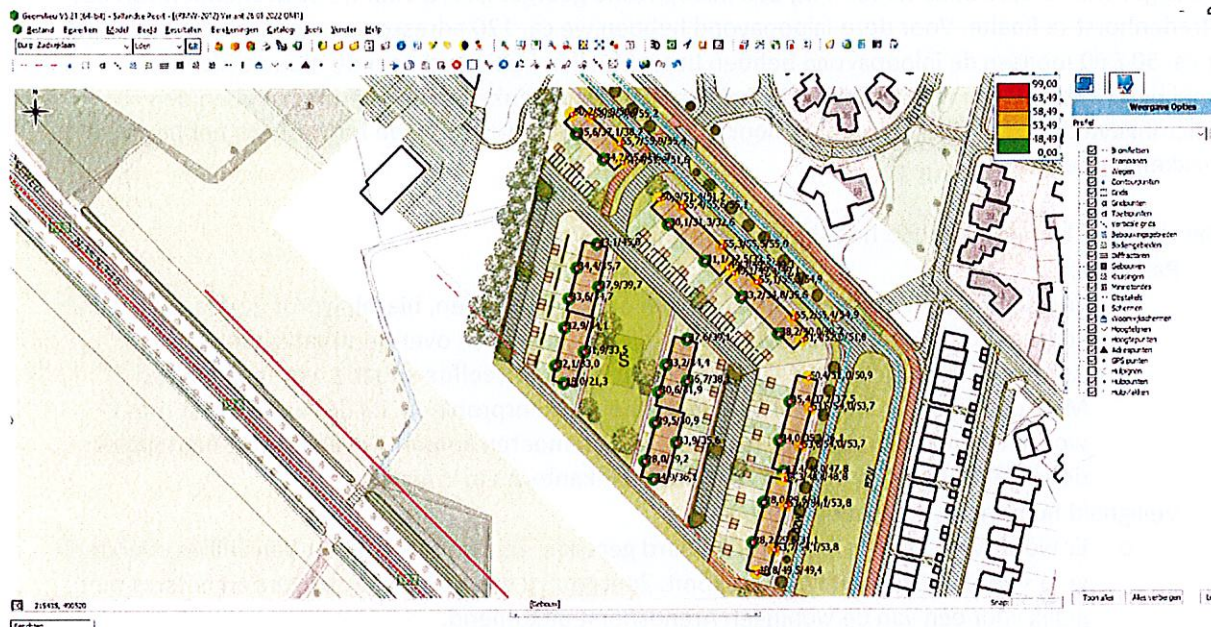
In het kader van de ruimtelijke procedure zal het huidige akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï worden geactualiseerd. In deze nadere uitwerking bepalen wij gezamenlijk welke maatregelen er eventueel nog meer toegepast dienen te worden.



In bovenstaande afbeelding is de afscherming langs de N35 van 2,75 m hoogte doorgetrokken, maar met standaard asfalt.

De resultaten zijn een fractie beter, er dient weliswaar voor de woningen een "kleine" ontheffing aangevraagd te worden.

Voor de volledigheid ook de resultaten ten gevolge van de Burgemeester Zuidwijlklaan:



Toekomstige ontwikkelingen N35 en kruispunt Bos:

De komende jaren werkt Rijkswaterstaat aan knelpunten op de rijksweg N35 tussen Zwolle en Wierden om deze verbinding verkeersveiliger te maken. De Provincie Overijssel en haar partners Rijkswaterstaat, gemeente Raalte en ProRail pakken het knelpunt knooppunt Raalte aan. De verbeteringen aan knooppunt Raalte N35 is een gemeenschappelijk project. Vanuit het Rijk wordt gekeken hoe de N35 anders ingericht kan worden om deze weg nog verkeersveiliger te maken. Het projectteam probeert nu meer duidelijkheid te krijgen of er een mogelijke extra fiets- en voetgangersverbinding kan worden aangelegd bij kruispunt Bos in Raalte.

De problematiek voor wat betreft kruispunt Bos en opwaardering N35 wat nu speelt bij de Franciscushof ligt voor de locatie Bredenhorst net iets anders. De Bredenhorst ligt op verder afstand van knooppunt (kruispunt Bos) Heinoseweg-Nieuwe Deventerweg. Dit kruispunt zal in de toekomst mogelijk ongelijkvloers worden. De plannen zijn redelijk ver uitgewerkt, zie onderstaande schets.

De inschatting van de milieuplanoloog, die ook het verkennend akoestisch onderzoek heeft uitgevoerd, is dat dit nagenoeg geen effect heeft op de locatie Bredenhorst. De Bredenhorst ligt dusdanig ver van kruispunt Bos dat het effect van optrekken en remmen, op deze locatie, niet waarneembaar is. Het Geluidsregister Weg is voor de N35 van toepassing waarbij een maximaal toegestane geluidproductie is gerekend. Het is niet aannemelijk dat het maximale geluidproductie nabij het plan Bredenhorst gewijzigd wordt. Bij de verdere uitwerking stellen wij voor om z.s.m. met gemeente (en omgevingsdienst) en milieuplanoloog aan tafel te gaan om dit aspect verder uit te zoeken.



Inloopavond omwonenden:

Op dinsdagavond 19 april 2022 hebben wij een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden van het plan Bredenhorst te Raalte. Voor deze inloopavond hebben we ca. 120 adressen aangeschreven. Schatting dat er ca. 50 / 60 mensen de inloopavond hebben bezocht, allen benieuwd naar de nieuwe plannen. Er is veel besproken tijdens de inloopavond, veelal mondeling en enkele omwonenden hebben een formulier ingevuld. De aangegeven punten door omwonenden op de ingevulde formulieren hebben veel raakvlakken met elkaar.

Kort samengevat komen volgende hoofdpunten hieruit naar voren:

- **Parkeren:**
 - Ten aanzien van parkeren zijn er zorgen over de aantallen, hierbij wordt de Arendshorst als voorbeeld aangehaald. Omwonenden zijn niet tevreden over de situatie aan de Arendshorst en zijn bang dat bij de Bredenhorst een zelfde situatie wordt aangelegd. Mensen van de Arendshorst vinden dat het parkeerprobleem bij de Arendshorst moet worden opgelost en er meer parkeerplaatsen moeten komen. Tevens vreest men dat er door krapte geparkeerd gaat worden bij de kantoren in Vrieswijk.
- **Veiligheid Burgemeester Zuidwijklaan:**
 - Er wordt volgens de omwonenden hard gereden. Ze zien graag dat er een veilige oversteek voor voet-, fiets en autoverkeer komt. Zoekgebied oversteek voetgangers en fietsers niet gelijk voor één van de woningen Arendshorst uitkomend.
- **Uitstraling woningen:**
 - De vraag werd gesteld hoe de woningen eruit komen te zien? En hoe kwaliteit gewaarborgd wordt nu er geen welstand meer is in Raalte.
- **Aanbod woningen:**
 - Aantal omwonenden vragen waarom alleen eengezins (rij-) woningen in de plannen zijn uitgewerkt en geen tweekappers en vrijstaande woningen?
- **Geluid:**
 - Ten aanzien van geluid wordt vraag gesteld of geluidswal wordt doorgetrokken. En of de woningen aan de Arendshorst en de Rutenberg ook voordeel hebben van de bebouwing, en daardoor minder geluid ervaren?

In de bijlage "reacties inloopavond plannen Bredenhorst Raalte" staan alle reacties per omwonende vermeld.

Ontwikkelkansen locatie Bredenhorst:

Locatie Bredenhorst is het laatste deel van de wijk Sallandse Poort. De huidige verkavelingsschets biedt een mooie afronding van het geheel. In het licht van de huidige (landelijke) behoefte aan woningen en de oplopende tekorten zien wij woningbouw als een welkome aanvulling op deze locatie.

Een gezond woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners is van groot belang. De groene ruimte in het "binnengebied" wordt de 'huiskamer' van de nieuwe buurt. Het biedt de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en kinderen te laten spelen. Naast de centrale ruimte voor groen is er bij de entree van de wijk, tussenpaden en tussen de openbare parkeervakken ruimte voor groen en bomen. Verder is het plangebied omgeven door een groene wadi aan de westkant en een groene zijde aan de zuidkant.

Voor een goede en veilige bereikbaarheid van de woonbuurt is de ontsluiting aan de Burgemeester Zuidwijklaan recht tegenover de bestaande T-kruising aan de Rutenberg gerealiseerd. Tevens wordt hier een veilige fiets- en voetgangersoversteek gerealiseerd.

Het parkeren wordt volgens de huidige normen aangelegd. Belangrijk hierbij is dat er geen nieuwe situatie ontstaat, zoals in het verleden aan de overzijde (Arendhorst) heeft plaatsgevonden. Er wordt rekening gehouden met een kwalitatieve afwerking van het parkeren aan de achterzijde. Bij het ontwerp wordt passen we een zo groen mogelijke uitstraling van deze zone in.

Het opgestelde onderzoek naar externe veiligheid zal moeten worden geactualiseerd. De verwachting is, dat op basis van het voorgaande onderzoek, dit geen belemmeringen zal geven voor de uitwerking van het plan. De veiligheid voor de toekomstige bewoners wordt gewaarborgd.

Belangrijk bij de verdere uitwerking van de plannen is akoestiek en wegverkeerslawaaï. Door de ligging nabij de N35 en de toekomstige plannen van deze provinciale weg en de Burgemeester Zuidwijklaan is dit een relevant thema. De eerste onderzoeken tonen aan dat door de bestaande geluidswal door te trekken er een prettig woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners gerealiseerd wordt.

Kortom, een fraaie en kwalitatieve nieuwe woonwijk voor toekomstige bewoners!

Graag vernemen we of u instemt met dit principeverzoek en medewerking wil verlenen aan de verdere uitwerking en planologische procedure van het plan aan de Bredenhorst te Raalte.

Met vriendelijke groet,

OUDE WOLBERS - TIMMERHUIS
PROJECTEN V.O.F.

Handwritten signatures of Dhr. E. Evers and Dhr. G.F.J.C.M. Oude Wolbers.

* Bijlagen:

- Verkavelingsschets SAB – locatie Bredenhorst te Raalte d.d. mei 2022;
- Externe Veiligheid – Raalte Sallandse Poort – opgesteld door SAB d.d. 02-10-2020;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Raalte Sallandse Poort – opgesteld door SAB d.d. 25-11-2020;
- Quick scan natuur – Raalte Sallandse Poort – opgesteld door SAB d.d. 11-02-2021;
- Reactie inloopavond plannen Bredenhorst Raalte dinsdag 19 april 2022.