

Raalte 15-12-2015

Geachte leden van de Gemeenteraad Raalte,

— --

Hierbij maken wij, [] en [] bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan van de voormalige postkantoorlocatie aan de Westdorplaan. Zowel inhoudelijk als de wijze waarop dit plan tot stand is gekomen, zijn voor ons uitermate bezwaarlijk.

De totstandkoming van het plan:

1. Dit plan maakt geen onderdeel uit van een algehele stedenbouwkundige visie over de Kern Raalte, hoe ons dorp er in de toekomst uit moet komen te zien. Tijdens de behandeling van het plan Burgemeesterskwartier heeft het college B & W onderkent dat er geen visie is voor de kern Raalte en dat het in het belang van het dorp zou zijn dat dit er wel komt. Dat is er nog steeds niet. De herontwikkeling van de voormalige postkantoorlocatie is dus wederom een hap-snap-actie.

2. In het najaar 2014 hebben wij betrokken wethouder [] verzocht de herontwikkeling van de voormalige postkantoorlocatie in samenhang te doen met het Burgermeesterskwartier. Hier is geen gehoor aan gegeven. Op de vraag welke richtlijnen de gemeente de projectontwikkelaar mee had gegeven v.w.b. afmetingen, hoogtes, etc. wilde betreffende wethouder geen antwoord geven behalve dat het past binnen de gemeentelijke richtlijnen. Welke deze richtlijnen zijn bleef onduidelijk. Later bleek dat dit tijdens een onderonsje met de projectontwikkelaar in januari 2015 te zijn vastgesteld, buiten uw zichtlijnen.

3. Betrokkenheid van de omwonenden is op expliciet advies van het college, c.q. verantwoordelijke wethouder beperkt gebleven tot de direct aangrenzende percelen. Zelfs op expliciet verzoek van omwonenden, wij zelf en ook belanghebbenden v.w.b. uitzicht en aanzicht is hier verwezen, zowel door de gemeente als door de projectontwikkelaar naar de procedure om dan later maar bezwaar aan te tekenen. Ter uwe herinnering citeer ik een stuk uit de behandeling van het bezwaarschrift m.b.t. het burgemeesterskwartier:

"Uit de reacties tijdens de klankbordgroep sessies en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat juist de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden niet breed door de omwonenden werden gedragen. Achteraf valt te constateren dat om die reden het goed was geweest omwonenden al bij de formulering van de randvoorwaarden/programma van eisen te betrekken om een draagvlak voor de ontwikkeling te creëren. "

Heel bewust worden wederom omwonenden niet verder betrokken. Er treedt geen leereffect op en de gemeenteraad laat toe dat de betreffende wethouder in onderonsjes van alles afsprekt, de omwonenden bewust buitenspel worden gezet en hiermee het democratisch proces wordt ondermijnd. Bovendien wordt ons dorp bouwkundig gezien verkwaanselt.

1

Inhoudelijke bezwaren.

1. Een Galerijflat, hoezeer ook geprobeerd wordt de galerij te onttrekken aan het zicht, is en blijft nu eenmaal toch een galerijflat. Galerijflat is in strijd met de structuurvisie Raalte 2025 +. Bovendien wordt dit altijd een rommelig geheel.

"Eventuele gestapelde bouw moet een dorpse uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijk entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden."

(De appartementen zoals te zien vanaf de BK straat en Zwolse weg zijn prachtige voorbeelden hoe het wel kan.)

De door de ontwikkelaar voorgestelde impressie geeft een ratjetoe te zien aan gevels en wekt een zeer rommelige indruk, dat totaal niet past in een dorpse omgeving.

2. De dorpse uitstraling van het geplande gebouw wordt daarnaast niet bereikt door de massieve collosale bouwvorm waarvoor is gekozen. Het huidige postkantoorgebouw is slechts maximaal 6 meter hoog en dit slechts voor ca een derde van het bebouwde oppervlak. De overige hoogte betreft slechts één bouwlaag waardoor het gebouw niet massief op je af komt.

3. De geplande bouwhoogte van 11 meter, breedte van ca 50 meter en de te korte afstand tot de openbare weg maakt dat dit kolossale gebouw

afbreuk doet aan en niet passend is in een dorpse omgeving. Het wordt eerder een enorme stenen puist, waarvan ons dorp er al teveel heeft. Denk aan het gebouw hoek Hartkampweg/Westdorplaan, de grote markt waar voorheen de Stentor was gehuisvest etc.

4. De nu voorgestelde bebouwing zal bij realisatie ons het zicht en uitzicht op de kerktoeren van de Kruisverheffing ontnemen evenals van de grote bomen [REDACTED]. Het huidige vriendelijke dorpse uitzicht is mede één van de bepalende redenen geweest waarom wij 4 jaar geleden op de Bentinckstraat zijn komen wonen. Dit is een onevenredige aantasting van ons wonen. (art. 7.2.b en a.)

5. Toetsing aan de korrelgrootte, de bouwdichtheid is veel te hoog en niet in lijn met de bestaande omgeving. De bebouwing van de 7 Linden (9 of 10 woningen), Vos de Waelhof (8 woningen) en de omliggende woningen hebben een beduidend lagere bouwdichtheid. Deze stadse korrelgrootte 2

is te hoog. De panden en woongebouwen aan de aangrenzende percelen zijn kennen een minder intensieve bewoning.

6. In de plannen staat dat de plataan, staande op de hoek westdorplaan/munstersestraat behouden blijft. Graag zien wij dit expliciet bevestigd. Uit navraag bij gemeenteonderhoud bij het snoeien van bomen aan de spinhuisstraat afgelopen maand werd ons ook verzekerd, dat het slechts om snoeien ging en prompt 4 weken later ligt er weer een boom om. Kortom de gemeente komt hier niet echt over als een betrouwbare informatiebron.

7. De Westdorplaan is één van de prominentste toegangswegen in het centrum van ons dorp en verdient daarom ook een bebouwing die (eindelijk) bijdraagt aan een uitnodigend centrum en die geen afbreuk doet aan de dorpse uitstraling, in tegenstelling tot de in uw plannen stenen puist. Dit plan voldoet niet aan het criteria 7.2. nr a. BJZ.nu.

7.2 Toetsingscriteria

Een in TA genoemde afwijking kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

8. De opgestelde afwijkingsbevoegdheden (uit regels BJZ.NU hfdst 7) zoals onderstaand beschreven biedt allerlei ontsnappingsmogelijkheden voor het college om te beslissen hoe het haar uitkomt.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;

3

- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en

toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot

tot niet meer dan 40 m;

e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak naar de

buitenzijde met meer dan 0,75 m worden overschreden door:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;

2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;

f.

het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.

9. Alle door uw toetsingscriteria zijn boterzacht en worden krampachtig naar uw eigen plan toegeschreven, en niet met argumenten onderbouwd.

Wat willen wij:

1a. Gemeenteraad/ c.q. gemeente ontwikkelt eerst een stedenbouwkundige visie waar herontwikkeling van de postkantoorlocatie in past.

Hierin hoort sowieso een lager en kleiner gebouw op die locatie met een kleinere korrelgrootte (=minder woningen) en een ontwerp dat aansluit, ook qua korrelgrootte bij de omgeving.

2. Terugnemen van de actievare rol van de gemeenteraad ten opzichte van het college. Hierdoor kan op een meer democratische wijze invulling worden gegeven aan stedenbouwkundige projecten binnen onze gemeente met een goede betrokkenheid van omwonenden. Door de huidige passieve rol van de gemeenteraad wordt te gemakkelijk weggedoken achter andere partijen zoals in het verleden Salland Wonen en nu weer de projectontwikkelaar en geeft de gemeenteraad de regie uit handen. Dit onverkwikkelijke plan is hier het zoveelste voorbeeld van.

3. Aanpassing van de plannen aan de genoemde bezwaren.

Hoogachtend,

[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted]

4

Raalte, 15-12-2015

[redacted] - [redacted]
[redacted]
[redacted]

Betreft: Bezwaar bestemmingsplan voormalig postkantoorlocatie Westdorplaan.

Geachte leden van de Gemeenteraad van Raalte,

Bij deze maken wij, [redacted] ([redacted] [redacted]) en [redacted] ([redacted] [redacted]), bezwaar

tegen het nieuwe bestemmingsplan van de "Postkantoorlocatie" aan de Westdorplaan. De reden van ons bezwaar is dat een gebouw van 11 m. hoogte, op die plaats, geen gezicht is. Op een andere locatie zou het nog wel kunnen, maar op een plaats zo dicht tegen het centrum aan, daartegen móéten wij protesteren. Voor veel mensen beneemt zo'n hoog gebouw het uitzicht op het centrum, met als kern de kerk van de H. Kruisverheffing, totaal. Ook voor mensen die Raalte via de Westdorplaan binnen komen rijden met zicht op de kerktoren, dat is een lust voor het oog. Het moge duidelijk zijn dat wij geen bezwaar hebben tegen een gebouw van die hoogte, maar wel dat men van plan is het daar te plaatsen. Als men een woonbestemming wil geven aan die locatie, laat het dan niet een gebouw worden van dat formaat. Vergeleken met het postkantoor, gaat dit lijken op een kolos. Het zicht op het dorp zal er door bedorven worden. Bij het maken van dit bezwaar worden wij niet gedreven door eigenbelang, maar esthetische overwegingen. Wij denken dat zeker ook de gemeenteraad moet staan voor een verantwoorde indeling van de ruimte. De gemeenteraad is ook niet gespeend van goede smaak denken wij. Ons verzoek: Haal één verdiepinR af van de kolos

die jullie van plan zijn er neer te zetten.

Hoogachtend,

en

/

Zienswijze herontwikkeling postkantoor locatie

Raalte 14 december 2015

Geachte leden van de raad,

Het ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Postkantoor locatie is ter inzage gelegd. De burger wordt in de gelegenheid gesteld tot 16 december 2015 mondeling maar bij voorkeur schriftelijk te reageren. In het ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Postkantoor locatie wordt in de regels en de verbeelding één gebouw mogelijk gemaakt in L vorm met een hoogte van 11 meter, een lengte van circa 50 meter aan de Westdorplaan en met een diepte van ongeveer 22 meter aan de Munstersestraat. Tussen het notariskantoor en het voorgestelde grootse volume wordt aan de Munstersestraat een behoorlijke schuur geplaatst.

In de toelichting is een afbeelding "verbeelding van een mogelijk ontwerp" opgenomen. Dit ontwerp lijkt als twee druppel op het gebouw gelegen aan de Westdorplaan hoek Hartkampweg. Gewoon een truttig gebouw. In het jargon; een echte bloemkolen galerijflat.

De bloemkolen galerij flat met schuur op de postkantoor locatie komt in het dorpse, stedelijke weefsel op de overgang van het centrum naar de woonwijken te liggen. Een van de belangrijkste entrees van het Raalter centrum.

De galerijflat en de schuur liggen te dicht aan de Munstersestraat en liggen te dicht aan Westdorplaan. De één na onveiligste verkeerskruising wordt met behulp van de bloemkolen flat wel de gevaarlijkste kruising in Raalte.

De bloemkolen galerijflat en de schuur gedacht op de Postkantoorlocatie passen in het geheel niet in zijn omgeving en heeft niks dorps. De bloemkolen flat en schuur passen helemaal niet de omliggende omgeving.

Het huidige postkantoor ligt op een bescheiden wijze aan zowel de Munstersestraat als de Westdorplaan. Het gebouw is eenvoudig maar een helder vormgegeven. De bescheidenheid van het gebouwtje is te danken aan zijn hoogte, ongeveer 4 meter met een midden partij van ongeveer 6 meter hoogte. Door de goede hoogte, breedte en lengte verhoudingen en de daarbij behorende gevelrooijlijnen is de afstand tot de wegen als goed te ervaren, is niet massaal. De bloemkolen galerij flat is door zijn hoogte, breedte en lengte te hoog en te massaal ligt te dicht op de wegen en past helemaal niet bij de omliggende bebouwing.

De vormgeving van de galerijflat is chaotisch en rommelig. De verticale geleding van de gevels heeft geen enkel verband met de woningplattegronden. De verticale gevel geleding en het kleur gebruik is volstrekt willekeurig. Het geheel is chaotisch vormgeven en oogt schreeuwerig. Dit gebouw heeft helemaal geen dorpse of stedelijke uitstraling. Het voorgestelde gebouw gaat een negatieve afstraling geven aan een van de belangrijkste entrees van het centrum.

U heeft het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1

U geeft aan dat bekeken is of het plan past binnen de regionale woonvisie West Overijssel en dat er in Raalte vooral behoefte is aan huurappartementen en grondgebonden starterswoningen. En zodoende komt tot een mix van woonvormen in één bloemkolen galerijflat. Een mix van woonvormen en mix van huur en koop in één gebouw zijn vaak een versnelde de oorzaak van verpaupering en verval van het gebouw. Ook wekt u de indruk dat de woningen zorg gebonden zijn, maar zijn geen zorgwoningen voor zorgdragers.

Trede 2

U geeft aan dat het niet reëel is te verwachten dat een nieuwkantoor zich aandient voor deze locatie en dat u zonder enige vorm van onderzoek/onderbouwing een functie van kantoor wijzigt in de functie wonen. (in het jaar 2010 heeft u het plan Meerleweg vastgesteld, dit plan maakte een kantoor mogelijk). De belangrijke centrum toegangsweg verdiend meer dan alleen de functie wonen. Deze belangrijke zicht locatie vraagt om belangrijke functies, functies die een gebouw ondersteunen, een gebouw de entree naar het centrum markerend.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft stedenbouwkundig, architectonisch en functioneel onvoldoende middelen voor het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig gebouw voor de zichtbepalende locatie. Ook heeft het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inhoudelijke kwaliteit om te voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking.

U heeft het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan de omgevingsvisie Overijssel waarbij u het plan toetst aan de stedelijke laag, bebouwingschil 1955- nu en bebouwingsschil 1900-1955. Inderdaad ligt de locatie op de grens van deze gebieden. U stelt dat er in dit geval een appartementengebouw gerealiseerd wordt. Maar het is overduidelijk een galerijflat in bloemkolen stijl. Er is geen aansluiting

gezocht op het dorpse karakter (pandjes cultuur). De galerijflat, voor u blijkbaar een appartementengebouw, is niet in overeenstemming met de stedelijke laag. Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de visie 2025 vastgesteld 27 september 2012. In de visie is aangegeven bepaalde locaties kunnen met voorrang ontwikkeld worden. Locaties met onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld wordt genoemd de westrand van de Domineeskant. De Westdorplaan, het postkantoor toen al te koop, is niet vermeld. Ook hebben locaties voor zorgwoningen voor zorgvragers voorrang. Op de postkantoorlocatie komen gewone koop en huur woningen. De locatie, kan volgens uw eigen beleid verwoord in de visie 2025, niet met voorrang ontwikkeld worden. In de visie 2025 zijn voor de postkantoor locatie geen voorwaarden voor een versnelde ontwikkeling redenen gegeven.

In de visie 2025 zijn ook de voorwaarden voor de herontwikkeling opgenomen:

- De herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.

- Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang.

- Eventuele gestapelde bouw moet een dorpse uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijke entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden (aansluitend op de 'pandjescultuur' in de kernen).

De herontwikkeling voldoet aan geen van de bovenstaande voorwaarden. Nogmaals het plan heeft geen ruimtelijke kwaliteit, de korrelgrootte is niet afgestemd op de omliggende bebouwing en het is geen appartementen gebouw, maar een galerij flat.

Uw conclusie dat het initiatief in overeenstemming is met de structuur visie 2025, uw eigen beleid, is niet juist.

In de visie 2025 wordt diverse malen gesproken over het opstellen van ruimtelijke visie voor de kernen, als voorbeeld wordt het stedenbouwkundige plan van Heino aangehaald. Het is meer dan wenselijk om voor Raalte kern een volledige visie op te stellen voordat de locaties worden her ontwikkeld. Een visie waarin de volledige ruimtelijke structuur wordt behandeld en de kaders voor ontwikkeling in abstractie worden benoemd. (De Ruimtelijke-, Economische-, Functionele-, Milieu-, Verkeer-, Groen- en Waterstructuur componenten).

Dit is het derde bestemmingsplanneetje in korte tijd voor het centrum van Raalte.

Gelegenheidsplanologie. Geen van deze plannen voegt iets aan kwaliteit aan de omgeving de Aldi, het Burgemeesterkwartier en nu de postkantoorlocatie. De plannen bezitten geen enkele stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit. Door het ontbreken van een goede en complete ruimtelijke visie ontstaan er willekeurige ontwikkelingen die de neerwaartse ruimtelijke spiraal waar Raalte zich in bevindt langer maakt. In Raalte groeit de krimp.

Bij de ontwikkeling van de Aldi en het Burgemeesterkwartier heeft u al voor het nodige gedonder gezorgd bij omwonenden. In uw zienswijzen nota Burgemeesterkwartier stelde u zelfs het volgende: "Uit de reacties tijdens de klankbordgroep sessies en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat juist de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden niet breed door de omwonenden werden gedragen. Achteraf valt te constateren dat om die reden het goed was geweest omwonenden al bij de formulering van de randvoorwaarden/programma van eisen te betrekken om een draagvlak voor de ontwikkeling te creëren. "

U als gemeente raad heeft deze opmerking volledig genegeerd. De college partijen negeerden zelfs bewust de omwonenden; de wens voor een mooi dorps en financieel beter plan. De college partijen stemden bewust voor de ondermaatse plannen van de wethouder en niet voor de gewenste kwaliteit van de ruimtelijke beleving van de kern Raalte.

De wethouder op zijn beurt negeert bij de herontwikkeling van de Postkantoor locatie wederom de omwonenden; het democratische participatie proces. De gemeente raad zelf heeft het college de bevoegdheid gegeven zelfstandig stedenbouwkundige plannen en programma's van eisen te ontwikkelen. Het fragmentarische en onsamenvangende ruimtelijk beleid van de laatste jaren leidt tot stilstand van de groei en versterkt de krimp. Het voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Raalte is van belang dat de gemeente raad de bevoegdheid intrekt.

Ik verzoek u eerst een visie voor Raalter kern te ontwikkelen voor u een besluit neemt over de herontwikkeling van de Postkantoor locatie.

/Stedenbouwkundige