

Bijlage locatievoorstel sportcentrum Nieuw-Tijenraan: de Quick Scan



Inhoudsopgave

1. De Driehoek Tijenraan.....	3
2. Spoorzone, deel tussen N348 en treinstation Raalte	5
3. Kantorenlocatie Sallandse Poort	7
4. Franciscushof	9
5. Park Drostenkamp.....	11

1. De Driehoek Tijenraan

Ruimtelijke inpassing

De drie locaties in dit gebied hebben de volgende omvang en eigenaar:

1A, achter Landstede:	±16.000m ² ,	eigendom: gemeente Raalte
1B, huidige handbal/voetbal:	±14.000m ² ,	eigendom: gemeente Raalte
1C, veld 7 ROHDA:	±8.700m ² ,	eigendom: gemeente Raalte

(Inclusief parkeerterrein)



Locatie 1A en 1B: Voor een goede ruimtelijke inpassing moeten deze locaties in samenhang worden bekeken. Samen vormen deze twee terreinen een interessant zoekgebied: een zichtlocatie aan de N348. Dit betekent wel dat mogelijk sportvelden moeten worden aangepast/verplaatst. Dat geldt ook voor de ontsluiting.

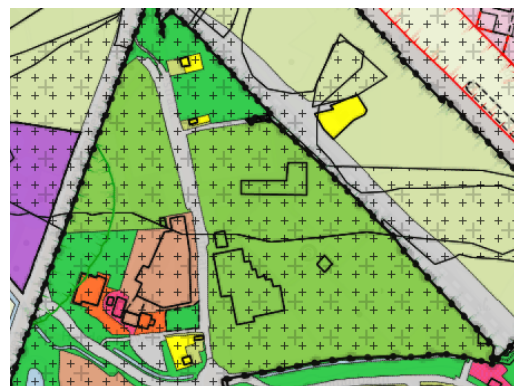
Locatie 1C is alleen groot genoeg voor het gebouw. Omdat de huidige locatie vrij komt, kan en moet deze er bij worden betrokken t.b.v. het parkeren. Vanwege de maatvoeringen is het niet mogelijk om het voetbalveld opnieuw aan te leggen. Hiervoor moet een oplossing worden gevonden. De achterzijde van de hoofdtribune van ROHDA komt wel vrij te liggen. Deze locatie heeft de potentie om een complex te realiseren met een hoogwaardige uitstraling als entree van Raalte (via de Verlengde Ceintuurbaan) en entree van het sportpark. Een aandachtspunt is de architectonische oriëntatie van het gebouw in relatie tot het parkeren. Voor locatie 1C geldt dan ook dat de ontwikkeling in een breder verband moet worden bekeken: een inrichtingsplan is noodzakelijk om de exacte plek van het nieuwe Tijenraan te bepalen maar ook om een nieuwe indeling te maken van de Driehoek Tijenraan.

Bestemmingsplan

Alle drie de locaties liggen in het bestemmingsplan Drostenkamp (2013).

Locatie 1B en 1C hebben de bestemming 'Sport' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag'. Er is geen bouwvlak.

Locatie 1A heeft deels de bestemming 'Groen'. Voor locaties 1A en 1B geldt deels een gebiedsaanduiding 'Milieu - geurzone' van de RWZI.



De functie sport past op locatie 1B en 1C en deels op 1A. Het vigerende bestemmingsplan laat hier echter geen bebouwing toe. Er is een bestemmingsplanherziening of wabo-projectbesluit nodig.

De waarde van de bomenrij/houtwal aan de noord- en westzijde van het trainingsveld moet worden onderzocht.

Ruimtelijk beleid

Structuurvisie: aangeduid als bestaande sportvoorziening. (Uitbouwen recreatief netwerk).

Groenhoofdstructuur: langs de Zwolsestraat en de N348 ligt een bomenhoofdstructuur. Ten noordwesten van locatie 1B ligt 'multifunctioneel groen'. Tevens ligt er de wens om langs de N348 een groene verbindingszone te realiseren.

Belemmeringen

Tijd: bijna alle gronden zijn van de gemeente Raalte en onbebouwd. De gronden zijn grotendeels wel door derden (locatie 1B en 1C: sportverenigingen) in gebruik. Daar moeten oplossingen voor komen.

Milieu: Rekening houden met milieuaspecten.

Randvoorwaarden

Bereikbaarheid: alle locaties zijn goed ontsloten t.o.v. de N348. Het sportpark ligt centraal tussen Raalte Noord en Raalte Dorp.

NB: Het huidige Tijenraan heeft een tekort aan parkeerplaatsen en een suboptimale ontsluiting voor met name bussen (ontbreken keerlus). Het tekort aan parkeerplaatsen is circa 60 plaatsen.

Aantrekkelijkheid: het gebied bevat meerdere sportvoorzieningen en het huidige Tijenraan ligt ook in dit gebied. Dit zorgt voor herkenbaarheid. Met name locatie 1A is een zichtlocatie aan de N348.

Locatie 1C heeft potentie als entreegebied van Raalte en het sportpark.

Sociale veiligheid: door de clustering van sporten is er altijd wel activiteit in het gebied. De Blekkerhoek (woonwijk) ligt naast het sportpark.

Afstand bewegingsonderwijs

Het sportpark ligt op loopafstand van het Carmel College.

Draagvlak

- Het draagvlak onder de gebruikers voor de locatie is groot.
- Er is kans op bezwaren van omwonenden vanwege de bestemmingsplanwijziging

2. Spoorzone, deel tussen N348 en treinstation Raalte

Ruimtelijke inpassing

In deze zone zijn twee mogelijke locaties:

- 2A: $\pm 28.000\text{m}^2$, het door de gemeente aangekochte deel bij de onbewaakte spoorovergang (verlengde Sportlaan).
- 2B: $\pm 20.000\text{ m}^2$, de gronden rondom de 'Spoorse doorsnijding'.

Locatie 2A is voldoende groot voor het programma maar bestaat uit een kleinschalig landschap met een (kleine) es en houtwallen. Door het realiseren van een zwembad en parkeerterrein zal dit landschap verdwijnen.

Locatie 2B komt eventueel in beeld als de 'spoorse doorsnijding' tussen Raalte Noord en Raalte Dorp wordt gerealiseerd. In het project spoorse Doorsnijding is echter expliciet als uitgangspunt gehanteerd dat er in de spoorzone geen (sport)voorzieningen worden gerealiseerd. Als er wel ruimte moet worden geboden voor (sport)voorzieningen, dan wijzigen de ontwerputgangspunten en daarmee de kostenstructuur van de spoorse doorsnijding.

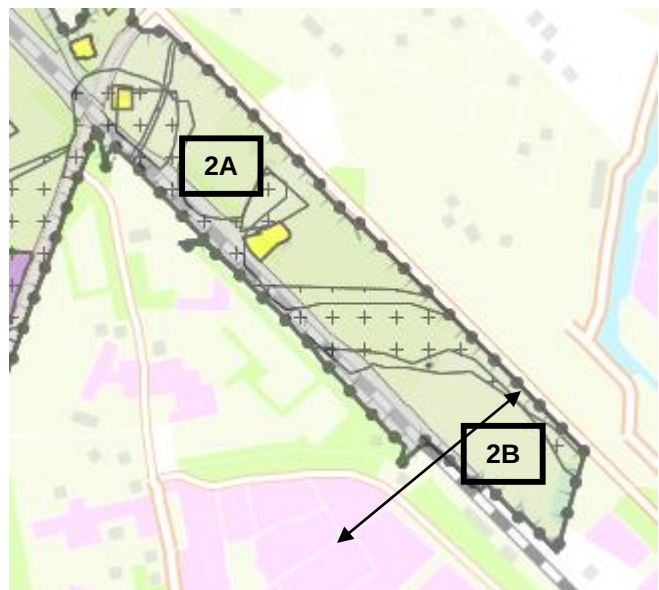
Bestemmingsplan

De locaties liggen in het bestemmingsplan Buitengebied (2012).

De bestemming is 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

Voor locatie 2A geldt dat de oost- en de westzijde deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' hebben. De verwachtingswaarde is hoog. Tevens ligt er in de in de noordoosthoek een dubbelbestemming 'Waarde- Landschap - 1' ter behoud en versterking van de aanwezige es.

Deze dubbelbestemmingen liggen ook in locatie 2B op het deel ten westen van het beoogde traject. Er is geen bouwvlak aanwezig.



De functie sport past niet in het bestemmingsplan. Er mag ook niet worden gebouwd. Er zijn landschappelijke en archeologische waarden aanwezig.

Er is een bestemmingsplanherziening of wabo-projectbesluit nodig, gericht op functiewijziging.

Ruimtelijk beleid

Structuurvisie: het gebied is aangeduid als agrarisch gebied en agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden. Voor de hele spoorzone is een groene karakter als kwaliteitsdrager voor de lange termijn gedacht.

Groenhoofdstructuur: n.v.t.

Belemmeringen

Tijd: De gronden van locatie 2A zijn in bezit van de gemeente Raalte en onbebouwd. Het realiseren van een goede spoorwegovergang (en medewerking hieraan van Prorail) zijn een risico. Conform het landelijke beleid van Prorail zal Prorail bij een grote verkeersaantrekkende werking een ongelijkvloerse kruising eisen. Dit heeft gevolgen voor het tijdspad en ook voor de kosten.

Voor locatie 2B is de uitvoering van de spoorse doorsnijding een risico. Indien het alleen een fietstunnel wordt, is deze locatie ongeschikt. De tunnel is op zijn vroegst in 2018 gereed (start 2017). Vanwege het ontbreken van een geschikte route voor het bouwverkeer kan er pas na oplevering van de tunnel worden gedacht aan start bouw van het nieuwe Tijenraan.

Belangrijkste punt is dat bij het project spoorse doorsnijding in de berekeningen en rapportages geen rekening is gehouden met verdere ontwikkeling van het gebied.

Er zal ook grond moeten worden aangekocht (wellicht meer dan sec nodig voor het zwembad) en er zal een gebiedsvisie moeten worden opgesteld.

Een ander belangrijk aspect is dat in tegenstelling tot eerdere plannen waarbij voor de verbreding (en verdieping) van de N35 rekening is gehouden met ruimtereservering aan de noordzijde (Raalte Noord) is ook verbreding aan de zuidzijde (spoorzone) van de N35 nog een optie. Hiervoor moet waarschijnlijk een strook van 50 tot 100 meter breed worden gereserveerd. Ook dit is een risico.

Milieu: Rekening houden met milieu-aspecten.

Randvoorwaarden

Bereikbaarheid: de ontsluiting van locatie 2A is slecht. Met name de onbewaakte en gelijkvloerse spoorovergang en de smalle toegangsweg zijn niet toereikend. Dit vergt een forse investering (tunnel?). Deze locatie ligt weliswaar aan de N35 maar om er te komen is het een 'achteraf' locatie.

Aantrekkelijkheid: de locatie ligt direct naast een sportgebied, maar is niet goed vindbaar en heeft er ook niet echt meer een relatie mee. Wel een zichtlocatie langs N35.

Sociale veiligheid: de locatie ligt wat afgelegen t.o.v. de overige sporten en woonwijken. Geen sociale controle.

Afstand bewegingsonderwijs

De locaties zijn relatief goed bereikbaar vanaf het Carmel College (circa 1 km), mits de spoorse doorsnijding er komt.

Draagvlak

- Het draagvlak onder de gebruikers voor deze locatie is niet groot.
- Er is kans op bezwaren van omwonenden vanwege de bestemmingsplanwijziging

3. Kantorenlocatie Sallandse Poort

Ruimtelijke inpassing

De twee mogelijke locaties in dit gebied hebben de volgende omvang en eigenaar:

- 3A: $\pm 6.300\text{m}^2$, eigendom: gemeente Raalte
- 3B: $\pm 14.000\text{m}^2$, eigendom: projectontwikkelaar



Locatie 3A is niet groot genoeg en voldoet dus niet. Er zal een combinatie moeten worden gezocht met locatie 3B. Locatie 3A is ook breed en smal en daardoor vrij dwingend voor het gebouw. De vraag is in hoeverre de ruimtereservering voor verbreding en verdieping van de N35 gehandhaafd moet blijven. Locatie 3B biedt meer mogelijkheden maar is eigendom van een projectontwikkelaar. Hier moet dus grond worden verworven.

Bestemmingsplan

De locaties liggen in het bestemmingsplan Salland I (2013).

De bestemming is 'Kantoren' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag'. Er is gedeeltelijk een bouwvlak.

De functie sport past niet op beide locaties. Er mag gedeeltelijk worden gebouwd. Er is een bestemmingsplanherziening of wabo-projectbesluit nodig.

Ruimtelijk beleid

Structuurvisie: aangeduid als nog 'uitgeefbare terreinen' t.b.v. werken.



Groenhoofdstructuur: bomenhoofdstructuur langs N35 en Burgemeester Zuidwijklaan. Gerealiseerde groene wig is multifunctioneel groen.

Het beleid van de provincie zal in deze naar verwachting flexibel zijn, omdat het onttrekken van m^2 kantoren als een positieve ontwikkeling zal worden opgevat. De gronden zijn immers al lang in verkoop en ook tijdens de hoogtijdagen van de kantorenmarkt is het merendeel niet verkocht.

Belemmeringen

Tijd: er zal (een deel van de) grond van de projectontwikkelaar moeten worden aangekocht. Tijd en geld zijn hierbij onzekere factoren. De kantoorfunctie is in deze tijd echter ook weinig realistisch en de bestemming was er al tijdens de hoogconjunctuur.

Milieu: Rekening houden met milieu-aspecten. Met name de afstand tot de woningen.

Randvoorwaarden

Bereikbaarheid: locaties liggen langs wijkontsluitingsweg en snel ontsloten op de N35 en de N348. Voor fietsers vanaf Raalte Dorp is de bereikbaarheid wat minder, met name vanwege druk kruispunt N348/N35.

De spoorse doorsnijding zou hier een positieve ontwikkeling voor zijn.

Aantrekkelijkheid: Zichtlocaties aan N35. Voor locatie 3A geldt dat het zwembad wordt weggestopt achter bestaande kantoren.

Sociale veiligheid: locatie grenst direct aan woonwijk. Veel zich op de locatie. De Burgemeester Zuidwijklaan is een wijkontsluitingsweg dus wordt redelijk intensief gebruikt.

Afstand bewegingsonderwijs

De afstand tot het Carmel College is circa 1,6 à 1,8 km bij het doorgaan van de spoorse doorsnijding. Als de spoorse doorsnijding er niet komt, is de afstand groter dan 2,0 km en voldoet het niet aan wettelijke regelgeving.

Draagvlak

- Bestaande kantoren zullen hier niet blij mee zijn.
- Direct naast een woonwijk, dus er is een kans op bezwaren van omwonenden.
- Het draagvlak onder de gebruikers voor de locatie is niet groot vanwege de grote afstand tot de onderwijs- en sportvoorzieningen.

4. Franciscushof

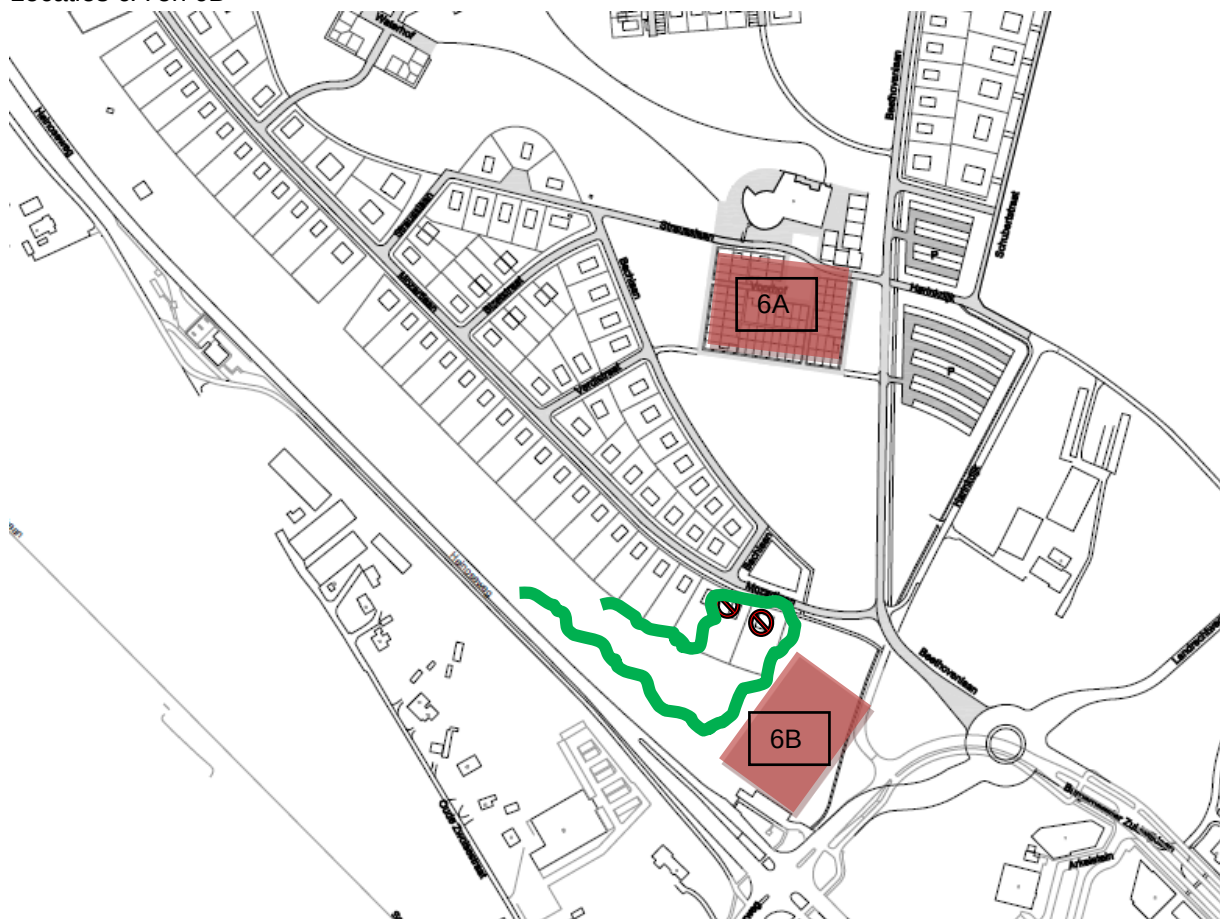
Ruimtelijke inpassing

De locatie Franciscushof is al deels in ontwikkeling gebracht als woningbouwlocatie. Eigenaren zijn AM Wonen en de gemeente Raalte die samen een VOF hebben opgericht, met als doelstelling een lommerrijke woonomgeving te ontwikkelen. In principe is er in het plangebied voldoende ruimte, maar het is niet de bedoeling om de groenzones tussen de verschillende woongebieden te bebouwen. Dit zou de opzet van de woonwijk aantasten.

De meest verantwoorde plekken zijn:

- 6A: Direct naast hoftheater (Voorhof): $\pm 6.500 \text{ m}^2$
- 6B: Bij entree wijk (Mozartlaan): $\pm 12.000 \text{ m}^2$

Locaties 6A en 6B



Locatie 6A zou een mooie combinatie kunnen vormen met een andere publieke functie: het Hoftheater. Het voor wonen bestemde Voorhof is echter net groot genoeg voor het gebouw. Parkeren zal in combinatie met het parkeerterrein voor het Hoftheater moeten worden bekeken. Een locatie nabij kruispunt 'Bos' (6B) biedt wel voldoende ruimte. Zie tekening op volgende pagina.

Bestemmingsplan

De locaties liggen in het bestemmingsplan Franciscushof (2011) met de bestemmingen 'Wonen - 1' (Voorhof), 'Wonen - 2' (Mozartlaan e.o.) en 'Groen'.

De functie sport past niet in het bestemmingsplan. Bouwvlakken zijn afgestemd op woningbouw.

Er is een bestemmingsplanherziening of wabo-projectbesluit nodig, gericht op functiewijziging.



Ruimtelijk beleid

Structuurvisie: Het Franciscushof is aangeduid als nieuw te ontwikkelen woongebied.

Groenhoofdstructuur: De groene zones in het plan Franciscushof zijn aangeduid als multifunctioneel groen'.

Een sportcentrum is zeer beeldbepalend en tast de sfeer en uitgangspunten van het Franciscushof aan ('Puur wonen'; wonen op ruime kavels in het groen).

Belemmeringen

Tijd: de gronden zijn van de VOF Franciscushof en onbebouwd. Er zal wel fors moeten worden afgeboekt. Met name bij locatie 6A, hier kan een heel bouwblok niet worden uitgevoerd. De vraag is wie deze afboeking voor rekening moet nemen. Dit vergt onderhandelingen tussen de vennoten van de VOF (gemeente en AM Wonen).

Milieu: Rekening houden met milieu-aspecten.

Randvoorwaarden

Bereikbaarheid: De locaties zijn goed bereikbaar met de auto en de fiets. Het drukke kruispunt 'Bos' is een obstakel en voor fietsers niet prettig om over te steken.

Aantrekkelijkheid: goede ligging t.o.v. N35 en N348. Locatie 6B is een zichtlocatie.

Sociale veiligheid: goede sociale veiligheid omdat het in/tegen een woonwijk ligt, nabij een druk kruispunt.

Afstand bewegingsonderwijs

Voor het Carmel College is de afstand hemelsbreed circa 1200 meter (6B) en circa 1600 meter (6A).

Draagvlak

- Kans op weerstand en planschade van mensen die hier al een kavel hebben gekocht. Een sportcentrum past niet in de beeldvorming en verwachtingen van deze bewoners.
- Er is weinig draagvlak onder de gebruikers voor deze locatie vanwege de grote afstand tot de onderwijs- en sportvoorzieningen en de oversteekbaarheid van kruispunt 'Bos'.

5. Park Drostenkamp

Ruimtelijke inpassing

Het park Drostenkamp is voor Raalte een belangrijk park met een grote (bergings)vijver. Het bouwen van een sportcentrum met bijbehorende infrastructuur midden in het park zal het park aantasten. Het park is groenhoofdstructuur. De meest logische locatie in dit gebied is gelegen nabij de aansluiting van de Verlengde Ceintuurbaan op de N348. Er zijn twee mogelijkheden in dit gebied:

8A: $\pm 12.000\text{m}^2$, eigendom: gemeente Raalte



8B: $\pm 9.500\text{m}^2$, eigendom: gemeente Raalte



Locatie 8A gaat ten koste van de bestaande vijver/waterberging. Dat zal moeten worden gecompenseerd. Als het park onaangetaast moet blijven, dan is locatie 8B het alternatief. Deze locatie is echter te klein. Per saldo is een locatie in park Drostenkamp ruimtelijk gezien onverstandig.

Bestemmingsplan

De locaties liggen in het bestemmingsplan Drostenkamp (2013). De hoofdbestemmingen zijn 'Groen', 'Water' en 'Maatschappelijk'. Er is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaard - Laag'. De functie sport past niet binnen deze bestemmingen. Er is slechts voor een klein deel (locatie 8B) een bouwvlak. Er is een bestemmingsplanherziening of wabo-projectbesluit nodig.

Ruimtelijk beleid

Structuurvisie: aangeduid als groen, versterken relatie kernen-landschap.

Groenhoofdstructuur: onderdeel van de groenhoofdstructuur.

Belemmeringen

Tijd: De gronden zijn van de gemeente. Een deel is in gebruik bij het Carmel College. Hier staan kassen op. De waterberging moet worden aangepast (en gecompenseerd).

Milieu: Rekening houden met milieu-aspecten.

Randvoorwaarden

Bereikbaarheid: Alhoewel prima gelegen aan hoofdontsluitingswegen, is het een moeilijke en kostbare opgave om een adequate ontsluiting te maken. De Verlengde Ceintuurbaan is te kort voor een nieuwe aftakking. Dit geldt ook voor een aparte aftakking op de N348. Er is een reconstructie van de N348 nodig om de ontsluiting te kunnen realiseren.

Aantrekkelijkheid: Prima zichtlocatie, dichtbij sportpark en Carmel College.

Sociale veiligheid: Redelijk goed. Geen woningen in nabijheid, maar wel een open locatie. Het park aan achterzijde is minder sociaal veilig (avond).

Afstand bewegingsonderwijs

De locatie ligt naast het Carmel College zonder dat er autoverkeer moet worden gekruist. Dat is voordelig.

Draagvlak:

- Er is een kans op bewaren van omwonenden vanwege de bestemmingsplanwijziging
- Gebruikers vinden de ligging van deze locatie positief (dichtbij onderwijs- en sportvoorzieningen)