



Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heino, woningbouwlocatie Molenweg' heeft van donderdag 10 juni 2021 tot en met woensdag 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzagelegging acht zienswijzen ingediend.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 9 juni 2021. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de Staatscourant en van de gemeente Raalte. Daarbij is aangegeven, dat een ieder gedurende zes weken zienswijzen kan inbrengen.

Zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen hebben 8 appellanten gebruik gemaakt:

1. Indiener 1, per e-mail ontvangen op 17 juni 2021;
2. Indiener 2, bij brief van 5 juli 2021;
3. Indiener 3, bij brief van 9 juli 2021;
4. Indiener 4, bij brief van 11 juli 2021;
5. Indiener 5, bij brief van 11 juli 2021;
6. Indiener 6, bij brief van 15 juli 2021;
7. Indiener 7, bij brief van 16 juli 2021;
8. Indiener 8, bij e-mail van 19 juli 2021;

De zienswijzen zijn als bijlage bij dit document gevoegd.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

Zienswijzen

Hierna wordt een zakelijke weergave van de zienswijzen opgenomen met per zienswijze de reactie van ons college. Waar een zienswijze qua inhoud danwel strekking gelijk is aan een eerder in deze nota behandelde zienswijze, zal korthedshalve hier naar worden verwezen.

1.1

Suggestie voor de CPO locatie

Middels deze zienswijze wordt een suggestie aangedragen voor de invulling van een van de twee cpo-locaties in het plan door het plaatsen van een energie-opwekkende molen.

Reactie

De zienswijze betreft een uitwerking van een van de cpo-locaties. Hierover vindt overleg plaats met Plaatselijk Belang Heino.

Op voorhand kan al wel worden opgemerkt, dat de suggestie wat betreft bouwhoogte niet past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.

2.1

Locatiekeuze

	<p>De keuze voor de locatie “Molenweg” voldoet niet aan de wens van de inwoners van Heino voor een ligging nabij het centrum en voorzieningen een zogenaamd “rond dorp”.</p> <p>Reactie Om de komende 10 jaar in de woningbouwbehoefte van Heino te kunnen voorzien, zijn er nieuwe woningbouwlocaties nodig. Samen met de inwoners en belanghebbenden in Heino zijn we op zoek gegaan naar de gewenste ruimtelijke invulling van deze opgave. Er is op basis van een Plan van Aanpak (vastgesteld door het college op 16 januari 2018) een co-creatieproces gestart waarbij de kopgroep Heino, bestaande uit zeven vertegenwoordigers van het dorp en drie ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Raalte, het proces heeft begeleid. Deze kopgroep heeft een brede belangenafweging gemaakt waarbij per ontwikkellocatie gekeken is naar aspecten als nabijheid bij het centrum, landschappelijke kwaliteiten, waterhuishouding, ontsluiting, milieubeperkingen, et cetera. Daarbij moet worden opgemerkt dat in de vigerende structuurvisie Raalte 2025+, ‘de kracht van de kernen’ de locatie Molenweg wordt genoemd als mogelijk toekomstige uitbreidingsrichting. De kopgroep heeft in mei 2019 een advies aan de gemeenteraad over mogelijke ontwikkellocaties uitgebracht. Bij de weging van de belangen per locatie heeft de kopgroep de Molenweg als voorkeurslocatie aangedragen. Dit is overgenomen en vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2019.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen</p>
2.2	<p>Infrastructuur Het plan kent vier ontsluitingen op de Molenweg, waarvan twee voor gemotoriseerd verkeer. Er wordt veel hinder verwacht van de ontsluiting ter hoogte van De Zeis . De ontsluitingen liggen bovendien op korte afstand van elkaar. Gepleit wordt de aanleg van een rotonde te heroverwegen, zodat een tweede ontsluiting kan komen te vervallen. De rotonde remt tevens de snelheid van het verkeer vanuit Lierderholthuis.</p> <p>Reactie De Molenweg wordt getransformeerd van een 60 km-weg naar een 30 km-weg, met de daarbij behorende inrichting. Deze transformatie biedt voldoende garantie voor een veilige ontsluiting van alle op de Molenweg aangesloten wijken. De inrichting draagt ook bij aan de handhaving van de lagere snelheid van het verkeer. In die zin is een rotonde niet meer noodzakelijk.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijzen over te nemen.</p>
2.3	<p>Verlies gunstige ligging Door de locatiekeuze gaat het bestaande vrije uitzicht verloren. Bovendien is bij de aankoop een meerprijs per m² betaald vanwege de gunstige ligging. Dit wordt nu tenietgedaan, waardoor de woning aanzienlijk in waarde daalt.</p> <p>Reactie</p>

	<p>Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden afgeleid, dat er geen recht bestaat op “blijvend vrij uitzicht”.</p> <p>Indien appelland van mening is, dat door het bestaan schade ontstaat, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening dient te blijven, kan hij een verzoek om planschade indienen, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit verzoek wordt in een afzonderlijke procedure behandeld.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
3.1	<p>Ruimtelijke onderbouwing van het plan</p> <p>Vastgesteld moet worden, dat de locatiekeuze in strijd is met het uitgangspunt, dat Heino een “rond” dorp moet blijven en dat uitbreidingen zo dicht mogelijk bij het centrum en de voorzieningen moeten plaatsvinden.</p> <p>De bewering, dat het plan goed is te ontsluiten zonder dat de bestaande wegen met extra verkeer worden belast, is onjuist. Het verkeer zal in veel gevallen via De Rikke gaan. Velen zullen kiezen voor het rijden door de woonwijken in plaats van de drukke en onveiligere Molenweg en Zwolseweg te kiezen.</p> <p>Wat met de locatiekeuze in feite gebeurt, is dat over de Molenweg wordt heen gesprongen, waarbij de natuurlijke afronding van de bebouwing wordt verstoord.</p> <p>Niet valt in te zien, dat het bestaande agrarische landschap wordt versterkt door het bouwen van een woonwijk. Het Landschapsontwikkelingsplan (2008) geeft aan, dat een ontwikkeling van Heino in westelijke richting het meest gewenst is. Wellicht is deze locatie een voorbode voor een samensmelting met het terrein Old Heino.</p> <p>Reactie</p> <p>Voor een deel komt deze zienswijze overeen met 2.1. Voor onze reactie verwijzen wij naar de behandeling van deze zienswijze.</p> <p>Wat betreft de verkeersafwikkeling achten wij het niet aannemelijk, dat het gemotoriseerd vanuit de nieuwe wijk via de woonstraten naar het centrum van Heino en de daar aanwezige voorzieningen zal rijden: deze wegen zijn niet aantrekkelijk voor doorgaande verkeersbewegingen.</p> <p>De onderhavige uitbreidingslocatie wordt in de vigerende structuurvisie Raalte 2025+ “de kracht van de kernen” aangemerkt als mogelijke toekomstige uitbreidingslocatie voor Heino. Het bestemmingsplan sluit hier derhalve op aan.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
3.2	<p>De Molenweg is ten onrechte buiten het bestemmingsplan gelaten</p> <p>Het plan vraagt een drastische ingreep in de Molenweg. Er is toegezegd, dat overleg zal plaatsvinden met de omwonenden over de inrichting van de Molenweg. Voor de ingrepen in de inrichting van de Molenweg moet wel ruimte zijn binnen de bestemming. Daarom moet er een adequate bestemming op worden gelegd.</p> <p>Reactie</p> <p>De Molenweg heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming ligt niet alleen de weg, maar de ook de naastgelegen berm en sloten. Er is derhalve binnen de bestemmingsgrenzen voldoende ruimte voor eventuele maatregelen.</p>

	<p>Daarmee is er geen reden de Molenweg in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen met dezelfde bestemming.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
3.3	<p>Akoestisch onderzoek en de Molenweg Er ontbreekt een onderbouwing van het totaal aantal motorvoertuigen op de Molenweg. Wat zijn de cijfers van de verkeerstellingen 2015 en 2016 en hoe is de autonome groei van het aantal motorvoertuigen daarbij opgeteld? In het rapport wordt uitgegaan van een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarvan is echter nu nog geen sprake. De aangegeven verharding voor de aansluiting ter hoogte van De Rikke doet vermoeden, dat alles al is beslist voor het overleg met de omwonenden is begonnen.</p> <p>Reactie Aveco de Bondt heeft van de gemeente tellingen ontvangen. Normaal zou bij dergelijke ontwikkelingen een nieuwe telling gedaan worden. Op het moment van het onderzoek was de corona-crisis vol aan de gang. Dit heeft een zeer groot effect gehad op het verkeer. Dergelijke telling zou daarom te laag uitvallen en is daarmee niet representatief voor de toekomst. Een oudere telling is daarmee representatiever. Door deze telling op te hogen met een autonome jaarlijkse groei van 1%, hetgeen realistisch is voor een dergelijke weg waar weinig ontwikkelingen plaatsvinden, en het verkeer van het plan hierbij op te tellen wordt een representatieve inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersgegevens. Op de Molenweg ten oosten van De Rikke werden 2.420 motor voertuigen (mvt) in 2015 geteld; dit levert 2.838 motor voertuigen op + 573 motor voertuigen (plan) = 3.411 motor voertuigen. Op de Molenweg ten westen van De Rikke werden 2.420 motor voertuigen geteld in 2016; dit levert 2.134 motor voertuigen op + 191 motor voertuigen (plan) = 2.898 motor voertuigen. Het rapport moet bepaalde uitgangspunten hanteren. Voor dit gedeelte van de Molenweg is uitgegaan van een maximum snelheid van 30 km/uur, omdat deze intentie al bij de locatie keuze is uitgesproken. Een dergelijke maximumsnelheid past ook binnen het algemene verkeersbeeld binnen woonwijken. Dit geldt ook voor de wijze van uitvoering van de betreffende aansluiting: het is niet ongebruikelijk dergelijke verkeersmaatregelen op de omschreven wijze uit te voeren.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
3.4	<p>De inhoud van het plan Anders dan wordt gesteld, bestaat over de stedenbouwkundige opbouw van het plan geen overeenstemming. Aangegeven wordt dat geen reactie is ontvangen op de suggestie de middelste cluster woning een tiental meter naar achter te leggen, zodat de afstand tot de Molenweg en de woningen aan de andere zijde van deze weg wordt vergroot. Er is geen sprake van versterking van de bestaande groenstructuur; er is eerder sprake van een diffuse informele groene rand.</p> <p>Reactie</p>

	<p>Er heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met stakeholders en met omwonenden. Een dergelijke redactie wil niet suggereren, dat overeenstemming bestaat met alle betrokkenen. Wel wordt daarmee benadrukt, dat voldoende gelegenheid is geboden te reageren op het plan.</p> <p>Ten opzichte van eerdere versies van het plan is de bebouwing ten opzichte van de Molenweg naar achteren verschoven en mogen de woningen langs de rand met de Molenweg minder hoog worden dan in de rest van het plan. De verschuiving is minder ver dan in de zienswijze wordt voorgesteld, o.a. omdat het van belang is de groengebieden in het plangebied niet te veel te versnipperen.</p> <p>Om het stedenbouwkundig plan goed te laten aansluiten op de omgeving en in te passen in het landschap is als hoofdrichting van de verkaveling de bestaande richting van het landschap genomen. Hierdoor ontstaat er een hoekverdraaiing te opzichte van de Molenweg. De groenzone langs de Molenweg bestaat hierdoor uit een aantal wigvormige groenstroken. Op het smalste punt is hierdoor de afstandsmaat hierdoor 10 m, maar op de breedste stukken wordt 25 m gehaald. Dit vormt een behoorlijk grote groene buffer. De ligging van de woningen ten opzichte van de weg zijn voor een woonwijk gebruikelijk en zijn niet te vergelijken met de inrichting van een agrarisch erf, zoals voor de aangrenzende woningen aan deze zijde van de Molenweg geldt. Door de optelsom van groenzone, Molenweg en parallelweg (De Zeis) ontstaat er tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen een afstand van minstens 37 meter.</p> <p>Het geheel aan voorziene beplantingen en groenvoorzieningen zorgt naar onze mening voor een versterking van de landschapsstructuur. Daarbij moeten alle voorzieningen worden meegewogen.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
4.1	<p>Onvoldoende onderzoek naar aansluiting op de Molenweg De tellingen dateren van 2015 en 2016 in de meivakantie. De ontwikkeling van deze woonwijk heeft een behoorlijke impact op het aantal verkeersbewegingen op de Molenweg en De Rikke. Daarom moet de aanpassing van de Molenweg onderdeel van dit bestemmingsplan zijn.</p> <p>Reactie Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2 en 3.3.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
4.2	<p>Risico-inventarisatie overstromingen Geadviseerd wordt om het water vanuit de Molenwijk te lozen in de sloot aan de noordzijde van de Molenweg ligt en de afwatering tegen het park Old Heino. Deze sloten moeten dan worden opgewaarderd, maar er hoeft geen oversteek van de Molenweg te worden gemaakt.</p> <p>Reactie</p>

	<p>De belangrijkste afwatering in dit gebied betreft de hoofdwatgang ten zuiden van de Molenweg. Deze A-watgang verzorgt de afwatering van het noordelijke deel van het stedelijk gebied van Heino. Aan de zijkanten van het plangebied bevinden zich geen duidelijke greppels/watgangen. Ook aan de noordzijde is nauwelijks sprake van een afwateringsmiddel: de greppel is sterk overwoekerd en wordt plaatselijk gebruikt voor deponeren van groenafval. In figuur 2.4 (van het waterhuishoudkundig plan) is het watersysteem in de omgeving van het plangebied weergegeven met daarin opgenomen de hoofdwatgangen, die in beheer en onderhoud zijn van het waterschap. Het figuur geeft duidelijk weer dat de belangrijkste hoofdwatgang is gesitueerd langs de Molenweg. Andere hoofdwatgangen liggen op grotere afstand en worden alleen via kleinere watgangen bereikt. Er is al een verbinding met de sloot ten zuiden van het projectgebied. In de toekomstige situatie zal binnen het projectgebied al het water tot 90mm vast worden gehouden en binnen het plangebied geïnfiltreerd worden. Dit zorgt ervoor dat het hele gebied juist robuuster wordt dan nu het geval is. Met het waterschap is afgesproken dat het overtollige neerslagwater in zuidelijke richting naar de Molenweg wordt afgevoerd. Hiermee ontstaat een robuuste waterafvoer waarvan beheer en onderhoud is verzekerd.</p> <p>Met de voorgestelde verbeteringen uit het waterhuishoudkundig plan zou de afwatering vanuit de omgeving juist ook verbeterd moeten worden.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
4.3	<p>Bedrijven aan huis</p> <p>Onder punt 2.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingvisie Overijssel staat het volgende geschreven: Hiervoor geldt dat steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken altijd mogen bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Het kan toch niet waar zijn dat er in de Molenwijk woningen gebouwd worden voor bedrijven aan huis. Dit is niet de gedachte voor de nieuw wijk.</p> <p>Reactie</p> <p>Evenals in alle bestaande woonwijken in de gemeente Raalte is het ook in deze wijk straks mogelijk om binnen de regels van het bestemmingsplan een beroep of een bedrijf aan huis te hebben. De voorwaarden, die het bestemmingsplan daaraan koppelt, zijn zodanig dat onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat wordt voorkomen.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
4.4	<p>Onjuist stedenbouwkundig plan in bestemmingsplan</p> <p>Er zijn naar aanleiding van eerdere opmerkingen aanpassingen aangebracht in het stedenbouwkundige plan van de wijk. Het aangepast plan is echter niet in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Reactie</p>

	<p>Het stedenbouwkundig plan klopt, (zie ook 4.4) op de afbeelding in het bestemmingsplan staat de fietsoversteek niet meer aangegeven. Maar wel nog wat bestaande trottoirs aan die zijde van de Molenweg. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de bestaande trottoirs aan die zijde van de Molenweg van het kaartje weggehaald om verwarring te voorkomen.</p> <p>Conclusie Zienswijze wordt overgenomen</p>
4.5	<p>Molenweg als gevaarlijke route In het bestemmingsplan is niet aangegeven of de Molenweg is gecontroleerd als route gevaarlijke stoffen.</p> <p>Reactie Verwezen mag worden naar de Memo externe veiligheid van Aveco de Bondt, waarin op dit aspect wordt ingegaan en de conclusie die deze adviseur trekt. Daarin staat aangegeven dat het plangebied niet gelegen is binnen de risicocontouren of invloed gebieden van bedrijven, buisleidingen of aangewezen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
4.6	<p>Geluid Er wordt niets opgemerkt over het geluid van warmtepompen, waardoor vanuit de Molenwijk een storend geluid geproduceerd gaat worden. Er wordt ook niets opgemerkt over de ligging van de nieuw te bouwen woningen op korte afstand van de Molenweg en de daarin opgenomen verkeersdrempels. De woningen zullen daarvan hinder ondervinden.</p> <p>Reactie Ten aanzien van de warmtepompen kan worden opgemerkt, dat er voorschriften zijn, waaraan dergelijke voorzieningen moeten voldoen. De geluidproductie van deze apparaten is bovendien zodanig, dat veelal uitsluitend de naaste burens hiervan enige hinder zouden kunnen ondervinden. Om die reden zijn de geluidnormen ook fors aangescherpt. De Molenweg is een 30 km-weg. In de toelichting bij het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op de geluidsgevolgen van de Molenweg. De conclusie is, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
4.7	<p>Erfafscheidingen Onder 4.2.3, sub c van de voorschriften is aangegeven, de hoogte van erf- en tuinafscheidingen binnen de bestemming Tuin. Dit wijkt af van de beschrijvingen in 6.2 Planopzet van de toelichting bij het bestemmingsplan: daar is aangegeven, dat erfafscheidingen geen bouwwerken zullen zijn maar groenvoorzieningen</p> <p>Reactie</p>

	<p>In de toelichting staat vermeld, dat behalve de genoemde bouwdelen geen gebouwen zijn toegestaan. Over bouwwerken wordt niets opgemerkt. In die zin sluiten de regels aan bij de toelichting.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen</p>
4.8	<p>Advies van de Kopgroep niet juist Appellant concludeert op basis van het voorgaande, dat de conclusie van de Kopgroep niet juist is geweest. Bij de keuze van een nieuwe wijk was het uitgangspunt grenzend aan het dorp, makkelijk en veilig bereiken van scholen, sporten en zwembad. Deze punten zien wij allemaal niet terug in de Molenwijk.</p> <p>Reactie We zijn hiervoor al ingegaan op de locatiekeuze (zie 2.1 en 3.1). Korthedshalve verwijzen wij daarnaar..</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
5.1	<p>Locatiekeuze Gaandeweg het proces zijn de argumenten vanuit het dorp, gericht op een ligging nabij het centrum en voorzieningen, steeds meer zijn losgelaten en werden vooral “realisatie binnen afzienbare tijd” en “ruimte voor een breed woningbouwprogramma in voldoende aantallen” belangrijk. Het Landschapsontwikkelingsplan vermeldt een uitbreiding aan de westzijde van de kern als wenselijk. De schets uit de omgevingsvisie Overijssel is misleidend in verband met de beeldvorming. Ook wordt genoemd, dat de bestaande woonstraten niet met extra verkeer zullen worden belast. Dit is pertinent onjuist en niet te waarborgen. Ook de vermelding, dat het stedenbouwkundig plan herhaaldelijk is afgestemd met omwonenden is onjuist. Enkele omwonenden zijn wel betrokken geweest bij de zgn. werkateliers, maar een centrale, actieve herhaaldelijke terugkoppeling heeft niet plaatsgevonden.</p> <p>Reactie In de reactie op hiervoor genoemde zienswijzen zijn wij al ingegaan op de locatiekeuze (zie 2.1 en 3.1) en de afstemming met omwonenden. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar . De gemeente Raalte kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor kaartmateriaal dat door andere overheidsinstanties wordt gebruikt in hun documenten.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
5.2	<p>De aanpak van de Molenweg is ten onrechte buiten het bestemmingsplan gelaten Ten behoeve van de nieuwe wijk worden veel aanpassingen voorzien aan de Molenweg. Er moet wel ruimte zijn binnen de verkeersbestemming om rotondes of andere aanpassingen te kunnen aanbrengen. Die mogelijkheden moeten worden opengehouden in het bestemmingsplan.</p> <p>Reactie</p>

	<p>Wij verwijzen naar onze reactie onder 3.2.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen</p>
5.3	<p>Inhoudelijke aspecten van het plan Ten aanzien van het stedenbouwkundige plan is de suggestie gedaan in ieder geval het cluster van de middelste 10 woningen naar het noorden op te schuiven. Hiermee wordt de afstand tot de Molenweg vergroot en ook het woongenot aan beide zijden van de Molenweg.</p> <p>Reactie Er heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met stakeholders en met omwonenden. Een dergelijke redactie wil niet suggereren, dat overeenstemming bestaat met alle betrokkenen. Wel wordt daarmee benadrukt, dat voldoende gelegenheid is geboden te reageren op het plan.</p> <p>Ten opzichte van eerdere versies van het plan is de bebouwing ten opzichte van de Molenweg naar achteren verschoven en mogen de woningen langs de rand met de Molenweg minder hoog worden dan in de rest van het plan. De verschuiving is minder ver dan in de zienswijze wordt voorgesteld, o.a. omdat het van belang is de groengebieden in het plangebied niet te veel te versnipperen.</p> <p>Om het stedenbouwkundig plan goed te laten aansluiten op de omgeving en in te passen in het landschap is als hoofdrichting van de verkaveling de bestaande richting van het landschap genomen. Hierdoor ontstaat er een hoekverdraaiing te opzichte van de Molenweg. De groenzone langs de Molenweg bestaat hierdoor uit een aantal wigvormige groenstroken. Op het smalste punt is hierdoor de afstandsmaat hierdoor 10 m, maar op de breedste stukken wordt 25 m gehaald. Dit vormt een behoorlijk grote groene buffer. De ligging van de woningen ten opzichte van de weg zijn voor een woonwijk gebruikelijk en zijn niet te vergelijken met de inrichting van een agrarisch erf, zoals voor de aangrenzende woningen aan deze zijde van de Molenweg geldt. Door de optelsom van groenzone, Molenweg en parallelweg (De Zeis) ontstaat er tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen een afstand van minstens 37 meter.</p> <p>Het geheel aan voorziene beplantingen en groenvoorzieningen zorgt naar onze mening voor een versterking van de landschapsstructuur. Daarbij moeten alle voorzieningen worden meegewogen.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
5.4	<p>Geluidsonderzoek Molenweg Er ontbreekt een onderbouwing van het totaal aantal motorvoertuigen op de Molenweg. Wat zijn de cijfers van de verkeerstellingen 2015 en 2016 en hoe is de autonome groei van het aantal motorvoertuigen daarbij opgeteld? In het rapport wordt uitgegaan van een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarvan is echter nu nog geen sprake. De praktijk zal ook anders zijn.</p>

	<p>De aangegeven verharding voor de aansluiting ter hoogte van De Rikke doet vermoeden, dat alles al is beslist voor het overleg met de omwonenden is begonnen.</p> <p>Reactie Zie reactie onder 3.3. Daarnaast merken wij nog op, dat bij akoestisch onderzoek steeds moet worden uitgegaan van de maximaal toegelaten snelheid.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
6.1	<p>Planologie/ladder voor duurzame verstedelijking Getwijfeld wordt aan een correcte toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat te gemakkelijk is gekozen voor uitbreiding in plaats van inbreiding. Een goede ruimtelijke ordening dient niet afhankelijk te zijn van een kadastrale eigendomssituatie. In zijn huidige vorm is het betreffende gebied als buitengebied; het ontwerp doet geen recht aan het creëren van een overgangsgebied tussen dorp en buitengebied.</p> <p>Reactie Appellant twijfelt aan een goede toepassing van de ladder zonder concreet aan te geven op welke gronden deze twijfel is ontstaan. Voor de financiële uitvoering van een bestemmingsplan verdient het de voorkeur, dat duidelijkheid bestaat omtrent de eigendomssituatie van de onderliggende percelen. Het gaat niet aan plannen te ontwikkelen voor percelen, waarvan onbekend is of uitvoering wel kan plaatsvinden.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen</p>
6.2	<p>Uitzicht/privacy Ten gevolge van de planontwikkeling gaat het uitzicht verloren: waar men vroeger ruim 1,5 km kon “wegkijken”, verrijst nu op een afstand van 67 meter een “muur” van steen. Hierdoor ontstaat ook verlies aan privacy.</p> <p>Reactie Zoals wij hiervoor ook al hebben aangegeven bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht (zie 2.3). De afstand van de woningen tot aan het perceel van appellant is zodanig, dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Het plan voorziet in het aanbrengen van extra groenelementen, waardoor juist de privacy zo veel als mogelijk is, wordt beschermd.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen de zienswijze over te nemen.</p>
6.3	<p>Water Onder andere door het ophogen van het hele plangebied en rekening houdend met toekomstige en toenemende felle regenbuien wordt een negatieve invloed verwacht op de waterhuishouding van de percelen van appellant</p>

	<p>Reactie Wij verwijzen naar de toelichting bij het bestemmingsplan, waar uitvoerig is ingegaan op het aspect van de waterhuishouding. Hierin valt onder andere te lezen, dat het gebied van het bestemmingsplan juist dient te worden opgehoogd op aan de eisen vanuit de Waterwet te voldoen. Ook het Waterschap Drents Overijssels Delta kan instemmen met het waterhuishoudkundig plan.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
6.4	<p>Geluidsoverlast/fijn stof/stikstof Niet alleen tijdens het bouwrijp maken van het gebied, maar ook tijdens de bouw van de woningen is sprake van een enorme toename van activiteiten. Na realisatie van het plan, zal het gebied 110 woningen bevatten met bewoners en auto's. Theoretisch zal een en ander kloppen, maar in de praktijk zullen de belangen van appellant door deze ontwikkeling onevenredig worden benadeeld.</p> <p>Reactie In de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten al deze aspecten worden meegewogen. Dit dient te geschieden aan de hand van voorgeschreven rekenmodellen. Als uit de uitkomsten van deze rekenmodellen blijkt, dat aan de criteria wordt voldaan, zijn er geen redenen het bestemmingsplan niet vast te stellen. Appellant stelt in zijn zienswijze niet, dat de berekeningen onjuist zijn uitgevoerd.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
6.5	<p>Binnen/buiten bebouwde kom Appellant woont nu formeel buiten de bebouwde kom, in de nieuwe situatie binnen de bebouwde kom. Graag ontvangt uitleg over de gevolgen daarvan voor hem.</p> <p>Reactie Naar onze mening is dit geen zienswijze, die betrekking heeft op de vaststelling van het bestemmingsplan. Uiteraard zijn wij bereid een en ander aan hem uit te leggen.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
6.6	<p>Uitbreiding plangebied Indien uw raad toch mocht besluiten over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, verzoekt appellant een perceelsgedeelte van appellant in de planvorming mee te nemen. Hierdoor zouden meer woningen kunnen worden gerealiseerd en er komt meer duidelijkheid over de verkeerssituatie ter plaatse van Molenweg 4.</p> <p>Reactie Indien wordt overwogen het aangegeven gedeelte mee te nemen in de besluitvorming, dient het gehele onderzoek, dat aan de basis heeft gelegen van het bestemmingsplan te</p>

	<p>worden overgedaan. Het kan ook niet zo zijn, dat naar aanleiding van één zienswijze zo maar kan worden besloten het plangebied uit te breiden. Bovendien is uitbreiding van het plangebied niet goed te rijmen met de zienswijzen die appelland heeft ingebracht ten aanzien van uitzicht en privacy.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
7.1	<p>Het plan is in strijd met het provinciaal beleid In de toelichting wordt al aangegeven, dat het woongebied onderdeel wordt van de bebouwde kom en niet valt onder de ontwikkeling van het kleinschalige, afwisselende hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven. Hetzelfde geldt voor de stedelijke laag verspreide bebouwing. Kenmerkend hiervoor is dat de erven van oudsher een sterke binding hebben met het landschap</p> <p>Reactie In deze zienswijze neemt appelland slechts een van de conclusies op ten aanzien van het hoevenlandschap. In de toelichting is aangegeven, dat de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap door het plan niet worden aangetast. De nieuwe randen van het plangebied sluiten juist aan bij deze dragende structuren. De bestaande erven in de directe omgeving van het plangebied blijven in stand. Ten aanzien van de stedelijke laag verspreide bebouwing wordt in de toelichting aangegeven, dat met het stedenbouwkundige plan wordt aangesloten op de kenmerken van het landschap en de bebouwing in de omgeving. Daarbij worden ook voorbeelden vermeld (goot- en bouwhoogte, kapvorm, etc.).</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
7.2	<p>Het plan is in strijd met het gemeentelijk beleid Volgens het Programma Wonen 2021-2025 moet vooral worden ingezet op starters én ouderen. Er wordt al aangegeven, dat vanwege de afstand tot het centrum de locatie iets minder geschikt is voor ouderen. Ondanks de mogelijke ontwikkeling binnen het CPO-gebied en ondanks het grote aantal te ontwikkelen woningen, wordt alsnog aan de senioren voorbijgegaan.</p> <p>Reactie Het feit, dat een locatie iets minder geschikt wordt geacht voor een bepaalde categorie betekent niet automatisch dat een bestemmingsplan, gericht op het realiseren van woningen, daarmee in strijd is met het Programma Wonen 2021-2025. Zoals in de toelichting is aangegeven, wordt de ambitie in het Programma uitgewerkt in 5 thema's. Een van deze thema's is "Kopen in Raalte"; ten aanzien van dit thema wordt gezegd, dat deze locatie iets minder geschikt is voor senioren; niet dat deze totaal ongeschikt is. Appelland geeft ook niet, dat het plan op andere onderdelen in strijd is met het gemeente beleid.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>

7.3	<p>Het plan tast het woon- en leefklimaat aan</p> <p>Aangegeven wordt, dat realisatie van het plan betekent dat het vrije uitzicht verloren gaat. Ook zorgt realisatie van het plan voor een verlies aan privacy. Zo mogen tussen de woning en de Molenweg geen hogere bouwelementen staan dan 1 meter. Nu wordt aan de andere kant van de Molenweg een nieuwe woonwijk gecreëerd. De woningen zouden meer naar achteren moeten worden gesitueerd; ook zou een afscherpende groenstrook met groenblijvende heesters moeten worden voorgeschreven. Bovendien wordt gevreesd voor geluidsoverlast en lichthinder ten gevolge van de toename van het verkeer op de Molenweg.</p> <p>Reactie</p> <p>Ten aanzien van het aspect uitzicht verwijzen wij naar onze reactie onder 2.3. Wat betreft de privacy zijn wij van mening dat geen sprake is van een onevenredige aantasting: de bouwhoogte van de mogelijk gemaakte woningen sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de andere zijde van de Molenweg en het bestemmingsplan voorziet in een groene buffer tussen de Molenweg en de nieuw te bouwen woningen.</p> <p>Ten aanzien van de gevreesde geluidsoverlast ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Molenweg merken wij op, dat verwacht mag worden, dat ten opzichte van de huidige situatie de geluidsbelasting op de bestaande woningen aan de Molenweg niet zodanig is, dat sprake is van een onevenredige toename van de belasting. Ten opzichte van de huidige belasting (zie onderzoek van Aveco de Bondt) is sprake van een toename van 10 tot 25% (worst case benadering). Gelet op de verlaging van de maximumsnelheid naar 30 km/uur zijn wij van mening van in redelijkheid niet behoeft te worden gevreesd voor een onevenredige akoestische belasting van de bestaande woningen aan de Molenweg.</p> <p>De geschetste toename van het aantal verkeersbewegingen leidt er ons inziens evenmin toe, dat sprake is van een onaanvaardbare lichthinder of onaanvaardbare toename van lichthinder.</p> <p>Conclusie</p> <p>Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
7.4	<p>De regels in het plan zijn te ruim geformuleerd</p> <p>De planregels bevatten afwijkingsmogelijkheden. Hierdoor is het mogelijk aspecten van het voorliggende project te wijzigen of op te rekken en dus bijvoorbeeld bijgebouwen toch hoger te bouwen. Een op artikel 3.6 Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient door objectieve normen te worden begrensd, zodat duidelijk is in welke gevallen en op welke wijze van deze bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt. Gelet op het bovenstaande dient de vrijheid, die de regels bieden, te worden beperkt.</p> <p>Reactie</p> <p>De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels. Inhoudelijk volgen de regels hetzelfde stamien, dat in de gemeente Raalte gebruikelijk is. In die zin bieden de regels geen andere mogelijkheden dan de regels in bestaande bestemmingsplannen.</p>

	<p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
7.5	<p>Er wordt gevreesd voor waardedaling van de woning Bij planschadeclaims blijft een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico; daarom dient dit zo klein mogelijk te blijven. Er kan niet worden volstaan met de standaardverwijzing naar de planschadeprocedure. Een goede ruimtelijke ordening vraagt immers, dat het nadeel voor de omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar een andere locatie, waar geen of minder planschade is te verwachten</p> <p>Reactie Zoals appellant al aangeeft, is de planschadeprocedure de eerstaangewezen mogelijkheid om eventuele schade te verhalen. Wij zijn daarnaast van mening, dat wij de “zoektocht” naar een geschikte locatie voor de uitvoering van de woningbouwopdracht met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben uitgevoerd. Daarnaast is de planopzet zodanig, dat hieruit voor de omwonenden zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voortvloeien. Indien men toch van mening is schade te lijden ten gevolge van de realisatie van het bestemmingsplan, moet een verzoek om planschade worden ingediend.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
8.1	<p>Aansluiting op bestaande infrastructuur Hier is onvoldoende onderzoek naar gedaan; de tellingen dateren uit 2015 en 2016 en er komen nog 700 verkeersbewegingen bij. Gelet hierop moet de Molenweg worden meegenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Reactie Voor onze reactie verwijzen wij naar 3.2.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
8.2	<p>Risico-inventarisatie overstromingen De voorgestelde lozing van de wadi's op de bestaande sloot ter hoogte van de Spade lijkt niet verstandig, aangezien deze bij hevige regenbuien bijna altijd overstroomt. Het zou beter zijn te lozen in de sloot aan de Molenwijk en verdere afwatering tegen het park Old Heino</p> <p>Reactie Verwezen wordt naar onze reactie onder 4.2.</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
8.3	<p>Verkeersstructuur In het bestemmingsplan is niet het juiste stedenbouwkundige plan opgenomen. Dit dient te worden vervangen door de juiste, waarin de afspraken correct zijn verbeeld.</p>

	<p>Reactie Het stedenbouwkundig plan klopt, (zie ook 4.4) op de afbeelding in het bestemmingsplan staat de fietsoversteek niet meer aangegeven. Maar wel nog wat bestaande trottoirs aan die zijde van de Molenweg. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de bestaande trottoirs aan die zijde van de Molenweg van het kaartje weggehaald om verwarring te voorkomen.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze wordt overgenomen.</p>
8.4	<p>Geluid Er wordt niets opgemerkt over het geluid van warmtepompen, waardoor vanuit de Molenwijk een storend geluid geproduceerd gaat worden. Er wordt ook niets opgemerkt over de ligging van de nieuw te bouwen woningen op korte afstand van de Molenweg en de daarin opgenomen verkeersdrempels. De woningen zullen daarvan hinder ondervinden.</p> <p>Reactie Verwezen wordt naar onze reactie onder 4.6</p> <p>Conclusie Er zijn geen redenen deze zienswijze over te nemen.</p>
	<p>Eindconclusie Gelet op het bovenstaande hebben ingediende zienswijzen tot 1 aanpassing in de toelichting geleid. Namelijk het toevoegen van een juiste stedenbouwkundige tekening.</p> <p>Naar aanleiding van het vervolgonderzoek naar de Ooievaar en de Torenavalk wordt het aanvullende rapport mitigatie Ooievaar en Torenavalk van E-consultancy d.d. 26-10-2021 aan het bestemmingsplan toegevoegd.</p>