

# Nota van antwoord zienswijzen Franciscushof Zuid

---

Ontwerpbestemmingsplan Franciscushof Zuid

Versie: 16 augustus 2022

## Inhoud

Inleiding .....	3
Zienswijzen en beantwoording.....	3
1    Zienswijze 1.....	3
2.    Zienswijze 2.....	12
3.    Zienswijze 3.....	14
4.    Zienswijze 4.....	17
5.    Zienswijze 5.....	18
6    Zienswijze 6.....	19
7    Zienswijze 7.....	19
8    Zienswijze 8.....	20
9    Zienswijze 9.....	20
Wijzigingen .....	21
Wijzigingen n.a.v. zienswijzen .....	21
Ambtshalve wijzigingen .....	22
Bijlagen.....	23
Zienswijze 1 .....	23
Zienswijze 2 .....	23
Zienswijze 3.....	23
Zienswijze 4.....	23
Zienswijze 5.....	23
Zienswijze 6 .....	23
Zienswijze 7.....	23
Zienswijze 8.....	23
Zienswijze 9.....	23

## Inleiding

Het (ontwerp-)bestemmingsplan Franciscushof Zuid voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling in het zuidelijke deel van de locatie Franciscushof in Raalte.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, de aanmeldingsnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling, en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben van 15 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om tijdens deze periode een zienswijze bij de gemeenteraad van Raalte in te dienen. Gedurende deze periode zijn 9 zienswijzen ingediend.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

## Zienswijzen en beantwoording

### 1 Zienswijze 1

#### Samenvatting zienswijze

Indiener geeft aan dat zij als stichting eigenaar is van een groot recreatieterrein voor zomerkampen voor kinderen en jongeren aan de Schaarshoekweg. De stichting wenst geen grootschalige woningbouw omdat daarmee extra druk op de natuur en de omgeving ontstaat hetgeen afbreuk doet aan de exploitatiemogelijkheden en de kwaliteit van de zomerkampen die door hen worden georganiseerd.

#### 1.1. Niet alle stukken zijn ter inzage gelegd.

Indiener miste de volgende stukken bij de stukken die ter visie hadden moeten liggen:

- A. Akoestische onderzoeken die in het kader van het wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd.
- B. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde "De motivatie hogere grenswaarden opgesteld door de Omgevingsdienst IJsselland, d.d. 17 juni 2021.
- C. Rapport voor geplande nieuwbouw Franciscushof Zuid, 20092763.RO2.VO2, akoestisch onderzoek Industrielawaai d.d. 11 september 2018.

#### Antwoord

- A. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai heeft als bijlage 4 behorende bij dit bestemmingsplan ter inzage gelegen.
- B. Het ontwerpbesluit hogere waarde met de bijbehorende motivatie heeft op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Daarmee is de indiener in de gelegenheid gesteld om het besluit en motivatie in te zien. De digitale link naar het ontwerpbesluit was niet raadpleegbaar gedurende de termijn van terinzagelegging. Dit was tijdens de terinzagelegging niet bekend, er is geen melding gedaan van de niet-werkende link. De stichting heeft kennisgenomen van het ontwerpbesluit en is niet in haar belangen geschonden.
- C. Het meest actuele akoestisch onderzoek van het Hoftheater van 14 april 2021 heeft als Bijlage 5 ter inzage gelegen. Dit rapport is zelfstandig leesbaar.

#### 1.2. Natura2000-gebieden

##### Samenvatting zienswijze

- A. De AERIUS berekening is gebaseerd op de verouderde versie van de Calculator. Er is sprake van toename van de stikstofdepositie bij de Rijntakken en het Boetelerveld. Uit de verschilberekening blijkt dat niet kan worden uitgesloten dat er depositie plaatsvindt die kan leiden tot een significant negatief effect.
- B. Uit de bijgevoegde resultaten blijkt wel degelijk dat sprake is van toename op meerdere Natura 2000-gebieden in de berekende situaties.

- C. Onterecht is bij de AERIUS-berekening de bemesting meegenomen. Omdat bemesting onderdeel uitmaakt van het bestaande referentiekader, heeft de gemeente dit enkel als theoretische situatie meegenomen in de berekeningen. Dit is onjuist.
- D. Ten onrechte zijn de effecten van verkeer meegenomen totdat dit opgaat in ander verkeer op de N35/N348. Uitgangspunt had moeten zijn dat verkeer wordt meegenomen in de depositieberekeningen totdat het geen effect meer heeft op de Natura 2000 gebieden.

Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 en die van de Voorzieningenrechter van 18 december 2018. Er is geen rekening gehouden met de bestemming voor het theater.

#### Antwoord

- A. De berekeningen zijn uitgevoerd met AERIUS Calculator 2020. Dit is, op het moment van dagtekening van dit document, de vigerende versie van AERIUS Calculator. De aanpassingen sinds de release van AERIUS 2020 (<https://www.aerius.nl/nl/aerius-2020-releasenotes>) hebben geen impact op de uitkomst van de berekeningen.
- B. Het klopt dat uit de berekeningen blijkt dat op sommige habitattypen in Situatie 2 een depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar en in Situatie 1 een depositietoename van 0,00 mol/ha/jaar is berekend, waarbij het verschil 0,00 mol/ha/jaar is. Deze, op het eerste oog onlogische, uitkomst is het gevolg van de afronding van rekenresultaten op 2 decimalen. In AERIUS Calculator wordt er gerekend met de getallen met meer dan 2 decimalen.  
Rekenvoorbeeld:  
Situatie 1: 0,0049... (0,00) mol/ha/jaar  
Situatie 2: 0,0062... (0,01) mol/ha/jaar  
Verschil: 0,0013... (0,00) mol/ha/jaar

Toenames in de stikstofdepositie kleiner dan 0,005 mol/ha/jaar worden als niet significant beschouwd. Door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel Spoedwet aanpak stikstof het volgende gezegd over de grenswaarde van 0,005 mol/ha/jaar (Kamerstukken I, 2019-2020, 35 347, D, p. 40):

*“Wetenschappelijke overwegingen zijn betrokken bij de vormgeving van rekenmethodes om depositie te berekenen. De berekende depositie wordt vervolgens ecologisch beoordeeld, waarbij wederom wetenschappelijke overwegingen gelden. Ten behoeve van de ecologische beoordeling rondt AERIUS Calculator de berekende depositiebijdrage van een individueel plan af op twee decimalen. Dit is voldoende precies om de ecologische effecten van stikstof te kunnen beoordelen, omdat kleinere bijdrages niet kunnen leiden tot een piek in de belasting van stikstof.”*

- C. Als referentiesituatie bij de toetsing van een bestemmingsplan geldt, volgens de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2016 (AbRVS, 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1515), de feitelijke en planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan. Dit is bevestigd in de uitspraak van 8 februari 2017 (AbRVS, 8 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:298). Daarnaast merkt de Afdeling expliciet op dat het bij het bepalen van de referentiesituatie niet van belang is of het feitelijke, planologische legale gebruik ten tijde van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan ook milieurechtelijk legaal is.  
Uit foto's van mei 2021 blijkt dat de percelen feitelijk als grasland worden gebruikt. Hiermee achten wij de feitelijke situatie aangetoond. Dan rest alleen nog de vraag of het gebruik planologisch legaal is.  
Voor de percelen geldt nu het bestemmingsplan Franciscushof, waarbinnen geen agrarische bestemming is opgenomen. Agrarisch gebruik van gronden is in principe strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Artikel 16.2 van het vigerende bestemmingsplan Franciscushof zegt het volgende:  
*“16.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*

16.2.2. *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*

16.2.3. *Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*

16.2.4. *Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.”*

Uit luchtfoto's blijkt dat de gronden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Franciscushof in 2011 al in gebruik waren als agrarische gewaspercelen. Op basis van (lucht-)foto's kan worden gesteld dat dit gebruik onafgebroken aanwezig is geweest tot nu. Tot 2011 was het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' van toepassing binnen het plangebied. De percelen hadden toen de bestemming 'agrarisch gebied met landschapswaarden'. Volgens artikel 7 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het gebruik van de grond als gewasperceel is daarmee planologisch legaal.

Voor het modelleren van de verkeersstromen is aangesloten bij de Instructie gegevensinvoer. Het verkeer is gemodelleerd totdat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld (zie ook AbRvS 19 mei 2021, ECLI:NLRVS:2021:1054 Bierbrouwerij Texel en AbRvS 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1969 Giethoorn).

- D. Wij achten het verkeer ter plaatse van de aansluiting op de N35/N348 opgenomen in het heersende verkeersbeeld. De aansluiting betreft momenteel een door verkeerslichten geregelde kruising. In de toekomst wordt dit (mogelijk) een aansluiting met rotondes. In beide situaties neemt de snelheid van alle verkeer af ter plaatse van de aansluiting. Het verkeer vanuit de planontwikkeling is daardoor qua rij- en stopgedrag ter plaatse van de aansluiting niet meer te onderscheiden van het overige verkeer. Verkeersgeneratie vanuit de planontwikkeling wordt geacht geen effect te hebben op de routing van overig verkeer. Netwerkeffecten zijn om deze reden buiten beschouwing gelaten.

Ten aanzien van het theater is in de AERIUS-berekening aangesloten bij het bredere uitgangspunt dat het gebruik van het theater niet significant wijzigt.

Uit de berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend. Natura 2000-gebied Boetelerveld ligt binnen 5 kilometer van de bron. Voor de volledigheid is ook een berekening met eigen rekenpunten uitgevoerd conform de 'Handreiking – Bepalen depositie-effect wegverkeer binnen 5 km' van BIJ12. Uit deze berekening blijkt dat op de rekenpunten geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar optreedt. Depositietoenames als gevolg van de verkeersgeneratie op meer dan 5 km van de bron zijn hiermee uitgesloten.

### 1.3. Geluid

#### samenvatting zienswijze

##### 1.3.1. Wegverkeerslawaaai

- A. Bij het akoestisch onderzoek zijn de hogere waarden mede bepaald door de voorgenomen wijziging van de N35, terwijl dit geen autonome ontwikkeling is die voldoende hard is om mee te wegen. Daardoor worden onterecht hogere waarden vastgesteld voor woningen die straks misschien te maken krijgen met een gewijzigd tracé van de N35. Een hogere grenswaardeprocedure volgen alsnog onzeker is of de wijziging van de N35 plaatsvindt heeft geen zin wanneer nog niet duidelijk is, welke maatregelen daarbij noodzakelijk zijn en welke geluidhinder de woningen daarvan zullen ondervinden.
- B. Voor de ruimtelijke beoordeling van de aanvaardbaarheid van de aanpassing van de N35 (ongelijkvloerse kruising) is niet gerekend met het "worst-case scenario" zodat negatieve geluidsgevolgen onvoldoende zijn beoordeeld. Indiener is het niet eens met de stelling van de gemeente dat in het kader van het "project Raalte" nagegaan moet worden of de aangevraagde hogere grenswaarden nog passend zijn of dat deze zo nodig naar boven moet worden bijgesteld. Indiener is van mening dat als het plan is vastgesteld, de woningen

geprojecteerd zijn in het bestemmingsplan er op basis van nieuwe gegevens geen nieuwe hogere waarden kunnen worden vastgesteld.

- C. De verkeersgegevens zijn onvoldoende onderbouwd. De gegevens zijn gedateerd. Niet is de autonome groei van 1% onderbouwd, kijkend naar woningbouwontwikkeling en uitbreiding van bedrijventerreinen in Raalte.
- D. Interne wegen in het plangebied zijn niet getoetst aan de Wet Geluidhinder. Indiener koppelt dit aan de wens de 30 km-zone te willen instellen binnen het plangebied.
- E. De hoogte van het geluidsscherm van 3,50 meter. De realisatie van het scherm en de instandhouding is niet geborgd. Ook de eigenschappen van het scherm zijn niet benoemd zodat geluidsreductie niet geborgd is.
- F. De geluidswal is niet geborgd. De hoogte, ligging en omvang van de geluidswal is niet geborgd.
- G. Uitgegaan moet worden van méér verharding in het plangebied. De geluidhinder wordt onderschat.
- H. In het akoestisch onderzoek is ten onrechte uitgegaan van het concrete stedenbouwkundige plan en de daarin opgenomen ligging van woningen/gevels, en niet van de projectie zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- I. Ten onrechte wordt overwogen dat hogere waarden tot een niveau van 63 dB zouden kunnen worden vastgesteld voor alle woningen binnen Franciscushof.
- J. Het ter inzage gelegde ontwerpbesluit hogere waarden voldoet niet aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt.

#### *Antwoord*

- A. Bij de toetsing aan de Wet geluidhinder kijkt men doorgaans 10 jaar vooruit. De gemeente Raalte heeft veel tijd en moeite gestoken in het helder krijgen hoe de toekomstige situatie voor de N35 eruit gaat zien. In het onderzoek is rekening gehouden met zowel de huidige fysieke situatie als met een ongelijkvloerse kruising met de N348, waarbij de N35 een iets andere ligging krijgt en ter hoogte van het kruispunt verhoogd komt te liggen. Hiervan is reeds duidelijk dat deze ontwikkeling doorgaat.
- B. Inmiddels is duidelijk geworden dat verdubbeling van de N35 met opwaardering naar 100 km/uur niet binnen 10 jaar plaats gaat vinden. Er is nog geen besluit genomen dat deze opwaardering mogelijk maakt, waardoor hier ook nog geen rekening mee gehouden kan worden. Op het moment dat hierover wel besluiten genomen worden, zal (in het kader van de wijziging aan de weg) opnieuw getoetst worden of voldaan wordt aan de geldende regelgeving. Zo nodig zullen dan maatregelen getroffen worden om een eventuele onaanvaardbare toename van geluid te voorkomen en/of worden dan nieuwe hogere waarden vastgesteld.
- C. Input voor het prognosejaar moet zijn ontleend aan gegevens van het NRM, het model dat RWS en de provincie gebruiken voor het project Knooppunt Raalte (verwezen wordt naar het akoestisch onderzoek van Alcedo). In bijlage 2 van het akoestisch onderzoek is aangegeven bij welke wegvakken rekening is gehouden met de realisatie van woningbouw.
- D. De wegen binnen het plangebied krijgen allen een 30 km/uur regime. Hierop is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Overigens is de verkeersintensiteit, gelet op de beperkte omvang van het plan, op deze wegen ook zeer gering waardoor er geen sprake zal zijn van een verhoogde geluidsbelasting. De uitgangspunten die in het onderzoek zijn beschreven voor de interne wegen zijn correct.
- E. In artikel 4.2.2 van de regels is in sub a van dat artikel bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter. In afwijking van het bepaalde in sub a, mag op grond van sub f van hetzelfde artikel de bouwhoogte van een geluidsscherm minimaal 3,5 meter bedragen en maximaal 4 meter. Daarnaast is in artikel 7.4.1 en artikel 8.4.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij het gebruik van de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 enkel is toegestaan indien

ter plaatste van de aanduidingen 'geluidsscherm' en 'geluidswal' respectievelijk een geluidsscherm en geluidswal is gerealiseerd. Hier is overigens een minimale hoogte van 3 meter opgenomen voor het geluidsscherm en de geluidswal. Middels artikel 4.2.2 is echter geborgd dat dit minimaal 3,5 meter moet zijn. Hoewel de hoogte correct is geborgd wordt in het kader van consistentie de minimale hoogte van het geluidsscherm van 3 meter aangepast naar 3,5 meter in artikel 7.4.1 sub a en artikel 8.4.1 sub a. Voor de geluidswal wordt de minimale hoogte 3,5 m in artikel 7.4.1 sub en artikel 8.4.1 sub b.

Tot slot is in artikel 4.5 een verbod opgenomen voor het slopen van het geluidsscherm en het verwijderen van de geluidswal.

Middels bovengenoemde artikelen is de realisatie en instandhouding van het geluidsscherm en de geluidswal geborgd.

Het geluidsscherm zal absorberend uitgevoerd worden. Een geluidsscherm is per definitie bedoeld om geluidshinder te verminderen. De keuze en aankoop van een scherm zal aan de kwalitatieve eisen voldoen. Volledigheidshalve worden de begripsbepalingen voor geluidsscherm en geluidswal opgenomen in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan.

- F. Verwezen wordt naar het antwoord onder E.
- G. In het plangebied zijn de wegen en wateroppervlakken als 100% hard beschouwd en 'groen' als 100% zacht. Rondom de woningen is gerekend met 50% zacht. Bewoners zullen de tuinen zowel van harde als zachte bodem voorzien. Er is uitgegaan van een gemiddelde, een representatieve invulling van de te bestemmen situatie. Hiermee wordt de werkelijkheid benaderd.
- H. Het stedenbouwkundig plan is vertaald naar de verbeelding. Daarbij zijn de geprojecteerde gevels van de beoogde woningen opgenomen binnen de bouwvlakken. De woningen zullen dan ook binnen deze vlakken gebouwd moeten worden. De kleine afwijkingen die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundig plan kunnen leiden tot kleine verschillen ten opzichte van geluidsbelasting die berekend is. Daarom heeft Alcedo het akoestisch onderzoek opnieuw uitgevoerd op basis van de bouwvlakken. Dit zorgt op enkele woningen voor een toename van de geluidsbelasting op gevel van afgerond 1 dB. Het hogere waarde besluit zal hierop gewijzigd worden vastgesteld. Berekend is dat overal op de begane grond voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Voor vergunningsvrije uitbreidingen zal daarmee geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden.
- I. Er wordt niet overwogen om voor alle woningen binnen Franciscushof een hogere waarde tot 63 dB vast te stellen. Er wordt gesteld dat indien de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB, door burgemeester en wethouders een hogere waarde kan worden vastgesteld. Aan deze hogere waarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin de geluidsgevoelige bestemming zich bevindt. In deze situatie betreft het woningen in stedelijk gebied en geldt een hoogst mogelijke waarde van 63 dB. In de ontwerpbeslissing vaststelling hogere waarden is aangegeven dat de vast te stellen hogere waarde voor wegverkeerslawaai afkomstig van de N35 ten hoogste 61 dB bedraagt. Uit de motivatie hogere waarden blijkt voor hoeveel woningen welke waarde exact nodig is.
- J. Het besluit bevat de hogere waarde, op basis van de resultaten van akoestisch onderzoek en overige informatie. Gelijktijdig met het bestemmingsplan is het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd. Deze heeft fysiek ter inzage gelegen op het gemeentehuis. De digitale link waar het ontwerpbesluit aan gekoppeld was werkte echter niet. Desalniettemin is het besluit raadpleegbaar geweest. Er wordt voldaan aan de eisen die de Wet geluidhinder daaraan stelt.

### 1.3.2. Bestemming gemengd

#### Samenvatting zienswijze

- A. Voor de bestemming "Gemengd" is in het kader van geluidhinder niet uitgegaan van de maximale bebouwingmogelijkheden van het theater. Als het theater gaat uitbreiden levert dat méér geluidshinder op voor de omwonenden. Daarmee is het geluidsonderzoek gebaseerd op een onderschatting van de ruimtelijke effecten.
- B. Er is geenszins geborgd dat het theater niet in de bedrijfsvoering zal worden belemmerd, alsmede de planologische mogelijkheden niet meer worden beperkt, alsmede dat een goed woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving zal worden geborgd.
- C. In het ontwerpbesluit hogere waarden is niet deugdelijk aangeduid en onderbouwd dat maatwerkvoorschriften worden gesteld, waarom die nodig zijn en welke waarden worden gesteld.

#### *Antwoord*

- A. De grenzen van de bebouwingmogelijkheden van het Hoftheater zijn enerzijds begrensd door de bestemmingsgrenzen en anderzijds zijn deze beperkt middels artikel 3.4.1 tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 2.775 m<sup>2</sup>, net als in het vigerende plan het geval is. Er zijn geen plannen bekend voor eventuele uitbreiding van het HOF-theater. Als het theater in de toekomst wil uitbreiden dan moet dit gebeuren binnen de wettelijke criteria die gelden voor bedrijven. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat bij omliggende woningen gewaarborgd. Het bouwvlak is onbedoeld niet op de verbeelding terecht gekomen evenals de bouw- en goothoogte. Dit wordt voor de vaststelling alsnog opgenomen. Daarnaast is de regeling voor 35 woningen/ appartementen uit het vigerende plan onterecht overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De bestemming Gemengd wordt hierop aangepast. Daarmee zijn de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor akoestisch onderzoek correct.
- B. Gevels van de beoogde woningen bevinden zich op een afstand van minimaal 17 meter tot de bestemming Gemengd. Het betreft hier de woningen aan de oostzijde van het theater. Echter staat het theatergebouw aan de westzijde van het bestemmingsvlak waar deze ook voorzien wordt van een bouwvlak. Daarmee is de afstand tussen deze woningen en het theater ruim 50 meter. De woningen aan de zuidzijde van het theater bevinden zich op een afstand van ongeveer 38 meter tot het theatergebouw. Voor de richtafstand van het theater is enkel het milieuaspect geluid van belang is. Het aspect geluid is beoordeeld in het akoestisch onderzoek (bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan). Op basis van dit onderzoek zijn maatwerkvoorschriften opgesteld. Er is zicht op een beschikking voor deze maatwerkvoorschriften. Daarmee wordt het Hoftheater niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.
- C. In het hogere waarden besluit zijn onterecht ook hogere waarden vastgesteld voor het Hoftheater. Hogere waarden worden in dit geval alleen voor het wegverkeer vastgesteld. Voor het Hoftheater moet een andere, afzonderlijke procedure worden gevoerd in het kader van het Activiteitenbesluit waarmee maatwerkvoorschriften worden vastgesteld. Deze omissie heeft geen gevolgen voor de hogere waarden die zijn vastgesteld op basis van wegverkeerslawaa. Voor het Hoftheater wordt een afzonderlijke procedure in gang gezet voor het vaststellen van de maatwerkvoorschriften. Deze procedure staat los van de procedure voor het bestemmingsplan.

#### 1.4. Goede RO

##### Samenvatting zienswijze

Als niet alle geluidsbronnen onderzocht zijn kan er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Gecumuleerde geluidhinder als gevolg van warmtepompen, het theater, wegverkeer, industrie is onvoldoende beoordeeld. Ten onrechte zijn de wel onderzochte bronnen niet getoetst op de "worste case" scenario's.

#### *Antwoord*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om relevante geluidbronnen gecumuleerd te beschouwen. Relevante geluidbronnen zijn bronnen waarvan de individuele grenswaarden worden overschreden. Er worden overschrijdingen van de bronnen wegverkeer en het theater berekend. Deze overschrijdingen vinden echter niet op dezelfde woningen plaats. Hierdoor is er geen relevante gecumuleerde geluidbelasting en is er geen gecumuleerde beschouwing van deze twee bronnen noodzakelijk.

Naast aanwezige bronnen is in het nieuwe bestemmingsplan in het kader van duurzaamheid ook de mogelijkheid voor het plaatsten van warmtepompen. Het geluid van warmtepompen is niet afkomstig van een gezoneerde bron of een afzonderlijk bedrijf. De Wet geluidhinder biedt hiertegen geen bescherming.

De bescherming van bewoners is sinds april 2021 in het Bouwbesluit geregeld. In april 2021 is speciaal hiervoor een nieuwe eis (artikel 3.8) in het Bouwbesluit opgenomen. Binnen het plan Franciscushof Zuid worden alleen grondgebonden woningen gerealiseerd waardoor het onderstaande artikel van toepassing is. Bij de bouwvergunningsaanvraag zal aangetoond moeten worden, dat aan deze eis kan worden voldaan.



Ten aanzien van geluid vanwege warmtepompen is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Genoemde eis uit het Bouwbesluit geldt namelijk per woning. In het slechtste geval zou het zo zijn dat een tussenliggende woning het geluid van twee warmtepompen op de erfrens heeft. De warmtepompen die verderop zijn gelegen vallen weg in het omgevingsgeluid en zijn hierdoor niet meer relevant. De geluidbelasting op de tussenliggende woning zal hier maximaal 43 dB(A) zijn. Dit is lager dan 45 dB(A) die in de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt aanbevolen voor richtwaarden in een rustige woonwijk, met weinig verkeer.

*Artikel 3.8 lid 2. Aangrenzend perceel*

*Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.*

**Samenvatting zienswijze**

**1.5. Ten onrechte is er geen m.e.r.-procedure gevoerd**

Hierdoor wordt voorbij gegaan aan de natuurwaarden en stikstofdepositie. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet deugdelijk. In de toelichting is ten onrechte aangegeven dat het hier om een industrieterrein zou gaan.

*Antwoord*

Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling geldt voor dit bestemmingsplan geen M.E.R-plicht. Tevens blijkt uit de stikstofberekening dat geen sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Daarmee is ook geen passende beoordeling en gerelateerde M.E.R. benodigd. Omdat de ontwikkeling wel is opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. in categorie D onder 11.2 maar onder de genoemde drempelwaarde blijft volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een zogenoemde aanmeldingsnotitie opgesteld. In deze aanmeldingsnotitie is de informatie opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of al dan niet de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Voor de inhoud van de aanmeldingsnotitie is aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn 'Betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Hiermee is sprake van een deugdelijke beoordeling. Er wordt terecht opgemerkt dat in de toelichting verwezen wordt naar de onjuiste categorie, namelijk D 11.3 in plaats van D 11.2. De aanmeldingsnotitie en daarmee ook de conclusies zijn echter gebaseerd op de juiste categorie. Deze zienswijze heeft daarmee geen gevolgen voor de conclusies en haalbaarheid van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de categorie gecorrigeerd.

**Samenvatting zienswijze**

**1.6. Bedrijven en milieuzonering**

Het theater ligt op kortere afstand dan 30 meter van diverse woonbestemmingen. De notitie van de VNG Bedrijven en milieuzonering is ondeugdelijk toegepast.

*Antwoord*

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.3.2 B.

**Samenvatting zienswijze**

**1.7. Water**

Maatregelen om het water te beteugelen zijn niet in de plannen geborgd.

*Antwoord*

In het kader van het bestemmingsplan is het uitvoeren van een watertoets wettelijk verplicht. Op basis van de watertoets is aangetoond dat voldaan kan worden aan de bergingseis van gemeente en waterschap. Het plan voorziet in voldoende ruimte (bijvoorbeeld onder de bestemming Groen) voor het infiltreren en bergen van water. Met betrekking tot het aspect water wordt het plan daarmee uitvoerbaar geacht. In het kader van de uitvoering en de omgevingsvergunning voor bouwen wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

## Samenvatting zienswijze

### 1.8. Soortenbescherming

- A. Het flora- en faunaonderzoek is gedateerd. Voor zover vaste rust- en verblijfplaatsen eerder ten tijde van het uitgevoerde onderzoek niet aanwezig waren, kan dat nu zeker wel het geval zijn.
- B. Mogelijk dat er een ontheffing noodzakelijk is op basis van het vleermuizenonderzoek. Niet is onderbouwd dat deze zal kunnen worden verkregen.

#### Antwoord

- A. Ecologisch onderzoek waar zwaarder beschermde soorten (vogelrichtlijn en habitatrichtlijn, Wnb art. 3.1 en 3.5) die voorkomen of voor kunnen komen in het plangebied zijn 3 jaar geldig na het uitvoeren van het laatste veldbezoek. Het uitgevoerde onderzoek is hiermee nog steeds geldig.
- B. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat enkele bomen met holten aanwezig zijn in het plangebied. Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat aanwezige boomholten niet werden gebruikt als vaste verblijfplaats door vleermuizen. De enige vaste verblijfplaats in de directe omgeving van het plangebied was aanwezig in het Hoftheater. Het gros van de holten bleek in het vliegseizoen van vleermuizen bovendien dermate beschermd te zijn door takken en bladeren dat de holten niet geschikt zijn voor vleermuizen. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat de bomen met holten nagenoeg allemaal buiten de te bebouwen vlakken vallen. De enige boom met een holte die (mogelijk) wel binnen een te bebouwen vlak valt was ten tijde van het nadere onderzoek dermate doorgerot dat hij geen duurzame verblijfplaats voor vleermuizen kan vormen. Van vernietiging van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is dus in geen geval sprake.

Tijdens het nader onderzoek zijn enkele essentiële vliegroutes aangetroffen. De aanwezige vleermuizen gebruiken (voornamelijk) de bomenrij langs de Harinkdijk – Voorhof om vanuit stedelijk gebied richting het bosrijke plangebied te trekken. Wanneer dergelijke bomenrijen zouden komen te vervallen zou ook de vliegroute aangetast worden. In dat geval zou een ontheffing noodzakelijk zijn. Uit het stedenbouwkundige plan blijkt echter dat deze bomenrij onaangetaast blijft, hiermee blijft ook de vliegroute onaangetaast. Een ontheffing voor vernietiging van vliegroutes is daarmee niet aan de orde.

Essentieel foerageergebied voor vleermuizen is op basis van het onderzoek niet aanwezig binnen het plangebied. De gewone dwergvleermuis en laatvlieger die hier foeragerend zijn waargenomen hebben in het nieuwe plan voldoende foerageergelegenheid. De gewone dwergvleermuis kan foerageren in de tuinen, langs bomenrijen en in en langs de randen van het bosgebied wat is opgenomen in het plan. De laatvlieger kan tevens foerageren in en langs de randen van dit bosgebied en heeft voldoende uitwijkmogelijkheden naar weilanden ten noorden, oosten en westen van het plangebied. Het foerageergebied van de watervleermuis blijft gehandhaafd in het plan.

Aangezien het onderzoek tegen de tijd dat realisatiefase van start gaat (2022) 3 jaar oud zal zijn, wordt in de winterperiode van 2021/2022 een aanvullende controle op nieuwe nesten of sporen van gebruik van bestaande nesten uitgevoerd. Indien de controle hier aanleiding toe geeft, worden aanvullende inspectiemomenten in de broedperiode van bovengenoemde soorten uitgevoerd. Als hieruit volgt dat jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn, wordt een aanvulling op de verleende ontheffing aangevraagd. Werkzaamheden die negatieve invloed hebben op de aanwezige nestplaatsen worden niet uitgevoerd tot ontheffing verleend is en kan worden voldaan aan een zorgvuldige werkwijze (in relatie tot kwetsbare periode).

## Samenvatting zienswijze

### 1.9. Bestemming gemengd

Er is geen deugdelijke onderbouwing opgenomen voor de bestemming voor het theater. De effecten van de bestemmingen / functies moeten in kaart worden gebracht en er dient afgewogen te worden of beperkingen moeten worden gesteld dan wel de betreffende functie moet worden beëindigd. Dat is niet gebeurd. Dit had ook met een bestaande functie / bestemming moeten gebeuren.

#### *Antwoord*

Het Hoftheater is een bestaande voorziening die ook in eerdere bestemmingsplannen is opgenomen en daarmee juridisch planologisch is toegestaan. Met de beoogde woningbouwontwikkeling is rekening gehouden met het bestaande Hoftheater en deze is tevens opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De ruimtelijk relevante effecten van het Hoftheater op de woningen beperken zich naast de landschappelijke inpassing in het stedenbouwkundig plan tot geluidseffecten. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het Hoftheater zijn maatschappelijke functies en een theater toegestaan. Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de voor de geluidsuitstraling kenmerkende bedrijfsvoering bij volledige capaciteit. Per etmaalperiode is de bedrijfssituatie in beeld gebracht waarbij de geluidsproductie maximaal is. Voor het Hoftheater is ervan uitgegaan dat een voorstelling in de theaterzaal met muziek maatgevend is voor de representatieve bedrijfssituatie. De Buitenschoolse opvang (BSO) die drie dagen in de week gebruik maakt van het Hoftheater is echter niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek is derhalve aangevuld met geluidsberekeningen als gevolg van de BSO. Hierbij is rekening gehouden met het maximaal aantal kinderen dat op een dag aanwezig is en de tijd dat kinderen buitenspelen. Op basis van het aangepaste akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de functie past binnen de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### **Samenvatting zienswijze**

##### **1.10. Bodem**

In de planregels is geen gebruiksbeperking opgenomen die op grond van het bodemonderzoek vereist is.

#### *Antwoord*

Het onttrekken van grondwater is geregeld in de Waterwet en Omgevingsverordening Overijssel. Het plangebied bevindt zich in een boringsvrije zone. Voor het onttrekken van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening is een vergunning vereist. De gebruiksbeperking is daarmee anderszins geborgd. Het is niet nodig om in de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan een (beperkende) voorwaarde t.a.v. de bodem op te nemen.

#### **Samenvatting zienswijze**

##### **1.11. Geen inspraak/ verslag inspraak**

Het plan is ten onrechte niet als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### *Antwoord*

Het plan is niet als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De gemeente heeft ervoor gekozen om het plan gelijk als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Reden hiervan is dat de behoefte aan woningbouw in Raalte groot is en de gemeente zo snel mogelijk de nieuwbouw planologisch mogelijk wil maken. Deze handelwijze past binnen de wettelijke kaders en beperkt niemand in zijn rechtsbescherming. Het voorontwerpbestemmingsplan is wel voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. De reacties van de vooroverlegpartners zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Samenvatting zienswijze**

##### **1.12. Exploitatieplan**

Ten onrechte is er geen exploitatieplan ter inzage gelegd. Een verwijzing naar het exploitatieplan van de reeds gerealiseerde woonwijk Franciscushof is onjuist. Dat exploitatieplan is in het verleden weliswaar mede vastgesteld voor dit plangebied, doch heeft betrekking op een geheel ander ruimtelijk plan met andere woningaantallen en een andere inrichting van het plangebied.

#### *Antwoord*

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is geen sprake van een exploitatieplan omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente Raalte. Derhalve is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld en als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan. Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd.

Omdat de grondexploitatie sluit met een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften hiervoor een voorziening getroffen van eenzelfde omvang als het negatief exploitatieresultaat. De economische uitvoerbaarheid is derhalve gewaarborgd.

Per abuis is de tekst in de toelichting niet aangepast op het collegevoorstel. Dit zal daarom alsnog worden gedaan. Daarmee herstellen wij deze omissie.

### **Conclusie n.a.v. deze zienwijze:**

- De bestemming Gemengd wordt aangepast. Op de verbeelding wordt de bouwhoogte, goothoogte en bouwvlak opgenomen.
- Begripsbepalingen voor 'geluidsscherm' en 'geluidswal' worden opgenomen in artikel 1 van de regels.
- De minimale hoogte van het geluidsscherm en de geluidswal wordt in artikel 7.4.1 sub a en b en artikel 8.4.1 sub a en b aangepast van 3 meter naar 3,5 meter. Daarnaast wordt opgenomen dat het geluidsscherm absorberend uitgevoerd dient te worden.
- Akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai is aangepast op bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- Akoestisch onderzoek naar het Hoftheater is aangevuld met het gebruik van de BSO.
- Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt gewijzigd vastgesteld. Hierin worden alleen de benodigde hogere waarden voor wegverkeerslawaai afkomstig van de N35 opgenomen. Voor het Hoftheater wordt separaat een besluit genomen tot het opleggen van maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit.
- In de toelichting onder paragraaf 4.1 wordt de tekst aangepast naar categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.
- In de toelichting wordt de economische uitvoerbaarheid onder paragraaf 4.15 aangepast.
- In de toelichting wordt in paragraaf 4.10 de onderbouwing voor soortenbescherming uitgebreid.

## **2. Zienswijze 2**

### Samenvatting zienswijze

#### 2.1. Verkeer en parkeren

T.a.v. verkeer en parkeren merkt indiener op dat er een toevoeging plaats moet vinden, nl.: "Door groen-haag op eigen erf auto's aan het zicht te onttrekken. Per woning dient minimaal 1 oplaadpunt voor een elektrische auto te worden aangelegd. Hierdoor neemt de ruimtelijke beeldkwaliteit van het plan toe en wordt elektrisch rijden gestimuleerd.

#### *Antwoord*

Parkeren gebeurt niet alleen op eigen erf maar ook deels in openbaar gebied, langs de straat. Derhalve kan parkeren niet geheel uit het zicht worden voorzien. Het parkeren rond het Hoftheater wordt verschoven naar de zuidzijde. Meer dan 160 parkeerplaatsen worden hier gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden afgezoomd door struwelen met beplanting en bomen. Daarmee wordt de parkeerplaats van het Hoftheater uit het zicht onttrokken voor bewoners van de Franciscushof. Voor het parkeren dat op eigen erf wordt voorzien staat het eigenaren vrij om een groen-haag aan te planten. Eventuele laadpalen op eigen terrein zijn toegestaan en kunnen eigenaren indien wenselijk zelf laten plaatsen, dit kan niet als verplichting worden opgelegd. Zie hyperlink: [Elektrische laadpalen | Gemeente Raalte](#).

### Samenvatting zienswijze

#### 2.2. Duurzaamheid

- A. T.a.v. duurzaamheid stelt indiener de volgende tekstwijziging voor: Alle woningen in dit bestemmingsplan moeten worden geïsoleerd om zo weinig mogelijk energie te verliezen en dient voor bijverwarming te worden voorzien van een individuele warmtepomp.
- B. Indiener pleit voor een gedegen grondonderzoek omdat de af te graven gronden worden ingezet voor de realisatie van de geluidswal.
- C. Indiener vraagt zich af hoe de herplantplicht als gevolg van het te kappen bosperceel t.b.v. de verdubbeling N35 wordt vormgegeven.
- D. Indiener verzoekt om een natuurcompensatieplan in het bestemmingsplan op te nemen voor de te kappen bomen.
- E. Het besluit van Gedeputeerde Staten betrekking hebbend op de wijzigingen van de Beheertypenkaart t.o.v. de kaart van het Natuurbeheerplan2020 geeft sturing aan de Subsidieregeling Natuur en Landschapsbeheer (SNL). V.k.a.

- F. Het bestemmingsplan geeft aan dat er 26% bos komt, zijnde 63.698 m<sup>2</sup>. De groenbestemming ligt voor een groot deel langs de N35. Onduidelijk is of er voldoende rekening gehouden is met de uitbreiding van de N35 en of de hoeveelheid bos, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, wel gerealiseerd kan worden.
- G. Er is onvoldoende de rekening gehouden met de gewijzigde ligging van de N35. Dit kan leiden tot planschade. Indiener verwijst naar de MIRT afspraken en het verkeerskundig onderzoek van Arcadis.
- H. Indiener verwacht dat binnen 10 jaar de N35 een 100 km weg wordt. Hij verwacht dat binnen 5 jaar een schetsontwerp gereed is en dat het via UAV-GC-contracten door het Rijk in de markt wordt gezet. Een aannemer werkt het verder uit en binnen 10 jaar is er, gezien de gedegen financiële onderbouwing d.m.v. MIRT afspraken, zicht op uitvoering van de N35.
- Indiener verwoordt de afspraken van de Bestuurlijke Overleggen als volgt, kort weergegeven:
- Vaststelling verkeerskundig onderzoek N35 Wijthmen – Nijverdal van Arcadis
  - Via een gezamenlijke aanpak wordt door het Rijk en regio gekozen voor een 2 x 2 rijstroken weg, zijnde de regionale stroomweg;
  - Gezamenlijk werken betrokken partijen het eindbeeld van de N35 uit. In het Bestuurlijk Overleg 2021 wordt hierover terug gerapporteerd.
  - Voor de N35 bij Raalte wordt gekozen voor een ongelijkvloerse kruising, 2 verbeterde kruispunten tussen Raalte en Nijverdal en een rondweg Marienheem
  - Reservering van geld door Rijk en regio van ieder € 100 miljoen.
  - Meerkosten (kunstwerken) worden 50/50 verdeeld tussen Rijk en regio.
  - Provincie Overijssel neemt het voortouw bij de planologische uitwerking. Het Rijk voert het project uit.

#### *Antwoord*

- A. Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Daarnaast is het voor nieuwbouw sinds 1 januari 2021 verplicht om te voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De woningen zullen voldoen aan de geldende wet en regelgeving omtrent duurzaamheid. Het bestemmingsplan stelt hier verder geen aanvullende regels voor, voor zover dit al zou kunnen.
- B. Er is ter plaatse van het plangebied een gedegen historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2017 nl – bodem – landbodem – strategie. De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn in het rapport beoordeeld. Op basis van het historisch bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied onverdacht is op het voorkomen van bodemverontreinigingen. De locatie wordt geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik als woonlocatie. Daarmee vormt ook het gebruik van de gronden voor de grondwal geen probleem.
- C. Voor de bomen / het bosperceel dat gekapt moet worden ten behoeve van het project van de wijziging van de N35 (betreft een ander grootschaliger project) dient de herplanting (compensatie) van bomen / bosareaal te worden verzorgd/geregeld binnen de kaders van dát grootschaliger project. Daarvoor zullen t.z.t. geschikte herplantlocaties of -gronden in de omgeving en gemeente gezocht en gevonden moeten worden. Dit maakt geen onderdeel uit van onderhavig plan.
- D. Een natuurcompensatieplan is niet aan de orde. Op basis van de oplegnotitie Wnb gebiedsbescherming en provinciaal beleid wordt geconcludeerd dat het onderdeel gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.
- E. Wordt ter kennisgeving aangenomen.
- F. De groenstrook die is meegenomen voor de beoogde gewijzigde ligging van de N35 betreft een extra strook. Deze strook is niet als zodanig meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Deze gronden zijn opgenomen in dit plan ter reservering van de gewijzigde ligging van de N35. Daarmee is rekening gehouden met voldoende ruimtebeslag op basis van de meest recente plannen. Om ook op de verbeelding duidelijkheid te geven over de reservering van de gronden voor een gewijzigde ligging van de N35 wordt middels een ambtshalve wijziging hiervoor een aanduiding opgenomen.
- G. Verwezen wordt naar de beantwoording onder F.
- H. De verwachting is niet dat dit binnen 10 jaar gerealiseerd zal zijn.

## Samenvatting zienswijze

### 2.3. Integraliteit

- A. Indiener stelt voor zand te gebruiken die vrijkomt bij de spoortunnel voor de aanleg van de geluidswal. Zo ook de grond die vrijkomt bij knooppunt Bos. Licht verontreinigde grond kan gebruikt worden voor de geluidswal en schone grond kan binnen het plan Franciscushof gebruikt worden. Dit voorkomt extreme stikstofdepositie.
- B. Veiligheidsmaatregelen N35 rondom Heino, aanpak verbreding N35, werkzaamheden Knooppunt Raalte zijn allemaal in dezelfde periode (2023/2024) gepland. Indiener verzoekt om een plan hoe de omgeving van de N35 in die periode bereikbaar blijft. Hij adviseert depotvorming in het bestemmingsplan op te nemen zodat geen claims kunnen ontstaan.
- C. Indiener verwacht dat het bestemmingsplan opnieuw gewijzigd moet worden voor de plannen Knooppunt Bos (Raalte) op basis van onderdeel 4.4. (Geluid), genoemd in het bestemmingsplan. Hij adviseert in het bestemmingsplan rekening te houden met de aanpassingen voor de N35.

### Antwoord

- A. Wordt ter kennisgeving aangenomen en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan maar op de uitvoering. Het tijdspad van de verschillende ontwikkelingen loopt niet gelijktijdig. De gemeente wil vanuit verschillende ontwikkelgebieden grond overbrengen naar dit plangebied.
- B. Wordt ter kennisgeving aangenomen. De beoogde wijzigingen van de N35 maken geen onderdeel uit van onderhavig plan. In de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van onderhavig plan is wel rekening gehouden met de beoogde plannen voor de N35 maar de ontwikkeling hiervan valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Middels een vergunning is er reeds een gronddepot in het plangebied mogelijk gemaakt.
- C. Zoals verwoord in de beantwoording onder B valt de wijziging van de N35 en zo ook de plannen rondom N35-knooppunt Bos buiten de scope van dit bestemmingsplan. Het is van groot belang voor het woningaanbod van Raalte dat onderhavig plan zo snel mogelijk gerealiseerd kan worden. De plannen van de N35 kennen een langere aanloop termijn. Het is derhalve niet reëel om deze plannen in onderhavig bestemmingsplan mee te nemen. Desalniettemin is wel rekening gehouden met de beoogde gewijzigde ligging van N35 middels een reservering in onderhavig plan.

### **Conclusie n.a.v. deze zienswijze:**

- Er zijn geen wijzigingen op basis van deze zienswijze

## 3. Zienswijze 3

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich niet tot de realisatie van méér woningen, maar wel tegen de gevolgen van méér woningbouw, namelijk de toenemende verkeersdruk. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties voor de langzame verkeersdeelnemer. Met name naar het sportterrein Rohda Raalte, Tijenraan, Carmel College en richting Heino/Zwolle. Onduidelijkheid bestaat bij de indiener omtrent de verkeersafwikkeling rondom het knooppunt Raalte.

#### 3.1. Niet inpassen parallelweg langs Franciscushof ten behoeve van ontsluiting verkeer

##### Knapenveldsweg

Landbouw- en vrachtverkeer moet gebruik maken van de Schubertstraat. Dit conflicteert met de hoeveelheid aan fietsers die ook van de Schubertstraat gebruik maken. De weg is hiervoor te smal. De Schubertstraat moet minimaal 5,50 meter breed zijn en dat is hij niet. Inclusief trottoir is een ruimtebeslag van 7,50 m nodig; dit is nu 3,50 meter. Aanpassing naar die maten tast de groenvoorzieningen in de straat weer aan. Het weghalen van groen zal weerstad oproepen in de wijk. Gevraagd wordt:

- Informatie te verschaffen over het toekomstig dwarsproefiel van de Schubertstraat en de Knapenveldsweg;

- Ruimtereservering op te nemen voor een parallelweg vanaf knooppunt N35 naar de Knapenveldsweg.

*Antwoord*

De Schubertstraat maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het definitieve wegprofiel van de Schubertstraat is nog niet vastgesteld. Besluitvorming over het wegprofiel zal plaatsvinden in het kader van de definitieve inrichting van de woonomgeving van de aan de Schubertstraat gebouwde woningen.

**Samenvatting zienswijze**

**3.2. Extra langzaam verkeersverbinding I**

De langzaam verkeersontsluiting ter hoogte van de Franciscushof vanaf knooppunt Raalte is niet terug te lezen in de stukken behorende bij het bestemmingsplan. Daardoor is er geen compleet beeld van de toekomstige situatie. Gemist wordt informatie voor de langzame verkeerdeelnemers. Gevraagd wordt:

- Een tekening te maken van het plan en de directe omgeving waarin wonen, verkeer en groen van het plan zelf en haardirecte omgeving is opgenomen. De toekomstige verbindingen rond knooppunt Raalte moeten hierin zijn opgenomen.

*Antwoord*

De Harinkdijk vormt een doorgaande fietsroute met beperkt autoverkeer en is daarmee een belangrijke ontsluitingsweg voor de Franciscushof voor de fietser. Daarnaast wordt in een fietsverbinding voorzien tussen de Velden en de nog aan te leggen rotonde bij de aansluiting van de Landrechtweg – Burgemeester Zuidwijklaan. Op onderstaande afbeelding zijn de beoogde verkeersontsluitingen weergegeven:



**Samenvatting zienswijze**

**3.3. Extra langzaam verkeersverbinding II**

Er is geen ruimte gereserveerd voor een langzaamverkeersontsluiting ter hoogte van knooppunt Raalte. Dit impliceert omrijden. Dat is ongewenst. Kinderen lopen hierdoor gevaar. Zij kiezen de kortste route, daar is geen ontsluiting voor opgenomen in de plannen. VVN en Fietzersbond Deventer wijzen hierop. Verwezen wordt naar de bestuursovereenkomst "Verkenning Knooppunt Raalte" waarbij aandacht wordt gevraagd voor fietsers en voetgangers. Gevraagd wordt:

- Duidelijkheid te verschaffen in de veiligheid voor het langzaam verkeer;

- Franciscushof-Zuid en Knooppunt Raalte in onderlinge samenhang te bekijken
- De planprocedure Franciscushof Zuid op te schorten;
- Een veilige fiets voetgangersoversteek te realiseren over/onder de N35;
- In het bestemmingsplan Franciscushof Zuid ruimtereservering op te nemen voor een veilige fietsoversteek
- Bewoners te informeren over de aanpassing van de plannen op het vlak van verkeersveiligheid.

*Antwoord*

Na een brede afweging over het inpassen van fietsinfrastructuur in het kader van de reconstructie van Knooppunt Raalte is besloten een fietsverbinding te maken van Raalte Noord naar Raalte Centrum tussen de rotonde Ridderschapsweg en de Ceintuurbaan. Deze verbinding voorziet in een veilige onderdoorgang van de N35 en het spoor door tunnels. De fietsverbinding tussen Raalte Noord en Raalte Centrum maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling van Franciscushof Zuid. De fietsverbinding wordt in het kader van het project Knooppunt Raalte opgepakt. In het project Knooppunt Raalte wordt op dit moment voorzien in een (ongelijkvloerse) fietsverbinding tussen Raalte-Noord en Raalte-Centrum tussen de rotonde Ridderschapsweg en de Ceintuurbaan. Het is bekend dat bewoners van het westelijk deel van Raalte-Noord aandringen op het realiseren van een extra fietsverbinding. Een en ander dient bezien te worden bij de verdere planvorming van Knooppunt Raalte en hoeft niet te leiden tot opschorting van de planprocedure voor de Franciscushof-Zuid.

**Samenvatting zienswijze**

- 3.4. Verzocht wordt het stedenbouwkundig plan aan te passen en alle tekeningen te voorzien van een eenduidige legenda. Zie blz. 17, 20, 39, 40 en 53 van het stedenbouwkundig plan. Gevraagd wordt een zienswijze/inspraakperiode vast te stellen na aanpassing van de plannen zoals gevraagd.

*Antwoord*

De afbeelding op bladzijde 17 geeft een overzicht van het plangebied in de nabije omgeving. In deze afbeelding is enkel het plangebied aangegeven met een kleur en zijn de verbindingen zoals beschreven in de tekst naast deze afbeelding opgenomen. Op basis van de beschrijving is het beeld leesbaar. Voor de tekening op bladzijde 20 is wel een duidelijke legenda opgenomen. De tekening is niet voorzien van een titel, echter is ook hier de tekening een uitwerking van de tekst in dezelfde paragraaf (1.4). Op basis van de tekst, de legenda en de begrippen in de tekening is de tekening goed te interpreteren. In de afbeelding op bladzijde 39 mist een legenda, echter is ook hier op basis van de tekst in dezelfde paragraaf (3.3.) de afbeelding goed te interpreteren. Ook de overige tekeningen en afbeeldingen die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan zijn goed leesbaar in de context van het plan. Middels de bladzijde nummers, zoals indiener heeft gedaan, kan verwezen worden naar de tekeningen.

**Samenvatting zienswijze**

- 3.5. Resumerend: Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door:

- Ruimtereservering voor fiets- en voetgangersverkeer over /onder de N35 nabij knooppunt Raalte
- Ruimtereservering voor een parallelweg voor langzaam verkeer, parallel lopend langs de N35 vanaf Knooppunt Raalte naar de Knapenveldsweg.

*Antwoord*

Na een brede afweging over het inpassen van fietsinfrastructuur in het kader van de reconstructie van Knooppunt Raalte is besloten een fietsverbinding te maken van Raalte Noord naar Raalte Centrum tussen de rotonde Ridderschapsweg en de Ceintuurbaan. Deze verbinding voorziet in een veilige onderdoorgang van de N35 en het spoor door tunnels. De vraag rondom extra fietsvoorziening maakt onderdeel uit van het project Knooppunt Raalte. Er kan niet vooruitlopend daarop nu een ruimtereservering in het plan opgenomen worden.

In het kader van het project Knooppunt Raalte is afgesproken dat de aansluiting van de Knapenveldsweg op de N35 om verkeersveiligheidsredenen op te heffen nadat Knooppunt Raalte is gereconstrueerd. Na de reconstructie zal het oprijden van de N35 vanaf de Knapenveldsweg namelijk zeer worden bemoeilijkt omdat de huidige hiaten in de verkeerstroom op de N35 met het verdwijnen



van de verkeerslichten wegvallen. In Franciscushof Zuid is een weg opgenomen die in een later stadium, te weten in het kader van het project Knooppunt Raalte aangesloten zal kunnen worden op de Knapenveldsweg.

#### **Conclusie n.a.v. deze zienwijze:**

- Er zijn geen wijzigingen op basis van deze zienwijze

#### **4. Zienwijze 4**

##### Samenvatting zienwijze

##### 4.1. Artikel 3.1.d van de Regels

Artikel 3.1. onder d. van de regels dient geschrapt te worden. De regel behelst dat binnen de bestemming "Gemengd" wonen in maximaal 35 gestapelde woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Deze bestemming is alleen bedoeld voor het Hoftheater. Nergens blijkt dat het theater wordt vervangen door gestapelde woningbouw. Vermoedelijk is deze bepaling onterecht meegenomen vanuit het bestemmingsplan Franciscushof (20-4-2011).

##### *Antwoord*

Artikel 3.1 onder d is onterecht meegenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan Franciscushof. Deze omissie wordt hersteld. Artikel 3.1 lid d wordt voor de vaststelling verwijderd uit de regels.

##### 4.2. Het voornemen om een terras te realiseren bij het Hoftheater

Voorgesteld wordt om de permanente voorziening als het terras bij het Hoftheater te vervangen door een tijdelijke ontheffing (bijvoorbeeld eens per jaar) t.b.v. initiatieven als het Festival Theater aan de vijver. Voor dat soort activiteiten kan een tijdelijk buitenpodium met een tijdelijk terras volstaan en komt tegemoet aan de bedrijfsvoering van het Hoftheater. Een permanent terras tast de privacy en woongenot aan. Voorgesteld wordt om het buitenterras zoals thans in de plannen is opgenomen, te schrappen.

- A. Een permanent terras tast uitzicht, natuurlijke woonomgeving en woongenot aan. Een terras is niet genoemd in het bestemmingsplan Franciscushof en is strijdig met de uitgangspunten van dit plan, zijnde veel groen en water en een rustig woonmilieu.
- B. Een permanent terras levert geluidsoverlast op. Die overlast zal tot laat in de avond aanhouden. Terrasvergunningen worden tot 00.00 uur en 01.00 uur verleend, dat zijn tijdstippen dat velen (kinderen) slapen.
- C. Het akoestisch onderzoek van Sweco rekent niet met de geluidsproductie die door de aanwezigheid van het terras wordt veroorzaakt. Het geluid vanuit het Hoftheater komt naar buiten als de deuren openstaan, zijnde de verbinding tussen de foyer en het terras.
- D. Het terras tast de privacy aan. Men kan vanaf het terras in de tuin kijken van de omwonenden.

##### *Antwoord*

In het bestemmingsplan is geen terras mogelijk gemaakt. Deze is ook niet op de verbeelding opgenomen. Voor eventuele incidentele buitenvoorstellingen is op basis van het APV een vergunning/ontheffing noodzakelijk. Indien verdere buitenfuncties gewenst zijn dan wordt afzonderlijk van deze bestemmingsplanprocedure in gesprek gegaan met de omgeving. Deze buitenfuncties zullen alleen mogelijk gemaakt worden als sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Als gezegd is zulks op dit moment niet aan de orde.

#### **Conclusie n.a.v. deze zienwijze:**

- Artikel 3.1 lid d wordt verwijderd evenals het gerelateerde artikel 3.4.1 lid a.

## 5. Zienswijze 5

### Samenvatting zienswijze

- 5.1. Indiener wijst erop dat de woonvisie (bedoeld wordt de omgevingsvisie) nieuwe woonvormen toestaat. Dat komt onvoldoende tot uitdrukking in het bestemmingsplan. Gedoeld wordt flexibele en collectieve woonconcepten.

#### Antwoord

In de toelichting van het bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsvisie van de gemeente. De gemeente heeft de visie opgedeeld in 3 kernopgaven:

- Hoe geven we vorm en invulling aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren?
- Hoe zorgen we dat bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk blijven?
- Hoe creëren we de optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte?

Met onderhavig plan wordt aangesloten bij de ontwikkelrichting voor toekomstbestendige dorpen en wijken door onder andere energieneutraal, klimaatadaptief en levensloopbestendige woningen te bouwen. Flexibiliteit is ingebouwd door onder andere vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en rijtjeswoningen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling sluit daarnaast aan op de vraag en hoge nood die er is om woningen te ontwikkelen. De ontwikkeling voorziet in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen.

De ontwikkeling sluit aan bij de vraag en is niet in strijd met de kernopgaven uit de omgevingsvisie.

### Samenvatting zienswijze

- 5.2. Indiener wijst erop dat voorkomen moet worden dat voor elk te bouwen woning in het plan een afwijkingsprocedure moet worden gevolgd door teveel beperkende regels in de regels van het bestemmingsplan zelf.
- A. Het betreft de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bijgebouwen (5.5 m1) Het beleid van de gemeente is hierom aangepast i.v.m. de alsmaar strengere maatregelen betreft het isoleren van de woning.
  - B. Het zou goed zijn om het vergunningsvrije (deels) op te nemen in het bestemmingsplan (bouwen op de erfgrans, en bouwen vanaf de voorgevel bijvoorbeeld).
  - C. Neem een minimaal percentage aan groenvoorzieningen op in het bestemmingplan.
  - D. Bouwdiepte van de woningen naar ca. 14 m1 brengen.
  - E. Neem duurzaamheidsambities op.

#### Antwoord

- A. In het bestemmingsplan is voor een hogere bouwhoogte onder artikel 7.2.2.h opgenomen dat een bouwhoogte tot maximaal 6,5 m is toegestaan afhankelijk van de hoogte van het hoofdgebouw. Verder is het mogelijk om onder voorwaarden op bijgebouwen met een afwijking buiten het bestemmingsplan (bijlage 2, artikel 4, onderdeel 1 of 4, Besluit omgevingsrecht) een afgeknot dak toe te staan met een hoogte van 5,5 m of 6 m. Er is bewust gekozen om deze dakvormen niet vast te leggen in bestemmingsplannen, omdat deze dakvormen te weinig voorkomen en gebonden zijn aan (beperkende) voorwaarden die niet eenvoudig in leesbare bouwregels te vatten zijn. Situering en aanwezigheid van bebouwing op belendende percelen zijn belangrijke beoordelingscriteria.
- B. In de zienswijze is niet aangegeven welke regels in aanmerking komen om te worden overgenomen. Vergunningsvrij bouwen heeft in het algemeen betrekking op bijgebouwen. De vergunningsvrije regels zijn al zeer complex en hebben een eigen begripsomschrijving. Er is daarom voor gekozen om deze regels niet op te nemen in het bestemmingsplan. Als een bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan kan vergunningsvrij bouwen toch uitkomst bieden. Bovendien zijn de meeste kavels voldoende breed om 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te blijven. Het is tevens niet wenselijk dat grote vrijstaande woningen hun hoofdgebouw aan de zijdelingse perceelsgrens kunnen bouwen. Om een goede ruimtelijke ordening en beeldkwaliteit te kunnen garanderen dienen de regels die gesteld zijn m.b.t. afstand tot perceelsgrens en voorgevel gehandhaafd te blijven.
- C. Het grootste deel van de gronden is voorzien van een groenbestemming. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en deze gronden zijn hoofdzakelijk

bestemd voor groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een aanzienlijk deel voor groenvoorzieningen.

- D. In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in bouwdiepte voor vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen (15 m) en aaneen gebouwde woningen (12 m). Hiermee wordt onderscheid gemaakt in de verschillende type woningen voor zowel een gevarieerd aanbod als een goede stedenbouwkundige inpassing.
- E. De ontwikkeling wordt uitgewerkt conform de geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Zo zal voor de vergunning voor het bouwen van woningen voldaan worden aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

**Conclusie n.a.v. deze zienswijze:**

- Er zijn geen wijzigingen op basis van deze zienswijze

## 6 Zienswijze 6

### Samenvatting zienswijze

#### 6.1 Hoofdstuk 4 artikel 4.2.2 overdrachtsmaatregelen

- A. De zienswijze richt zich op Bijlage 4, Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï betreffende de overdrachtsmaatregelen. In tegenstelling tot de maatvoering van 3,50 meter (scherm en wal) die in artikel 4.2.2. zijn genoemd in het ontwerpbestemmingsplan, kende het plan uit 2011 een hoogte van 4 meter voor een geluidsscherm/geluidswal. Verlaging van de geluidswal naar 3,50 meter tast het woongenot aan.
- B. Verzocht wordt het akoestisch geluid N3/N348 voor het peiljaar 2035 te betrekken op zowel de bestaande woningen Franciscushof als de nieuwbouw in het voorliggende bestemmingsplan Franciscushof Zuid. In bijlage 4 is onduidelijk aangegeven hoe het geluidsniveau zich gaat verhouden op de bestaande woningen aan de noordzijde van het Hoftheater. Verzocht wordt om een concrete uitwerking hiervan.

#### *Antwoord*

- A. In het akoestisch onderzoek is als uitgangspunt gehanteerd dat alle woningen op begane grondniveau moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die geldt voor wegverkeerslawaaï. Hieraan wordt voldaan met een hoogte van minimaal 3,5 meter. Door het treffen van maatregelen aan de woningen waar op de eerste en/of tweede verdieping niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde dienen geluidswerende voorzieningen getroffen te worden om het woongenot in de woning te garanderen. Dit is geborgd in het hogere waarde besluit.
- B. Door de realisatie van het plan Franciscushof Zuid en aanleg van een scherm en wal, zal er bij de bestaande woningen sprake zijn van een lagere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï.

**Conclusie n.a.v. deze zienswijze:**

- Er zijn geen wijzigingen op basis van deze zienswijze

## 7 Zienswijze 7

### Samenvatting zienswijze

- 7.1 Als de kruising Knapenveldsweg N35 wordt afgesloten belemmert dat de verkeersstromen. Verzocht wordt een parallelweg van de Knapenveldsweg naar het knooppunt Bos aan te leggen. Er wordt nu te weinig rekening gehouden met verkeersstromen zoals landbouwverkeer, bulkvrachtauto's en bezoekers van de boerderijwinkel (> 200 verkeersbewegingen per dag). Ontsluiten via het plan Franciscushof Zuid is niet aanvaardbaar. De weg kan het in het plangebied niet aan en de weerstand onder de toekomstige bewoners zal groeien. Voorgesteld wordt om een parallelweg van het knooppunt Bos naar de fietstunnel door te trekken. De paarden kunnen daar dan ook gebruik van maken. Hiermee kan de bajonetontsluiting vervallen.

#### *Antwoord*

In Franciscushof Zuid is een weg opgenomen die in een later stadium, te weten in het kader van het project 'Knooppunt Raalte' aangesloten zal kunnen worden op de Knapenveldsweg. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de verkeersbelasting van het woongebied Franciscushof Zuid en de Knapenveldsweg te verwerken. Om geen onnodig beslag te leggen op groen en om op een efficiënte wijze om te gaan met de aanleg van infrastructuur is ervoor gekozen om in het plangebied niet een extra parallelweg aan te leggen met alleen een verbindende functie tussen de Knapenveldsweg en knooppunt Bos.

De bajonetaansluiting verwijst naar een nog aan te leggen kruispuntvorm op de N35 ter hoogte van 't Reelaer. Hiervoor wordt verwezen naar besluitvorming rond het project N35Wijthmen- Nijverdal.

#### **Conclusie n.a.v. deze zienswijze:**

- Er zijn geen wijzigingen op basis van deze zienswijze

## **8 Zienswijze 8**

### **Samenvatting zienswijze**

8.1 Indiener wenst de nieuwe ontsluitingsweg in het verlengde van de oude Knapenveldseweg, nu Schubertstraat, in te richten als 60 km gebied. Dit is in 2010 al door de gemeente toegezegd (brief kenmerk 1101284). Ook wenst men geen verkeersdrempels die het agrarisch verkeer belemmeren.

#### *Antwoord*

De Schubertstraat maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het definitieve wegprofiel van de Schubertstraat is nog niet vastgesteld. Besluitvorming over het wegprofiel zal plaatsvinden in het kader van de definitieve inrichting van de woonomgeving van de aan de Schubertstraat gebouwde woningen.

#### **Conclusie n.a.v. deze zienswijze:**

- Er zijn geen wijzigingen op basis van deze zienswijze

## **9 Zienswijze 9**

### **Samenvatting zienswijze**

9.1 Het groene karakter van de woonomgeving komt in het geding. Onduidelijk is welk groen behouden blijft en welk groen weggehaald wordt. Het beloofde rustige woonklimaat wordt aangetast. Indiener wenst in ieder geval 4 bomen te willen behouden zoals aangegeven in zijn zienswijze.

#### *Antwoord*

Het vigerende bestemmingsplan Franciscushof is eveneens opgesteld met de bedoeling om aan de zuidzijde woningen te realiseren. Ten opzichte van de eerdere plannen voor dit deel van Franciscushof zijn de plannen aangepast op basis van nieuwe inzichten in de markt in relatie tot het woonprogramma, omgang met het landschap, beleving en onderzoek naar de verbreding van de N35. Op basis daarvan is zorgvuldig naar het plan gekeken en hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van een rustig woonmilieu is met onderhavig plan ongewijzigd. Hier is invulling aangegeven in het bestemmingsplan door wonen in clusters te concentreren zodat grote delen open en groen behouden blijven of worden ingericht.

Het is nog onduidelijk welke bomen behouden kunnen blijven en welke niet. Dit zal in het kader van de uitwerking nader bepaald worden. Indien mogelijk blijven bomen behouden.

#### Samenvatting zienswijze

9.2 Indiener pleit voor behoud van oeverbeplanting en/of verbreding van het water waarbij verbreding van het water voldoende hoogte van de oeverbeplanting wordt gewaarborgd aan de zijde van "Het Eiland".

#### *Antwoord*

Er bestaat geen recht op (vrij) uitzicht. Het verzoek van indiener wordt dan ook niet vastgelegd in het bestemmingsplan. In de uitwerkingsfase van het plan zal moeten blijken of de oeverbeplanting behouden kan blijven of mogelijk opnieuw kan worden aangeplant. Desalniettemin is in het plan sprake van een goede ruimtelijke inpassing. De beoogde woningen bevinden zich op een ruime afstand van de bestaande woningen. Bovendien is met onderhavig plan sprake van een lagere maximale bouwhoogte van de woningen (11 m) ten opzichte van wat het huidige bestemmingsplan toestaat (15,5 m).

#### Samenvatting zienswijze

9.3 Verzocht wordt het plaatsen van knotwilgen op te nemen in het bestemmingsplan aan de waterkant aan de zijde van Veldhof

#### *Antwoord*

Het uitzicht wordt op basis van het voorgaande plan niet minder groen. Er is in eerdere plannen ook altijd sprake geweest van woningbouw in de zuidzijde van Franciscushof. In het kader van de uitwerkingsfase zal nader bepaald worden welke beplanting wordt opgenomen.

#### Samenvatting zienswijze

9.4 Indiener wenst grond aan te kopen, grenzend aan zijn achtertuin.

#### *Antwoord*

Deze zienswijze vraagt geen aanpassing van het bestemmingsplan. Het aankopen van grond wordt niet in het kader van de bestemmingsplanprocedure behandeld. Hiervoor kan een afzonderlijk verzoek worden ingediend bij de gemeente.

#### **Conclusie n.a.v. deze zienswijze:**

- Er zijn geen wijzigingen op basis van deze zienswijze.

## **Wijzigingen**

### **Wijzigingen n.a.v. zienswijzen**

#### **Toelichting bestemmingsplan**

- In de toelichting onder paragraaf 4.1 wordt de tekst aangepast naar categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.
- In de toelichting wordt de economische uitvoerbaarheid onder paragraaf 4.15 aangepast.
- In de toelichting wordt in paragraaf 4.10 de onderbouwing voor soortenbescherming aangevuld.

#### **Regels bestemmingsplan**

- De bestemming Gemengd wordt aangepast. Op de verbeelding wordt de bouwhoogte, goothoogte en bouwvlak opgenomen.
- Begripsbepalingen voor 'geluidsscherm' en 'geluidswal' worden opgenomen in artikel 1 van de regels.
- De minimale hoogte van het geluidsscherm wordt in artikel 7.4.1 sub a en artikel 8.4.1 sub a aangepast van 3 meter naar 3,5 meter. Daarnaast wordt opgenomen dat het geluidsscherm absorberend uitgevoerd dient te worden.
- Artikel 3.1 lid d wordt verwijderd evenals het gerelateerde artikel 3.4.1 lid a.
- De onderbouwing voor soortenbescherming is aangepast in de aanmeldingsnotitie.

## Ambtshalve wijzigingen

### Toelichting bestemmingsplan

- Het rapport externe veiligheid wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting en in paragraaf 4.7 wordt de tekst hierop aangevuld, zoals reeds aangekondigd in het ontwerpbestemmingsplan.
- Er wordt een tekst opgenomen in paragraaf 4.12 m.b.t. de mogelijkheid van een verbinding tussen de Franciscushof en de Knapenveldsweg in de toekomst. Dit maakt echter geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.
- Het rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bijlage 4 bij de toelichting, is op basis van voortschrijdend inzicht aangepast. De berekening zijn opnieuw uitgevoerd op basis van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in plaats van de stedenbouwkundige verkaveling. Daarmee kunnen de woningen op enkele plaatsen iets dichterbij de N35 komen te liggen met als gevolg een kleine verhogen van de belasting op de gevel van enkele woningen. Daarnaast was één woning niet opgenomen in de rapportage, wel was deze meegenomen in de berekening. Deze is nu ook in het rapport opgenomen;
- De grondexploitatie 2022 wordt toegevoegd.

### Regels bestemmingsplan

- Ten zuiden van het geluidsscherm en ter plaatse van de beoogde gewijzigde ligging van de N35 wordt een aanduiding opgenomen ter reservering van de gronden voor de N35. De wijziging van de N35 maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.
- Ten behoeve van speelruimte voor het geluidsscherm wordt een bredere aanduiding van 3 meter opgenomen op de verbeelding.
- de regeling voor erf- en terreinafscheidingen is in artikel 7.2.3 en 8.2.3 onder a aangepast naar: de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen.

### Verbeelding

- In deelgebied De Erven wordt het maximum aantal te realiseren woningen aangepast van 15 naar 23 om zodoende meer betaalbare woningen te kunnen realiseren. Ook wordt de woonbestemming in de noordoosthoek van dit deelgebied iets opgerekt.

## **Bijlagen**

Zienswijze 1

Zienswijze 2

Zienswijze 3

Zienswijze 4

Zienswijze 5

Zienswijze 6

Zienswijze 7

Zienswijze 8

Zienswijze 9