

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Zienswijze	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Zienswijze	4
2.1 Ingediende zienswijzen	4
2.2 Behandeling zienswijze 1	4
2.3 Behandeling zienswijze 2	5
2.4 Behandeling zienswijze 3	6
2.5 Behandeling zienswijze 4	7
2.6 Behandeling zienswijze 5	8
3 Wijzigingen	10
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	10
3.2 Ambtshalve wijzigingen	10
Bijlage 1	
Bijlage 2	
Bijlage 3	
Bijlage 4	
Bijlage 5	

1 Inleiding

1.1 Zienswijze

Het College van burgemeester en wethouders heeft het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend door twee personen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook een besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het College van burgemeester en wethouders heeft inmiddels besloten omtrent deze hogere waarde.

1.2 Leeswijzer

Deze Nota van Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Tot slot zijn de ontvangen zienswijzen als bijlagen opgenomen.

2. Zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 heeft van 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend door twee personen.

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

2.2 Behandeling zienswijze 1: ██████████, Hondemotsweg 24, 8101 NJ Raalte.

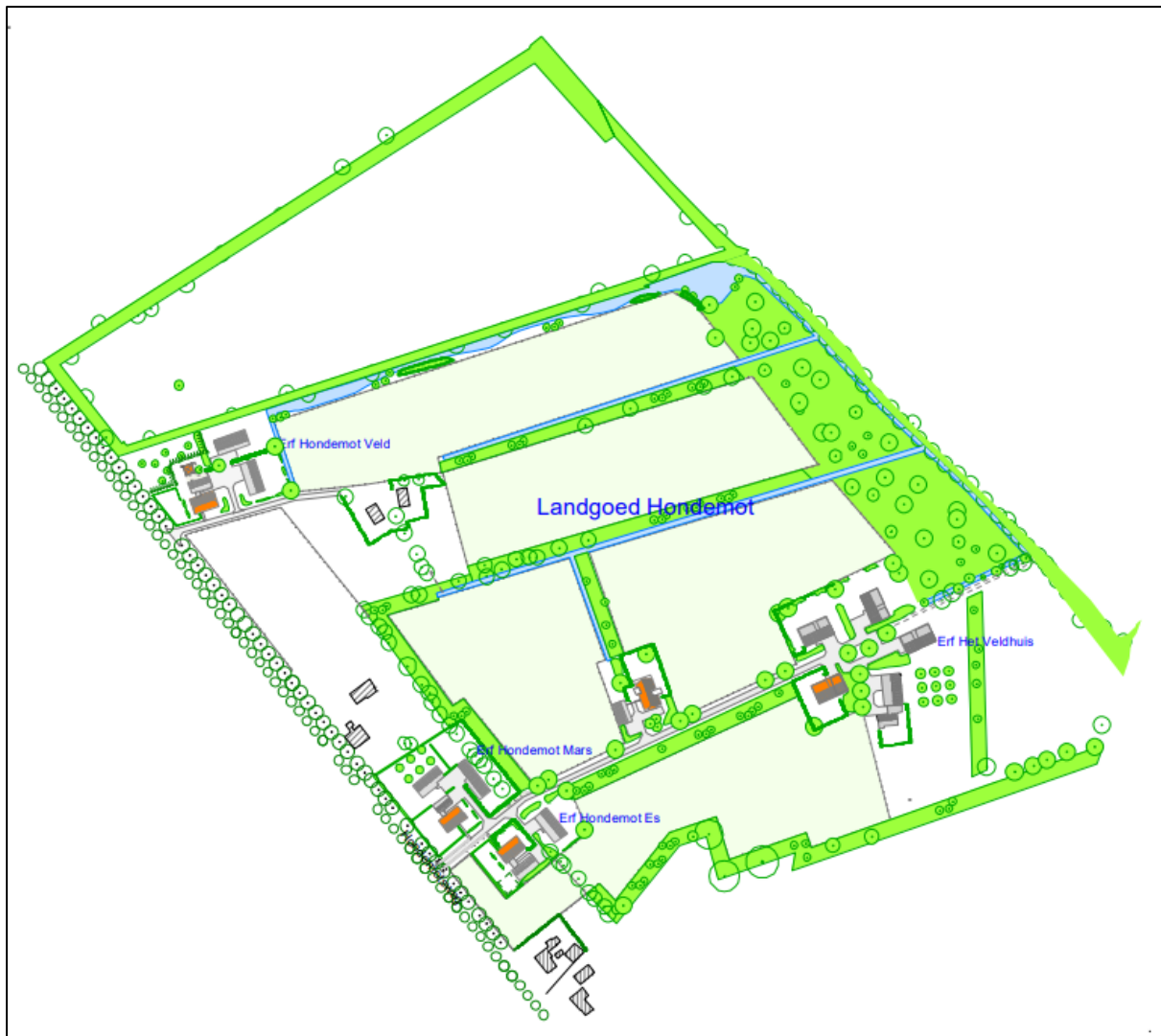
Indiener vindt dat er gebruik is gemaakt van onjuiste benamingen voor de verschillende erven. Ook de benaming 'Hondemot' voor het deelgebied is historisch niet juist. Er wordt een voorstel gedaan voor een andere benaming (zie tabel hieronder).

Benaming in ontwerpbestemmingsplan	Voorgestelde benaming
A. Hondemot 1	A. Landgoed De Veldhuizen 1
B. Hondemot 2	B. Landgoed De Veldhuizen 2
1. Erf landgoedwoning	1. Erf landgoedwoning
2. Erf het Veldhuis	2. Erf De Schutte
3. Erf Hondemots Es	3. Erf De Veldhuizer Es
4. Erf Hondemot Mars	4. Erf De Veldhuizer Mars
5. Erf Hondemot Veld	5. Erf Het Veldhuizer Veld

Beantwoording:

Het is goed om te vernemen dat er meegedacht wordt hierover. In afbeelding 1 hieronder is te zien hoe de benamingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en het inspiratiedocument beeldkwaliteit worden genoemd en met welke erven deze corresponderen. Opgemerkt wordt dat 'Landgoed Hondemot 1' zoals in afbeelding 1 staat weergegeven opgedeeld is in 'Hondemot 1' en 'Hondemot 2'. In afbeelding 3 verderop in dit document kunt u dit zien. Voor de duidelijkheid; het betreffen geen formele benamingen/huisnummering. De straatnamencommissie zal adviseren over huisnummering.

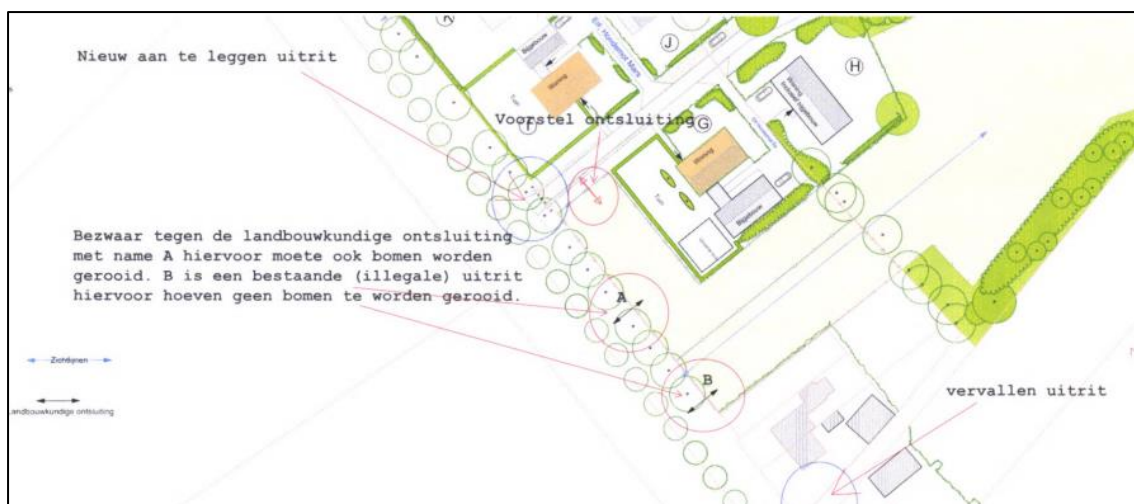
Wij hebben met de initiatiefnemer gesproken en hij kan zich vinden in de voorgestelde aanpassingen van de benamingen zoals in bovenstaande tabel staat. In de toelichting en het inspiratiedocument zal dit worden aangepast.



Afbeelding 1: benamingen van de verschillende erven in het ontwerpbestemmingsplan en inspiratiedocument

2.3 Behandeling zienswijze 2: ██████████, Hondemotsweg 24, 8101 NJ Raalte.

Indiener is verbaasd over de in het landschapsplan ingetekende in-/en uitritten aan de Hondemotsweg (naast nr. 12) voor landbouwverkeer. Dit kan gevaarlijke verkeerssituaties opleveren. Daarnaast moeten er bomen verdwijnen. Voorgesteld wordt om in-/en uitrit A te verplaatsen naar de nieuw aan te leggen in-/en uitrit (toerit naar Nieuwe Deventerweg 4). In-/en uitrit B zou volgens indiener mee te leven zijn. Zie afbeelding 2 voor de bedoelde in-/en uitritten.



Afbeelding 2: uitsnede uit de zienswijze met het voorstel

Beantwoording

Hoewel in-/en uitritten niet geregeld worden in het bestemmingsplan hebben wij het voorstel besproken met de initiatiefnemer. Hij kan zich er in vinden om inrit A niet aan te leggen. Hij accepteert de voorgestelde ontsluiting die loopt via de nieuw aan te leggen toerit (zie bovenstaande afbeelding). In-/en uitrit B blijft gehandhaafd.

2.4 Behandeling zienswijze 3: ██████████, Hondemotsweg 24, 8101 NJ Raalte.

Indiener maakt bezwaar tegen het aantal van 13 woningen dat wordt toegevoegd in dit deelgebied. Dit aantal is teveel gezien de hoge landschappelijke en natuurlijke waarde zoals in de Structuurvisie Raalte 2025+ valt te lezen. Temeer daar de woningen afkomstig zijn van de slooplocatie aan de Nijverdalseweg 13 Mariënheem. Voorgesteld wordt om minimaal 5 woningen te verplaatsen naar Mariënheem. De stankcirkels, N35 en andere regels is dan van minder belang. Gesteld wordt dat dit bij de waterzuivering ten tijde van de sporthal mogelijk was.

De gemeente had gronden bij Mariënheem beschikbaar kunnen stellen aan de ontwikkelaar om zodoende woningen voor Mariënheem te behouden. Indiener is van mening dat niet zomaar alle compensatiewoningen aan de Hondemotsweg kunnen worden gesitueerd. Om volledige lintbebouwing te voorkomen wordt voorgesteld om drie woningen tussen het perceel Hondemotsweg 12 en 16 te verplaatsen naar achter de bestaande bomenrij, waar ook de beheerderswoning gepland is.

Beantwoording

Er bestaat begrip voor deze opmerking van indiener. In eerste aanleg is bekeken in hoeverre het mogelijk zou zijn om ook woningen te situeren ter plekke van de slooplocatie aan de Nijverdalseweg 13. Dit bleek niet haalbaar vanwege geluidsoverlast van de N35 en de aanwezige geitenhouderij aan de Wissinkweg 33. Deze beide factoren zijn zodanig belemmerend dat er geen compensatiewoningen mogelijk bleken op de slooplocatie. In het voortraject is hierover contact geweest met de GGD. Zij gaven aan dat zowel de geitenhouderij als de N35 een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Het gaat hier dus om een stapeling van factoren. Met name hele jonge kinderen en ouderen zijn extra kwetsbaar bij een longontsteking. Dat heeft er toe geleid dat de GGD de bouw van burgerwoningen op deze locatie heeft ontraden. Dit advies is ter harte genomen.

Er is een totaalplan gemaakt waarbij de nieuwe woonerven, de beheerderswoning en de omliggende gronden een samenhangend geheel vormen. Tevens is het nieuwe landgoed een 'groene vinger' en een verbinding van de bebouwde kom van Raalte met het landgoederengebied van 't Reelaer. Er wordt nieuwe natuur, houtwallen en bospercelen toegevoegd en de agrarische gronden wordt geëxtensiverd. Het watersysteem, de kavelgrensslotten en poelen worden hersteld en opnieuw aangelegd. Dit totaalplan vinden wij aanvaardbaar.

Het gebied waar we het hier over hebben is gelegen tussen de Hondemotsweg, de N348, de spoorlijn. Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is dit een 'dekzandlaagte'. Kenmerkend voor deze gebieden is dat de erven in deze gebieden gekoppeld zijn aan de (hoofd)wegen. De nieuwe erven voldoen aan dit uitgangspunt en versterken daarmee deze landschappelijke karakteristiek. Het gebied zal meer verharding nodig hebben als de woningen meer 'in' het gebied zouden worden gepositioneerd. Ook vanuit die optiek is het niet wenselijk.

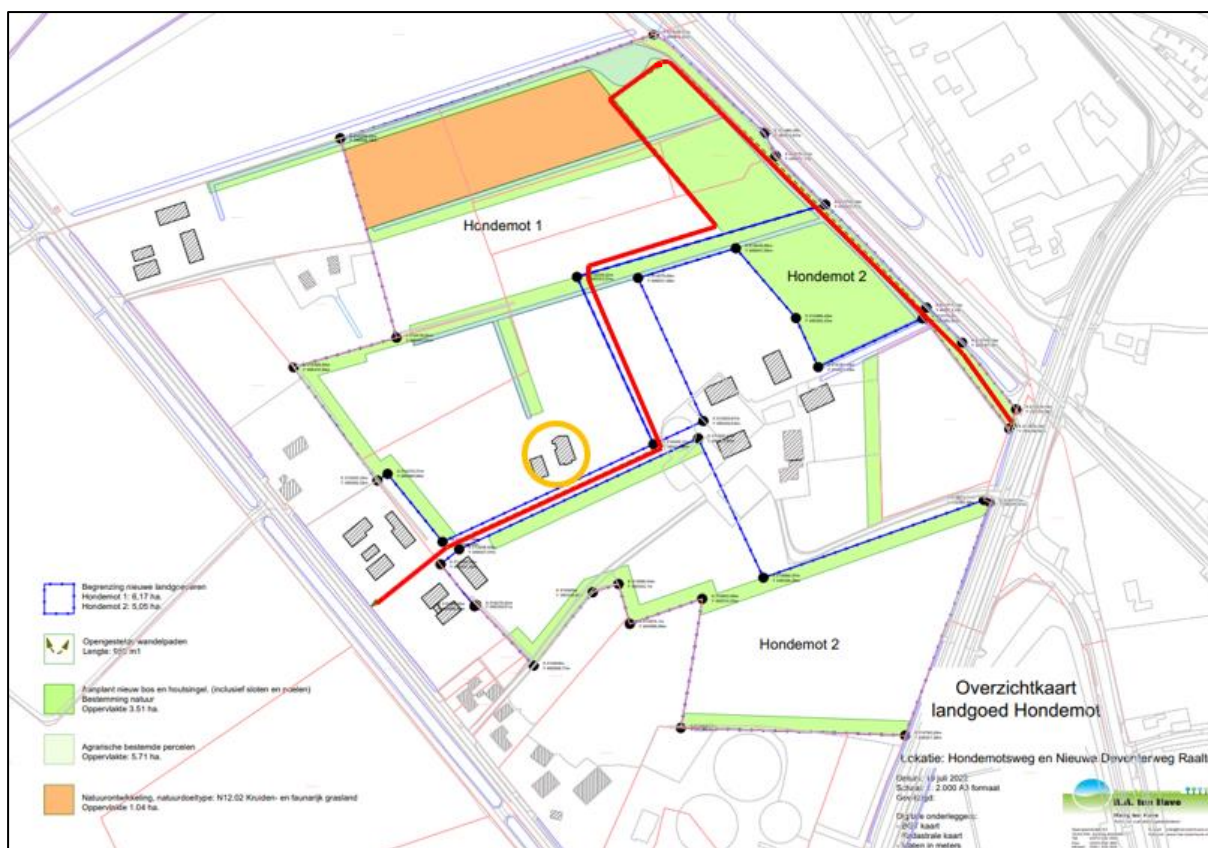
2.5 Behandeling zienswijze 4: ██████████, Hondemotsweg 24, 8101 NJ Raalte.

Indiener voorziet problemen met het aan te leggen wandelpad (zie afbeelding 3). Hij geeft aan dat hij er zelf waarschijnlijk geen problemen van zal ondervinden, maar toekomstige bewoners misschien wel.

Indiener voorziet een probleem bij het ontsluiten van het wandelpad aan de zijde van de N348 als de spoortunnel aangelegd wordt. Ook voorziet hij een inbreuk op privacy van de bewoners Nieuwe Deventerweg 4.

Beantwoording

In artikel 8.3.4 van het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat de beheerderswoning (zie oranje cirkel in onderstaande afbeelding) alleen in gebruik genomen mag worden als het wandelpad is aangelegd. Dit wandelpad is in onderstaande afbeelding in rood weergegeven. Bij de mogelijke tunnelbak onder de N348 zal het wandelpad abrupt eindigen. Voorgesteld wordt daarom om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen in de regels van het bestemmingsplan om de mogelijkheid te bieden om het voorziene wandelpad een (deels) andere route te laten lopen. Bij deze andere route kan ook rekening worden gehouden met eventuele privacy(problemen).



Afbeelding 3: geprojecteerde wandelpad (rode lijn) en beheerderswoning (oranje cirkel)

2.6 Behandeling zienswijze 5: ██████████, De Deel 114, 8102 KV Raalte

Indiener stelt dat het mooi is dat de Straathof-stallen verdwijnen, maar heeft moeite met 13 villa's. Hij pleit voor betaalbare woningen. Gesteld wordt dat niet is bekeken of compensatie in Mariënheem mogelijk is. De meeste nieuwe bewoners van de villa's komen van buiten Raalte. Rood voor Rood is hier toegepast als grootverdienmodel maar moet er zijn voor de hele gemeenschap.

Er bestaat veel moeite met het creëren van onbetaalbare woningen op basis van Rood voor Rood. Dit zorgt voor precedentwerking.

De zienswijze is om een aanvullende eis in het bestemmingsplan op te nemen dat er betaalbare woningen komen in plaats van villa's. Bouwen voor de lokale behoefte, meer kleinere kavels en kleinere huizen. Hierdoor kunnen starters en doorstromers uit de gemeente Raalte hier gaan wonen. Dit zou in lijn liggen van de beleidsuitgangspunten van de gemeente Raalte.

Beantwoording

Zoals in het programma Wonen aangegeven gaan we voor een aantrekkelijk woningbouwprogramma om zo onze jongeren te verleiden om in Raalte te blijven, of in een latere levensfase terug te keren en bedienen we vestigers die graag naar Raalte komen. Dit doen we met een divers woningbouwprogramma en we kijken per locatie wat passend is. De kwalitatieve woningtypologie (prijs, type, eigendom) past bij de behoefte op de betreffende locatie (juiste woningen op de juiste plek). Het gaat er om dat de totale woningbouwprogrammering in evenwicht is, dit betekent dat op de ene locatie bijvoorbeeld meer klein/betaalbaar wordt gebouwd vooral gericht op starters en op een andere locatie voor doorstromers of zelfs vestigers.

Er is gekeken naar landingsplekken voor compensatiewoningen op de slooplocatie aan de Nijverdalseweg. Dit vonden wij geen reële optie gezien het advies van de GGD, zie ook de beantwoording bij zienswijze 3.

3. Wijzigingen

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- In artikel 8.4.3 van de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de mogelijkheid te bieden om het voorziene wandelpad een (deels) andere route te laten lopen.

8.4.3 Wandelpad

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.4 indien het voorziene wandelpad, zoals opgenomen in bijlage 6 (deels) anders wordt gesitueerd, met dien verstande dat het wandelpad minimaal dezelfde lengte krijgt als het oorspronkelijke wandelpad.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

- Op de verbeelding is de bestemming van de woning als rood omcirkeld in onderstaande afbeelding niet juist. Deze wordt gewijzigd van de bestemming “Wonen” in “Wonen – 1”;
- In de regels van de bestemming “Wonen” en “Wonen – 2” worden in de bouwregels onder respectievelijk artikel 6.2 onder a en artikel 8.2 onder a die hetzelfde zijn het volgende aangepast (zie gele arceringen).
 - a. **hoofd**gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van **bijgebouwen**, erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;



Bijlage 1. Zienwijze 1

Bezwaarschrift. "Historisch onjuist"

Aan het college van burgemeester, wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Kenmerk: JVDW 2023 - 01
Raalte 16 februari 2023

Betref: Bezwaarschrift op de bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4"
Plannaam: "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4"
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20220003-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 16 december 2022

Geacht college,

Hierbij maak ik op voorhand bezwaar tegen de historisch foute benaming van de woonerven en de 2 aan te leggen landgoederen in het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, Nw. Deventerweg 4"
Reden van bezwaar:

Het is historisch onjuist om de naam "Hondemot" te gebruiken in dit plangebied.
Deze locatie is onderdeel van De Veldhuizen (het latere Veldhuis/Schutte) in het "Harinksblok"
Tevens heeft Nw. Deventerweg 4 geen historische verbinding met de Hondemotsweg gehad maar met de Zwolseweg (nu oude Zwolseweg) en heeft het na de aanleg van de Nieuwe Deventerweg een aansluiting gekregen met de Nieuwe Deventerweg.
Het Hondemot ligt noordelijker dan De Veldhuizen en daar zijn ook de boerderijen Old Hondemot en het Groot Hondemot gelegen.
De locatie Old Hondemot (nu Hondemotsweg 24) is al bewoond van voor 1700. Het Groot Hondemot (huidige Hondemotsweg 30) dateert uit de zelfde periode.

Het bezwaar is de benaming van de landgoederen en de benaming van de erven.

- A. Hondemot 1
- B. Hondemot 2
- 1. Erf landgoedwoning
- 2. Erf Het Veldhuis
- 3. Erf Hondemot Es
- 4. Erf Hondemot Mars
- 5. Erf Hondemot Veld

Alternatieve benaming zouden kunnen zijn:

- A. Landgoed De Veldhuizen 1
- B. Landgoed De Veldhuizen 2
- 1. Erf landgoedwoning
- 2. Erf De Schutte
- 3. Erf De Veldhuizer Es
- 4. Erf De Veldhuizer Mars
- 5. Erf Het Veldhuizer Veld

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, in de eventuele vergunning de naam Hondemot om historische redenen niet toe te staan.

Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

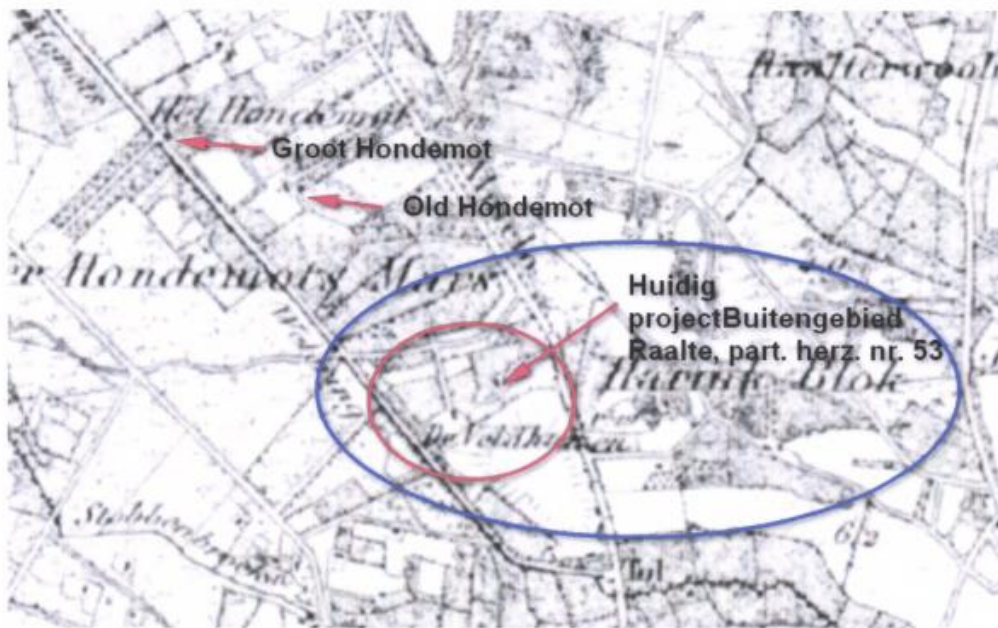
Hoogachtend,

Hondemotsweg 24

Bijlage 1
Kaart 1850 huidige locatie

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	17 FEB. 2023
Doc. nr.:	
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	JA NEE

Bijlage 1 kaart 1850
Kenmerk: JVDW 2023 - 01



Bijlage 2. Zienwijze 2

Bezwaarschrift Landbouwkundige ontsluitingen

Aan het college van burgemeester, wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Kenmerk: JVDW 2023 - 02
Raalte 16 februari 2023

Betreft: Bezwaarschrift op de bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4"
Plannaam: "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4"
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20220003-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 16 december 2022

Geacht college,

Hierbij maak ik bezwaar tegen een aantal landbouwkundige ontsluitingen in het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, Nw. Deventerweg 4".

De redenen van bezwaar zijn:

Volgens de (voormalige) wethouder mochten de nieuw geplande woningen geen eigen uitrit krijgen op de Hondemotsweg, er zou één uitrit komen te vervallen (tussen Hondemotsweg 8 en 10) en er zou één nieuwe uitrit terug komen voor ontsluiting voormalige Nw. Deventerweg 4. (tussen Hondemotsweg 12 en 16)
Op deze uitrit en op de uitrit van Hondemotsweg 18 zouden alle woningen toegang krijgen op de Hondemotsweg.

Wat schets mijn verbazing, in plaats van uitritten van woningen staan er nu twee uitritten voor landbouw kundige ontsluiting geprojecteerd. Zie bijlage 1 en 2.

Het is zeer onwenselijk om landbouwvoertuigen direct de Hondemotsweg op te laten draaien, gevaar voor alle verkeer op de Hondemotsweg. Tevens moeten hiervoor enkele bomen wijken daar anders geen op en afrit mogelijk is. Zie de huidige beschadigde bomen bij bestaande landbouwkundige ontsluitingen.

Uitrit A kan verplaatst worden naar de eigen nieuw aan te leggen toegangsweg Nw. Deventerweg 4. Zie bijlage 1 en 2.

Uitrit B zou te tolereren zijn mits er geen bomen gerooid hoeven te worden. Dit is al een bestaande (illegale) uitrit en hier wordt geen zwaar landbouwverkeer verwacht.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de eventuele vergunning zo aan te passen dat er geen landbouwkundige ontsluiting A komt in dit project.

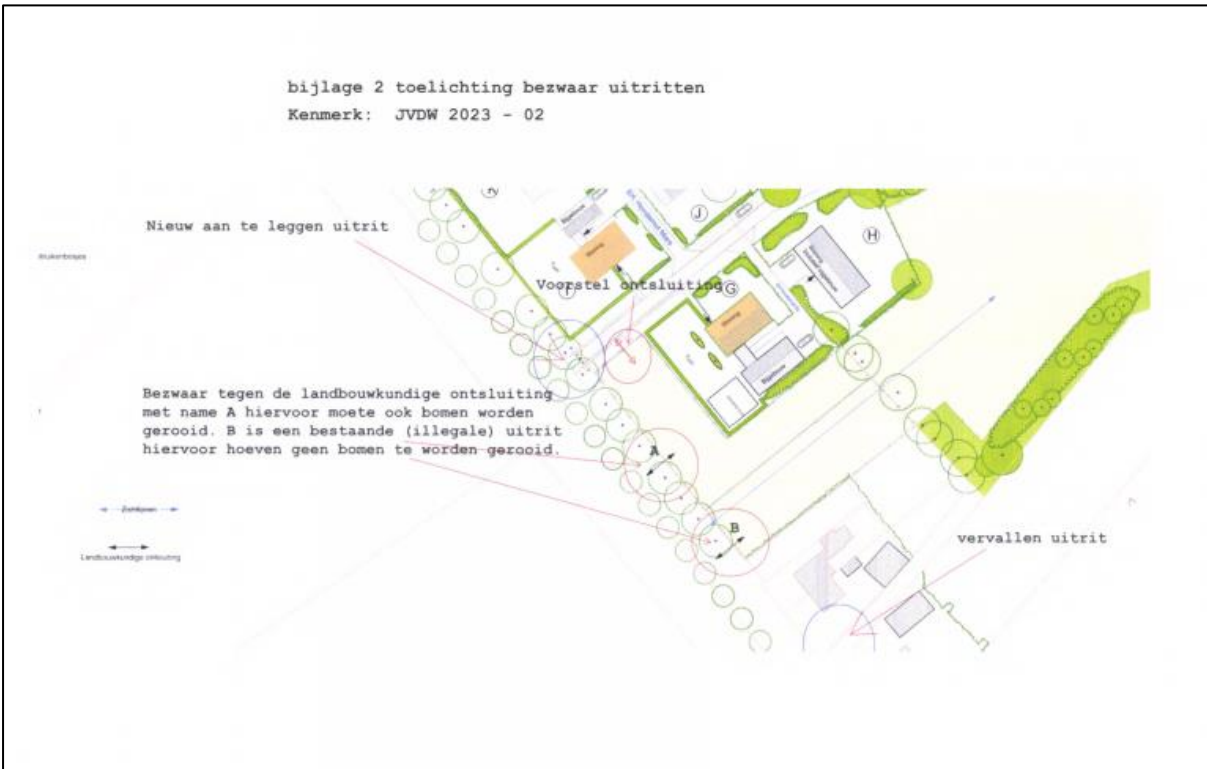
Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

Hoogachtend,

Hondemotsweg 24

Bijlage 1 plan uitritten
Bijlage 2 toelichting bezwaar uitritten

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	17 FEB. 2023	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE



Bijlage 3. Zienwijze 3

Bezwaarschrift hoeveelheid woningen

Aan het college van burgemeester, wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Kenmerk: JVDW 2023 - 03
Raalte 16 februari 2023

Betreft: Bezwaarschrift op de bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4"
Plannaam: "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4"
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20220003-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 16 december 2022

Geacht college,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de hoeveelheid woningen in het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, Nw. Deventerweg 4"
Aan de Nijverdalseweg 13 te Mariënheem komen 7,5 eenheden compensatiewoningen rood voor rood vrij en op de locatie Nieuwe Deventerweg 4 te Raalte 2,5 eenheden. Bij elkaar opgeteld geven zij het recht op 10 compensatiewoningen. De compensatiewoningen worden gerealiseerd op en rondom het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Nieuwe Deventerweg 4 en op nieuwe woonerven aan de Hondemotsweg. Naast de hier genoemde Rood-voor-Rood compensatiewoningen worden aanvullend twee compensatiewoningen gerealiseerd op basis van de maatschappelijke KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). De gronden worden landschappelijk ingepast. De gronden in de omgeving van de Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg krijgen de NSW-status van landgoed (inclusief één te bouwen beheerderswoning) onder de Natuurschoonwet. De bestaande agrarische bedrijfswoningen worden tenslotte omgezet naar reguliere burgerwoningen.
Allemaal mooi verwoord maar het komt er op neer dat er op de gronden in de omgeving van de Nieuwe Deventerweg 4 totaal 13 woningen bijkomen.

De redenen van bezwaar zijn:

Dertien woningen op gronden met hoge landschappelijke en natuurlijke waarde; (bron Structuurvisie Raalte 2025+) is wel erg veel, mede om het feit dat deze woningen komen van compensatiewoningen Nijverdalseweg 13 te Mariënheem. Het verbaast mij dan ook ten eerste dat de gemeente geen inspanning heeft verricht om een deel van de woningen in Mariënheem te situeren. Mariënheem is natuurlijk erg geholpen met het feit dat het grote varkensbedrijf nu gesaneerd is maar het zou de gemeente en ook de ontwikkelaar sieren dat er minimaal 5 woningen voor Mariënheem beschikbaar komen. Het afdoen met het kan niet vanwege stankcirkels, de N35 en andere regels is wat mij betreft een doodoener. Stankcirkels zijn wel vaker aangepast om iets mogelijk te maken (zie waterzuivering/sporthal Raalte) ook had de gemeente gronden beschikbaar kunnen stellen aan de ontwikkelaar, om woningen voor Mariënheem te behouden. De gemeente kan niet zonder enige inspanning de compensatiewoningen in het buitengebied van de Hondemotsweg deponeren.
Dit is een zware belasting voor dit mooie gebied. Er ontstaat een nieuwbouwwijk te vergelijken met delen van het franciscushof. Om volledige lintbebouwing te voorkomen zouden er niet meer dan 3 woningen tussen perceel Hondemotsweg 12 en 16 mogen verrijzen en dat achter de bestaande bomen rij, waar ook de beheerders woning is gepland.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de vergunning, aanpassing bestemmingplan met betrekking tot 13 nieuwe woningen dan ook niet te verstrekken.

Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

Hoogachtend,

Hondemotsweg 24

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	17 FEB. 2023
Doc. nr.:	
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	JA NEE

Bijlage 4. Zienwijze 4

Zienswijze wandelroute

Aan het college van Burgemeester, Wethouders en de Raad van de gemeente Raalte

Postbus 140
8100 AC Raalte

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	17 FEB. 2023
Doc. nr.:	
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	JA NEE

Kenmerk: JVDW 2023 - 04
Raalte 16 februari 2023

Onderwerp: Zienswijze met betrekking tot :
Bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53,
omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4"
Plannaam: "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg
13 en Nw. Deventerweg 4"
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20220003-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 16 december 2022

Geachte Gemeenteraad en college,

Binnenkort zal de raad het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4" gaan beoordelen. Ondergetekende voorziet in de toekomst problemen met het nog aan te leggen wandelpad dat in dit ontwerpbestemmingsplan staat.

Persoonlijk zal ik er waarschijnlijk geen problemen van ondervinden, echter de toekomstige bewoners van dit plan kunnen hier wel problemen mee hebben/krijgen.

Gezien de toekomstige bewoners geen zienswijze in kunnen dienen, ben ik in de pen geklommen.

Feitelijk moet een landgoed opengesteld worden, dus dat er een wandelpad aangelegd wordt ligt voor de hand.

Het wandelpad begin/eindigt aan de Hondemotweg en bij de spoorovergang Nieuwe Deventerweg N348. Kadastrale gronden RTE 00M01795G0000. (zie bijlage 1)

Dit kadastrale nummer RTE 00M01795G0000 (zie bijlage 2) is een ontsluiting voor vele gronden liggende aan het spoor Raalte Heino RTE 00M0-1795, 16717, 2811, 2543, en 3211. Alleen het kadastraal nummer RTE 00M01794G0000 maakt hier nog gebruik van.

Mij is onbekend of er in het jaar 1881, bij de aanleg van de spoorlijn, een eeuwig durende ontsluiting is toegekend aan deze percelen, mocht het zo zijn dan kunnen in de toekomst nog meer problemen opdoemen.

Er vanuit gaande dat hier geen sprake is van een eeuwig durende ontsluiting, doet alleen het volgende probleem zich nog voor:

De in/uitgang aan de N348 zal vervallen als de nieuw aan te leggen spoortunnel gebouwd zal worden, hier is al rekening mee gehouden in het plan "Nieuwe ontsluiting perceel 1795" (zie bijlage 1)

Daarmee vervalt de in/uitgang N348 van de wandelroute.

Wat dan een logische wandelroute zou worden is via "Nieuwe ontsluiting perceel 1795" terug te lopen naar de Hondemotweg. Dit zal de privacy van de bewoners "Nieuwe Deventerweg 4" sterk verstoren, deze groep woningen is geen deel van het Landgoed en hoeven hun erf ook niet open te stellen voor de voetgangers, maar wie gaat deze wandelaars tegen houden?

Ook zijn de nieuw te bouwen woningen aan de in/uitgang wandelroute Hondemotweg en zelfs de nieuw aan te leggen ontsluiting "Nieuwe Deventerweg 4" geen onderdeel van het

Zienswijze wandelroute

Landgoed, Het Landgoed heeft maar één grens met de openbare weg en deze heeft geen toerit naar het Landgoed. (zie bijlage 1 blauw om cirkelt) Als de N348 een spoortunnel krijgt zal aan deze zijde van de N348 geen fietspad, wandelpad of parallelweg meer terugkomen. De wandelroute is alleen toegankelijk voor fietsers en wandelaars, wandelaars die met de auto willen komen kunnen hun auto niet parkeren aan de Hondemotsweg, hier moet ook rekening mee worden gehouden.

Ik wil u adviseren geen wandelroute toe te staan op dergelijke kleine landgoederen die geen binding hebben met de openbare weg en alleen via privé terrein te bereiken zijn.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u deze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

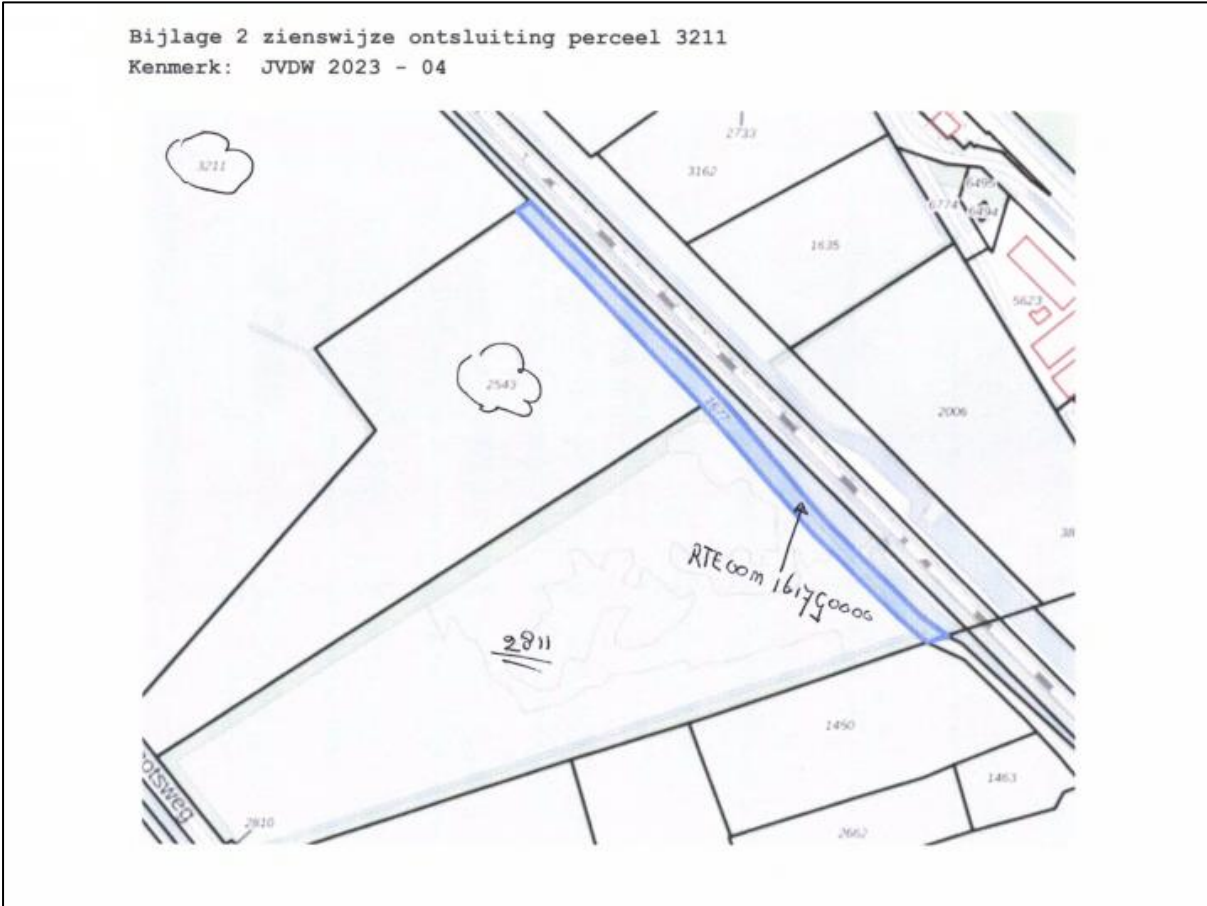
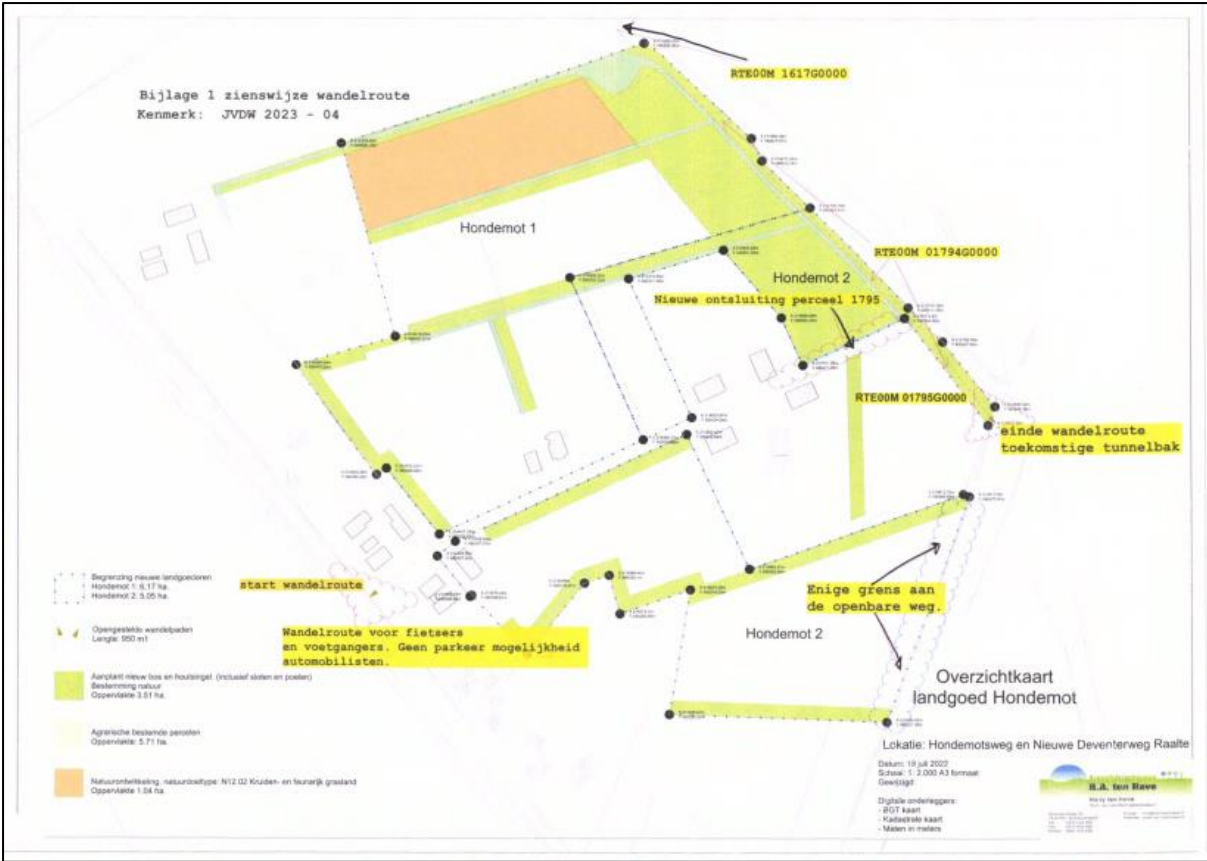
Met vriendelijke groeten,

Hooachtend,

Hondemotsweg 24

Bijlage 1: zienswijze wandelroute

Bijlage 2: zienswijze ontsluiting perceel 3211



Bijlage 5. Zienwijze 5

Raalte, 15 maart 2023

Aan: gemeenteraad van Raalte

Zienswijze bestemmingsplan villawijk Nieuwe Deventerweg 4-Hondemotsweg

Mooi dat Mariënheem wordt verlost van de Straathof-stallen.

Mijn zienswijze is dat deze sloop niet gecompenseerd wordt met 13 villa's tussen de Nieuwe Deventerweg en Hondemotsweg, maar met betaalbare woningen. De eerdere afspraak was dat compensatie zou plaatsvinden in of aan de randen van Mariënheem. Echt overleg daarover met Mariënheem is volgens mij niet of nauwelijks van de grond gekomen. De mogelijkheden daartoe zijn onvoldoende onderzocht. Mariënhemers zullen ongetwijfeld blij zijn dat Straathof daar niet is gaan boeren, maar hebben qua compensatiewoningen volgens het college nu het nakijken, omdat er volgens het college 13 villa's tussen de Nieuwe Deventerweg en Hondemotsweg komen. De meeste Mariënhemers en andere Raaltenaren kunnen zo'n villa niet betalen. Deze zullen worden gekocht door rijkere mensen, deels van buiten Raalte en van buiten de regio. Rood-voor-Rood hier gebruiken als grootverdienmodel is creatief ondernemerschap, maar de gemeente is er voor de hele gemeenschap. De gemeente Raalte zegt en schrijft steeds dat ze kleiner en goedkoper wil bouwen. Heeft het over kansen voor starters. Hier is zo'n kans. De 13 villa's zullen meer dan 355.000 euro per stuk gaan kosten. Dat is boven de betaalbaarheidsgrens volgens minister Hugo de Jonge. Op deze manier van b en w de Rood-voor-Rood regeling toepassen heeft precedentwerking. In de toekomst zullen er meer vrijkomende agrarische gebouwen komen en de gemeente kan niet overal onbetaalbare woningen toestaan. Op initiatief van b en w is de regeling opgerekt, voel u – hoogste orgaan - vrij om de regeling op te rekken naar betaalbaarheid door de eigen inwoners. Mijn zienswijze is: stel als aanvullende eis in het bestemmingsplan dat er betaalbare woningen komen in plaats van villa's. Bouwen voor de lokale behoefte. Meer kleinere kavels, kleinere huizen. Zodanig dat starters en doorstromers uit de gemeente Raalte op de genoemde locatie betaalbaar kunnen gaan wonen. Dus: jonge mensen uit Mariënheem en andere plaatsen in de gemeente en ouderen die kleiner willen gaan wonen, omdat hun kinderen de deur uit zijn. U voldoet hiermee aan uw eigen beleidsuitgangspunten. Zie hiervoor ook nog de bijlage. En u voldoet aan het bestuursakkoord met de provincie Overijssel en Hugo de Jonge om meer betaalbaar te gaan bouwen. Uw eigen coalitie-ambitie van 3000 woningen tot en met 2031 wordt met hogere aantallen ook realistischer.

Bijlage: 1

De Deel 114

Bijlage bij zienswijze villawijk 15-03-2023

-Woningtoewijzing aan eigen inwoners tot 355.000 euro Minister De Jonge komt binnenkort met een wet waardoor het mogelijk wordt 50 % van de beschikbare voorraad koopwoningen toe te wijzen aan eigen inwoners. Alsmede aan mensen van buiten met een cruciaal beroep in de gemeente, zoals bijvoorbeeld agenten, verpleegkundigen, leraren. Hierbij mag de gemeente zelf bepalen wat een cruciaal beroep is.

“Dat geeft gemeenten ook een prikkel om nog meer in te zetten op woningbouw; de eigen burgers kunnen daarmee nu beter worden bediend.” Zie VNG-bericht van 13-9-22.

Echter: Dit mogen alleen koopwoningen zijn onder de NHG-grens van 355.000 euro. Onze eigen burgers worden beter bediend als we nog meer kavels uitgeven voor rijwoningen, huurwoningen en clusterwoningen.

-Twee derde betaalbare koop- en huurwoningen bij nieuwbouw

“Het rijk heeft in het Programma woningbouw vastgelegd dat de komende jaren twee derde van de nieuwbouw uit betaalbare koop- en huurwoningen moet bestaan. Van gemeenten wordt verwacht dat ze hierop sturen. De VNG heeft een notitie opgesteld over de mogelijkheden om woningbouwcategorieën hiervoor te gebruiken.” Zie VNG-bericht van 6-9-22.

-Nieuw Stedenbouwkundig plan, 5-1-21 “Biedt ruimte voor de woningbehoefte in Raalte” “Geen appartementen en vrijstaande woningen op grote kavels, maar meer woningen in het middensegment”

-Programma Wonen, 20-5-21

“Vooral starters en middeninkomens hebben het lastig een passende plek op de woningmarkt te veroveren.”

“Om aan de vraag van nu te voldoen bouwen we ook eengezinswoningen. Toevoeging zien we dan met name in het goedkope en betaalbare segment.” (bladzijde 18).

“Om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten is het vooral van belang om meer goedkoop/betaalbaar aanbod te realiseren.” (bladzijde 16).

Specifiek genoemde doelgroepen, o.a. in coalitieakkoord : starters, eigen inwoners, spoedzoekers, terugkeerders, arbeidsmigranten, statushouders (vorig jaar 53 in 12 woningen, dit jaar 44 in ongeveer 10 woningen, volgend jaar waarschijnlijk ongeveer 88 in ongeveer 20 woningen).

-Motie Starterswoningen van 11-11-21

Met algemene stemmen aangenomen.

Overweging: “veel jongeren binnen onze gemeente zijn op zoek naar een woning”.

Oproep aan college: “de komende jaren bij voorrang (kleinere) starterswoningen te (laten) bouwen en daarbij met creatieve oplossingen te komen, die het voor starters ook echt mogelijk maken om een woning te verwerven.”

-Aangenomen motie Voorrang eigen inwoners bouwkaavel, VVD 11-11-21

Oproep aan college: “Overwegende dat wij graag starters een betere kans op een woning willen geven roept het college op zo spoedig mogelijk met een huisvestigingsverordening te komen met als doel het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met een maatschappelijke en/of economische binding.”

Zie hiervoor onder Woningtoewijzing aan eigen inwoners tot 355.000 euro.

-Coalitieakkoord 2022-2026: “We staan voor zoveel mogelijk gelijke woonkansen voor elke doelgroep, dus voor alle inwoners.”

, Raalte