

## Commentaarnota inspraak- en overlegreacties Raalte Kern, omgeving Koekoek 1

Het voorontwerpbestemmingsplan "Raalte-Kern, herziening omgeving Koekoek 1" heeft gedurende de termijn van 19 november tot en met 30 december 2009 voor een ieder terinzage gelegen. Van deze gelegenheid is door een aantal personen gebruik gemaakt.

In deze nota worden de reacties kort samengevat en voorzien van het commentaar van de gemeente.

**1. a. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Maatman, Sperwer 6 te Raalte.**

**b. W. Vrieling, Sperwer 8 te Raalte**

- a. Reclamant vreest dat het woongenot door de voorgenomen ontwikkeling ernstig wordt aangetast, door dat het bestaande uitzicht wijzigd.

Antwoord gemeente:

*Het huidige uitzicht bestaand uit een klein stukje groen met daarin een beukenhaag en enkele kastanje- en eikenbomen. Deze staan op het perceel van de huidige eigenaar. Recht achter de percelen Sperwer 6 en 8 ligt momenteel een paardenbak. De inrit van het nieuwe perceel is inderdaad gepland door het stukje groen. Dit is bepaald door de gemeente. Een deel van het groen en één of twee kastanjes zullen hiervoor moeten wijken. Aangezien de meeste bomen blijven bestaan en er op het nieuwe perceel ook bomen en struiken worden geplant zal het uitzicht er zelfs beter op worden.*

*Opgemerkt moet worden dat de bomen en de haag momenteel in slechte conditie verkeren. De nieuwe eigenaar zal zorg dragen voor een goed onderhoud aan de bomen en de haag.*

*Kortom het uitzicht en de kwaliteit van de omgeving zal verbeteren..*

- b. Reclamant geeft aan dat men geconfronteerd zal worden met overlast door meer verkeer en de daarmee gepaard gaande geluid- en parkeeroverlast. Tevens verwacht men ook gevaarlijke situaties ter hoogte van de kruising Sperwer/Koekoek en de combinatie spelende kinderen en de inritconstructie. Reclamant stelt voor de inrit te verplaatsen.

Antwoord gemeente

*Het aantal verkeersbewegingen zal minimaal toenemen, waardoor geen sprake zal zijn van geluid- en parkeeroverlast. Een groot deel van de activiteiten bestaan uit activiteiten waar geen kinderen bij aanwezig zijn, zoals het schrijven van verslagen, telefonisch overleg, intern overleg en het maken van voorbereidingen. Een deel van de kinderen ontvangt de ondersteuning in de schoolsituatie, dus niet in de praktijk.*

*Een à tweemaal per dag vindt er begeleiding plaats in een kleine groep van maximaal acht kinderen (gemiddeld circa vijf kinderen). Verplaatsing van de inrit langs Sperwer 21 is niet gewenst omdat deze strook langs het kanaal niet bebouwd mag worden. Recht van overpad over de Koekoek 1 is geen*

*optie. Bij het tekenen van de uitrit is goed rekening gehouden met een zo goed mogelijke verkeerssituatie. Er zal nog worden bezien of er nadere maatregelen wenselijk zijn, zoals een erfafscheiding van de uitrit ten opzichte van de zandbak/het speelterreintje.*

- c. Reclamant vraagt zich af waarom het betreffende perceel voor herontwikkeling met de praktijkruimte in aanmerking komt. Men vindt dat er in de gemeente Raalte andere projecten en percelen beschikbaar zijn.

Antwoord gemeente

*De gemeente Raalte vindt de gewenste praktijkruimte op deze locatie een verbetering ten opzichte van de huidige bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en is daarom bereid daaraan medewerking te verlenen.*

- d. Reclamant verwacht dat de waarde van hun woning zal dalen na realisatie van de nieuwbouw.

Antwoord gemeente

*Wij hebben deze opmerking voor kennisgeving aangenomen en verwijzen naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt aangegeven de te volgen procedure bij indiening van planschade.*

- e. Reclamant verzoekt om het voorontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of het plan zodanig aan te passen dat aan hun inspraakreactie tegemoet komt.

Antwoord gemeente

*Wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.*

**2. F. van den Boogaart, Sperwer 21 te Raalte en G. de Haan, Sperwer 19 te Raalte.**

a Reclamanten vragen zich af in hoeverre er een relatie is tussen de aard van het bedrijf (een commerciële instelling die een markt ziet in het begeleiden van kinderen met 'leer' problemen en een aanbieder van huiswerkbegeleiding) en de instemming van de gemeente om mee te werken aan een bestemmingsplan wijziging. Tevens vraagt men zich af of de mogelijkheid open is gehouden om de huidige bestemming te houden met de realisatie van alleen een bedrijfspand?

Antwoord gemeente

*De gemeente Raalte vindt de gewenste praktijkruimte op deze locatie een verbetering ten opzichte van de huidige bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en is daarom bereid daaraan medewerking te verlenen.*

*De gemeente houdt niet de mogelijkheid open om de huidige bestemming te behouden. Dit kan de komst van een ongewenste bedrijf tot gevolg kunnen hebben. In plaats van de bestemming bedrijvigheid komt op beide percelen de minder zware bestemming "Wonen-3". Het deel waar de praktijk komt krijgt de aanduiding "maatschappelijk".*

b Reclamanten geven aan dat in de regels zaken staan die voor een leek niet te controleren zijn. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk of artikel 4.2.1 sub e en artikel 4.2.2.sub e en h van toepassing zijn.

Antwoord gemeente

*Naar de mening van de gemeente zijn deze regels duidelijk en ook gebruikelijk.*

c Reclamanten geven aan dat artikel 4.4.1. gaat over het gegeven of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming. In artikel 4.4.1.b.2 staat dat het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving dient te zijn. Men vraagt zich af of dit zo is in de nieuwe plannen en of in relatie tot artikel 4.4.1.b.2, hierin is meegenomen dat andere bedrijfsactiviteiten van de geïnteresseerde familie ook in het betreffende pand gehouden kunnen worden.

Antwoord gemeente

*Er mogen geen activiteiten plaatsvinden die niet in overeenstemming zijn met de bij de desbetreffende bestemming behorende activiteiten. Op de gronden behorende bij dit bestemmingsplan mag geen sprake zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is. Er worden alleen activiteiten in het pand gehouden die onder de activiteiten van de praktijk Obala vallen. Daarnaast zijn de gebruikelijke functies toegestaan die ook bij de omliggende woningen zijn toegestaan.*

d Reclamanten geven aan dat artikel 4.4.1.c. staat dat er geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

Men geeft aan dat als er 'school gerelateerde activiteiten' gaan plaatsvinden er ook 'school gerelateerde problemen' zullen ontstaan en dat in een woonerf-omgeving waar ook een fiets-verkeersader aanwezig is, alleen maar zal leiden tot ongewenste situaties. Men vreest ook andere 'school gerelateerde problemen' zoals geluidsoverlast en verkeersoverlast. Reclamanten geven aan dat zij na het bezoeken van de website het idee in ontstaan dat men de intentie heeft het aantal bezoekers/leerlingen/cursisten uit te willen breiden, met alle consequenties voor de omgeving.

Antwoord gemeente

*Er is nagenoeg geen toename van verkeer welke zal leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte. Dit wordt ook niet in de toekomst verwacht. De parkeerdruk zal in geringe mate toenemen. Er worden daarom 8 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor ouders die hun kind met de auto komen brengen is er dan ook voldoende parkeergelegenheid.*

*Dat er sprake is van "schoolgerelateerde" problemen is niet correct. In de omgeving waar de praktijk nu is gevestigd zijn deze problemen ook nooit ontstaan.*

**e** Reclamanten geven aan dat in relatie tot het voorgaande op de website wordt aangegeven dat de activiteiten uitgebreider zijn en er ook dat de wervende teksten aangeven dat er gezocht wordt naar mogelijkheden tot verhoging van het aantal cursisten/leerlingen. Men vraagt zich af wat de waarde is van de genoemde aantallen, en geven aan dat de genoemde '30 kinderen per week' gelijk aan 30 bezoeken per week of kan het ook zijn dat elk kind meerdere keren de locatie zal bezoeken.

*Antwoord gemeente*

*In de toekomst zal er nagenoeg geen sprake zijn van uitbreiding. De kinderen komen na schooltijd. Per dag kunnen dus maximaal twee uren worden gevuld met groepjes en op de woensdag circa 4 uur. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.*

**f** Reclamanten twijfelen aan de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek. Rond 2000 is volgens hen in verband met de continue wateroverlast de weidegrond niet verwijderd maar ondergewerkt tot de diepte van 2 meter. Men vraagt zich af wat de waarde is van de huidige metingen waarvan de meeste boringen niet dieper zijn gegaan dan 2 meter. Er is slechts 1 peilbuis van 4 meter geplaatst. De oorspronkelijke grond zit nu dieper dan de meeste van de gemeten boringen. Tijdens de bouw zal volgens reclamanten deze weer tevoorschijn komen zonder dat bekend is of dat "veilige" grond is. Men neemt aan dat de gemeente kan instaan met de juistheid van het rapport en ook de consequenties zal dragen in het geval er op een later tijdstip toch problemen met bodemstoffen optreden. Reclamanten vinden het merkwaardig dat de opdrachtgever voor het bodemonderzoek tevens de geïnteresseerde koper is, die volgens hen een belang heeft bij de uitkomst. Men vraagt zich af of de gemeente de uitslag integraal overneemt.

*Antwoord gemeente*

*Het veldwerk, de grond- en grondwaterbemonstering en het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform de beoordelingsrichtlijn "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" BRL SIKB 2000. De gemeente ziet dan ook niet dat er aanleiding is om de onderzoeksresultaten van het gerenommeerde bedrijf "Hunneman Milieu Advies". ter discussie te stellen. Wel zal er voor bestemmingswijziging van de bestaande woning een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit is inmiddels uitgevoerd. De conclusie uit dit rapport is dat er voor het aspect bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op de locatie. Het is gebruikelijk dat de eigenaar of de toekomstige eigenaar alle benodigde onderzoeken voor zijn rekening neemt. Bovendien is het rapport beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden.*

g Reclamanten geven aan geen specialisten te zijn op het gebied van flora en fauna, maar wel een aantal voor hen merkwaardige en soms ongeloofwaardige termen tegen zijn gekomen in de rapportage. Zij hebben advies ingewonnen bij Natuur en Milieu Overijssel te Zwolle, die op hun beurt gesproken hebben met een aantal andere instanties op het gebied van flora en fauna, zoals IVN en SOVON. Uit aanvullend onderzoek bleek dat onder andere de *Certhia familiaris*, de taiga boomkruiper in ruime mate voorkomt en is waargenomen. Kort samengevat geven zij aan dat in het onderzoek, het ontbreekt aan een verantwoording van de onderzoeksmethode. Zij zien graag een gefundeerde verantwoording van het gedane onderzoek of een aanvullend onderzoek in de daarvoor passende tijdsperiode.

#### Antwoord gemeente

*Het onderzoek is overeenkomstig de richtlijnen uitgevoerd.*

*De Taigaboomkruiper is een uiterst zeldzame vogel in Nederland, die in Overijssel met zo'n 7 broedparen broedt in natuurresevaten in oostelijk Twente (Stuwwal bij Oldenzaal). In Salland wordt deze vogel bij hoge uitzondering gezien als wintergast. Het is uitgesloten dat deze vogel in ruime mate voorkomt in het plangebied. Voor een leek is het ondoenlijk om deze soort te determineren. Het beste kenmerk is het geluid, wat een zeer geïmpresioneerd oor vergt. Wel is mogelijk in de grote eiken de gewone Boomkruiper (*Certhia brachydactyla*) te verwachten. Dit is een algemene broedvogel in vrijwel geheel Nederland. De lijst met mogelijke broedvogels in het rapport is in het kader van de leesbaarheid en de relevantie echter niet uitputtend. Alleen broedvogels met een speciale beschermingsstatus (jaarrond beschermde nestplaatsen) zijn uitgelicht.*

*Taigaboomkruiper staat niet op de lijst met soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen, zodat kap van een boom waarin de soort broedt alleen tijdens het broeden is verboden.*

*Uit het veldonderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn dat er vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van vogels waarvan deze verblijfplaatsen jaarrond beschermd zijn. Zo zijn er geen nesten aangetroffen van Ooievaar, Boomvalk, Buizerd, Havik, Ransuil, Roek, Wespandief, Zwarte wouw, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Kerkuil, Oehoe, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart en Huismus. Nestplaatsen van andere vogelsoorten zijn alleen dan jaarrond beschermd wanneer speciale omstandigheden dit vergen (die zijn hier niet aan de orde).*

*Alle broedende inheemse vogels zijn beschermd. Een nestplaats van bij voorbeeld een Merel is beschermd zolang deze in gebruik is als nestplaats. Als dit nest verlaten wordt mag zo'n broedplaats echter legaal verwijderd worden. Zo'n soort is zeer goed in staat om een nieuw nest te bouwen, zodat de wetgever er geen speciale beschermingsstatus aan heeft gegeven. In het ecologisch onderzoek is wel helder onderbouwd dat::*

- *er geen verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten zijn;*
- *er mogelijk een vliegrouete aanwezig is, maar dat schade aan deze vliegrouete voorkomen kan worden door het verlichtingsplan aan te passen;*
- *dat er vermoedelijke enkele vleermuizen foerageren. Dit zal ook bij de nieuwe inrichting zo zijn, en bovendien is foerageergebied niet beschermd tenzij dit onmisbaar is voor een populatie.*
- *er met betrekking tot de vleermuizen dientengevolge geen overtreding van de Flora- en faunawet aan de orde is.*

**h** Reclamanten vragen zich af op welke wijze bouwvlak, toegestane goot- en bouwhoogte worden bepaald en welke rol de regelgeving voor de belendende percelen hierbij hebben gespeeld. Is bij het vervaardigen van nieuwe regels rekening is gehouden met bestaande regels voor dezelfde onderwerpen. Uit de plankaart is de maatvoering van het perceel en de eventuele bebouwing niet te achterhalen. Men vraagt zich af of daar een andere kaart voor beschikbaar is.

Antwoord gemeente

*Er is door een stedenbouwkundige van de gemeente bekeken of de gewenste maatvoering vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is. De plankaart is getekend schaal 1: 1.000. Dus bij benadering kan van de analoge plankaart worden gemeten. Indien men zelf digitale bestanden kan inlezen is de maatvoering exact te bepalen. Er wordt en is geen andere kaart hiervoor beschikbaar.*

**i** Reclamanten geven aan om diverse redenen geen voorstander te zijn van de voorgenomen plannen. Zij geven aan dat zij in het verleden te maken hebben gehad met een achterbuurman die meerdere malen getracht heeft hun woongenot te verstoren. Volgens reclamanten door het moedwillig kapot maken van grote eiken. Zij vinden dat er sprake is van het opheffen van een stukje vrije natuur en vrij uitzicht dat ingeruild wordt voor bebouwing die ook nog eens van zeer forse afmeting is, zeker in relatie tot bestaande bebouwing. Men geeft aan een waardevermindering van hun panden zal plaats vinden. Reclamanten vragen zich af of de gemeente daar aandacht aan besteed bij het gereed maken van het voorstel tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan en of rekening is gehouden met een post 'planschade'.

Antwoord gemeente

*De relatie met de vorige eigenaar heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en is dus in deze niet relevant, De nieuwe eigenaar wil er juist voor zorgen dat de bomen kunnen blijven bestaan door goed onderhoud te doen. Tevens worden de parkeerplaatsen op eigen terrein aan de zijde van Koekoek 1 gerealiseerd. De suggestie dat een stukje "natuur" wordt opgeheven is niet juist. De voormalige paardenbak is geen vrije natuur te noemen. Het perceel wordt door een hoge beukenhaag gescheiden. Het uitzicht zal door de nieuwe situatie verbeteren. De bestaande bomen worden fraaier door goed onderhoud en op het nieuwe perceel worden mooie planten en bomen aangebracht. De afmetingen van de nieuwe bebouwing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt op deze locatie zeer goed aanvaardbaar. Wij hebben de opmerking over planschade voor kennisgeving aangenomen en verwijzen naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt aangegeven de te volgen procedure bij indiening van planschade*

**j** Reclamanten geven aan dat zij hebben vernomen dat er nauwe banden zijn tussen de Raalter politiek en de geïnteresseerde kopers van het perceel. Men gaat er vanuit dat ondanks, of misschien wel dankzij, deze banden de te bewandelen wegen helder en transparant zijn en blijven.

Antwoord gemeente

*In de gemeente Raalte hebben eventuele relaties met de politiek geen invloed op de te volgen wettelijke procedures. De gemeente probeert altijd heldere en transparante wegen te bewandelen.*

Overleg reacties:

1. Waterschap Groot Salland

a Het waterschap geeft aan dat een aantal tekstgedeelten moeten worden geïntegreerd en aangepast worden aan de nieuwe wetgeving.

Antwoord gemeente

*Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd.*

b Het waterschap merkt op dat er in de waterparagraaf een passage ontbreekt over de ligging van een overige waterkering langs beide zijden van het Overijssels Kanaal. De Keur van het waterschap is van toepassing op deze waterkering. Dit betekent dat er een Keurontheffing noodzakelijk is wanneer binnen de beschermingszone van de waterkering ingrepen zullen plaatsvinden. Keurontheffing kan worden aangevraagd bij het waterschap.

Antwoord gemeente

*Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.*

c Het waterschap merkt op dat in de toelichting staat vermeld dat voor het lozen van water een Keurontheffing noodzakelijk kan zijn. Dit is voor het lozen van water juist, maar voor het aanbrengen van een lozingswerk is altijd een Keurontheffing noodzakelijk. Het waterschap verzoekt dit aan te passen in de waterparagraaf.

Antwoord gemeente

*Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast*