

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN RAALTE KERN, OMGEVING KOEKOEK 1

Het bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Koekoek 1 heeft als ontwerpplan met ingang van 11 maart tot en met 21 april 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zes zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Aan het einde van de gemeentelijke reactie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 1:

1. Reclamant heeft in de inspraakreactie aangegeven bezwaar te hebben tegen de plaats van de inrit. De gemeente heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om de inrit langs de Sperwer 21 te leggen, omdat hier niet gebouwd mag worden. Reclamant is het hier niet mee eens. Hij heeft hierover contact gehad met het Waterschap. Het Waterschap geeft aan dat de inrit niet per se een obstakel hoeft te zijn voor hun werkzaamheden en de grond volledig in eigendom van de gemeente is. Dit vormt dus geen probleem. Hij verzoekt de gemeente om alsnog deze mogelijkheid nader uit te werken.
2. Reclamant vreest voor de verkeersveiligheid van de uitrit. De speeltuin en het fietspad liggen te dicht bij de nieuwe uitrit. Hierom zou naar een alternatief gekeken moeten worden.
3. Reclamant verzoekt het college om een maximum op het aantal kinderen per groep te zetten, aangezien er onduidelijkheid bestaat hierover. Wanneer er meer kinderen komen, zal het aantal verkeersbewegingen toenemen en wordt de overlast voor hem groter. Aangezien na schooltijd veel buurtkinderen buiten spelen.
4. Reclamant is van mening dat zijn uitzicht zeer verslechtert door de plannen. In het plan is een verbod opgenomen om het planten van diepwortelende struiken en bomen. Het verlies van een groot deel van het huidige groen, waaronder de grote kastanjabomen, kan dan onvoldoende gecompenseerd worden. Het uitzicht wordt bebouwing in plaats van groen.
5. Reclamant is van mening dat de motivering over de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te kort schiet. De gemeente geeft aan dat het een verbetering is ten opzichte van de huidige bestemming, maar waarom is onduidelijk.
6. Alle bezwaarpunten van de inspraakreactie blijven onverkort van kracht.

Reactie gemeente

1. De gemeente heeft in overleg met aanvrager en de regiostedenbouwkundige de stedenbouwkundige indeling van de kavel bepaald. Hierbij is aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de Sperwer 21. Verder geldt er langs het Overijssel Kanaal een bebouwingsvrije zone, waardoor de bouwmogelijkheden van de kavel verder beperkt worden. De geplande uitrit vloeit voort uit de gekozen kavelindeling. Een uitrit langs het kanaal en de Sperwer 21 is niet logisch gelet op de afstand tot de weg (circa 50 meter). Bovendien gaat dit ten koste van meer openbaar groen dan de nu gekozen oplossing.
2. De verkeersveiligheid is niet in het geding. De omliggende wegen zijn 30-km wegen. De uitrit zal zo ver mogelijk van de parkeerplaatsen en de daarachter gelegen

speelplek voor kinderen worden aangelegd. Verder is de speelplek voorzien van opstaande randen. Eventueel kan het geheel zo nodig van elkaar worden gescheiden door een hekwerk.

3. Er zal ook bij iets groter aantal kinderen per groep geen sprake zijn van extra overlast. De kinderen komen op de fiets, lopend of worden met de auto gebracht. De overlast zal hierdoor niet toenemen. Bovendien is het aantal te behandelen kinderen beperkt door de beperkte oppervlakte van het bouwvlak met de aanduiding “maatschappelijk”.
4. Iedereen mag op zijn perceel bomen en/of struiken verwijderen zolang er geen kapvergunning nodig is. Een kapvergunning is nodig indien de doorsnede van de boom op 1,30 meter hoogte 30 centimeter of meer bedraagt. Een bestaand uitzicht in stedelijk gebied is nooit gegarandeerd. Aanvrager heeft verder aangegeven groen te willen aanplanten en de bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven.
5. De activiteiten die volgens het vigerende bestemmingsplan worden toegestaan kunnen een zwaardere impact op de omgeving hebben dan in het nieuwe bestemmingsplan. Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan “Het Raan, uitwerking drukkerette 1995 – 2” de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven zoals vermeld op de bij dat bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, bijgebouwen, carport, tuinen en de daarbij behorende benodigde andere bouwwerken. Volgens de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse een groot aantal bedrijven toegestaan, zoals plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven, banketbakkerijen, woningstoffeerderijen, loonzetterijen, reparatiebedrijven, zakelijke dienstverlening, (para-) medische bedrijven, glazenwasserijen, schoonmaakbedrijven, wasserettes, wassalons, kappersbedrijven en schoonheidsinstituten. In het nieuwe bestemmingsplan zijn op het perceel twee vrijstaande woningen toegestaan en is een bouwvlak van circa 160 m² opgenomen ten behoeve van sociale en educatieve doeleinden. Het gemeentebestuur is dan ook van mening dat de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie planologisch gezien een verbetering is aangezien de bedrijfsbestemming uit de woonomgeving verdwijnt. In het bestemmingsplan zal het aantal activiteiten verder nog beperkt worden tot de activiteiten zoals Obalo wil gaan doen. Uit artikel 1 Begrippen zal de begripsbepaling “maatschappelijke doeleinden” worden geschrapt en zal in artikel 4.1 onder b. “maatschappelijke voorzieningen” worden vervangen door “sociale en educatieve voorzieningen”. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze en wordt duidelijker wat precies is toegestaan.
6. Zie beantwoording in de inspraaknota.

Samenvattend zijn de zienswijzen 1, 2, 3, 4 en 6 ongegrond en zienswijze 5 gegrond. Het bestemmingsplan wordt op punt 5 aangepast.

Zienswijze 2:

1. Reclamant is van mening dat een ‘mengelmoes van activiteiten’ kan vallen onder de bestemmingsbeschrijving “Maatschappelijke voorzieningen”. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en dient nader uitgewerkt te worden. Dit klemt temeer nu de ontsluiting van dit geheel niet geregeld is en het aantal parkeerplaatsen dat benodigd zal zijn voor dergelijke uiteenlopende voorzieningen met 8 stuks onvoldoende is. Bovendien is hij van mening dat genoemde voorzieningen ruimtelijk gezien ongewenst zijn op deze locatie, midden in een woonwijk op korte afstand van meerdere woningen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen

- hierdoor niet meer worden gegarandeerd, gelet op onder andere de te verwachten geluidhinder.
2. Op gronden met de bestemming “Tuin” kunnen parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Het plan biedt parkeerruimte aan dat de bestaande groenvoorzieningen onaanvaardbaar aantast en waardoor het uitzicht van reclamant straks gedomineerd kan worden door blik.
 3. Reclamant is van mening dat de bepaling onder 4.4 betreffende gebruik van de voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf, zinloos is en bovendien in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
 4. Onder 9.1 is aangegeven dat het beloop of profielen van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van wat op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 meter bedraagt. Nu op de verbeelding op de gronden die het plan treft geen wegen zijn gelegen of aansluitingen van wegen, kan deze bepaling komen te vervallen.
 5. Uit de verbeelding blijkt niet hoe het geheel ontsloten gaat worden. Indien uitgegaan wordt van het aanleggen van een uitrit tegenover de woning van reclamant, dan is het van belang dat betreffende grond in eigendom is van de gemeente. Het is in strijd met de vigerende bestemming van de betreffende grond om hier een uitrit te realiseren. Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat als er een uitrit gerealiseerd zou worden, dit zorgt voor hinder in de vorm van koplampen die recht de woonkamer van reclamant in zullen schijnen, geluidsoverlast en verkeersonveiligheid.
 6. In de beantwoording van de inspraakreacties is alleen ingegaan op het gewenste gebruik door het bedrijf Obalo . Nu het plan echter veel meer activiteiten mogelijk maakt, dient de maximaal mogelijke invulling van dit plan als uitgangspunt genomen te worden. Er ontstaat dan een situatie dat het gebouw met de aanduiding “Maatschappelijke voorzieningen” verkeersaantrekkend werkt, in combinatie met detailhandel en/of bedrijf/beroep in de woningen. Nu dit echter niet is onderkend is er sprake van een onjuiste en onzorgvuldige besluitvorming.
 7. Reclamant is van mening dat de bewering dat het uitzicht en de kwaliteit van de omgeving zal verbeteren, onjuist is. Dat de nieuwe eigenaar zorg zal dragen voor een goed onderhoud aan bomen en hagen, is niet een argument dat in het kader van deze planologie meegenomen kan worden. Evenmin dat er bomen en struiken worden geplant, er is immers in het plan een verbod op het planten van diepwortelende struiken en bomen opgenomen. Het verlies van een groot deel van het huidige groen, waaronder grote kastanjabomen, kan dan ook onvoldoende gecompenseerd worden.
 8. Reclamant is van mening dat de conclusie dat het aantal verkeersbewegingen minimaal zal toenemen, onzorgvuldig en onjuist is. Er is bovendien geen enkele zekerheid waar de in- en uitrit komt. Het is de vraag of een goede ontsluiting dan ook wel realiseerbaar is en of dit plan daarmee wel uitvoerbaar is.
 9. Reclamant heeft eerder een alternatieve locatie voor dit plan aangegeven. De reactie van de gemeente hierop is gezien recente jurisprudentie onvoldoende.

Reactie gemeente

1. De functie die de locatie nu krijgt is gunstiger voor het woon- en leefklimaat van de directe woonomgeving. Het aantal voorzieningen zal in de regels nader worden omschreven, waardoor onder andere een kerk, soos en verslaafdenzorg/opvang worden uitgesloten. Verder wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder 5. Het aantal

van acht parkeerplaatsen voldoet aan de CROW-normering die de gemeente hierbij altijd hanteert. Het aantal verkeersbewegingen zal minimaal toenemen, waardoor er nagenoeg geen gevolgen zijn voor geluidhinder. Het betreft een 30 km-zone waardoor een akoestisch onderzoek niet verplicht is. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

2. Een groen uitzicht op een naast gelegen terrein is nooit gegarandeerd. Men mag op eigen terrein bomen en struiken en dergelijke verwijderen en eventueel een schutting plaatsen. De parkeerplaatsen worden verder afgeschermd door groen. Verwezen wordt verder naar de reactie bij zienswijze 1 onder 4.
3. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan “Raalte Kern” geldt de bepaling in artikel 4.4 ook. Dit bestemmingsplan geldt voor nagenoeg de gehele kern Raalte met uitzondering van de bedrijventerreinen. Deze bepaling is dus ook van toepassing voor deze locatie en ook voor de woningen in de omgeving, waaronder de woning van reclamant. Het niet opnemen van deze gebruikelijke bepaling in dit plan zou rechtsongelijkheid betekenen ten opzichte van de omliggende woningen en andere woningen in Raalte.
4. Deze bepaling zal uit de regels worden verwijderd.
5. In het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse van de inrit de bestemming “Groen”. Op gronden met deze bestemming is onder andere een uitrit mogelijk. De uitwegvergunning is door de gemeente inmiddels afgegeven. De gemeente kan een uitritvergunning weigeren in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving of de bescherming van de groenvoorziening in de gemeente. Het gemeentebestuur is van mening dat geen van deze weigeringsgronden zich voordoen en heeft de gevraagde uitwegvergunning dan ook verleend. Tegen een verleende uitwegvergunning kan door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend. Het is verder de bedoeling de uitrit met een bocht/knik naar de weg toe aan te leggen zodat de overlast door licht van koplampen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Bovendien vinden de activiteiten vooral overdag plaats.
6. Voor de beantwoording zie de reactie onder punt 1 en de reactie bij zienswijze 1 onder 5.
7. Diepwortelende bomen en struiken zijn binnen de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” zonder een aanlegvergunning verboden. Dit is een standaardbepaling voor deze bestemming. Aangezien uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische verwachtingen zijn voor dit plangebied bestaan er in principe geen bezwaren tegen diepwortelende bomen en struiken. Hiervoor dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd, waarna het gemeentebestuur na afweging van alle belangen hierop een besluit zal nemen. Het planten van bomen is dan ook niet uitgesloten. Het is nooit te garanderen dat in aangrenzende percelen bomen, struiken en dergelijke blijven gehandhaafd. Een ieder is in eerste instantie vrij om groen op eigen terrein te verwijderen. Aanvrager heeft verder te kennen gegeven de bestaande bomen en struiken zoveel mogelijk te handhaven.
8. De situering van de uitrit is bekend. Hiervoor is door het gemeentebestuur inmiddels een uitwegvergunning verleend. Het aantal verkeersbewegingen zal minimaal toenemen, waardoor er geen of slechts in zeer geringe mate sprake zal zijn van geluid- en parkeeroverlast. Zie verder de beantwoording onder 1 en de reactie bij zienswijze 1 onder 5.
9. De voorgestelde locatie van reclamant zijn de woon-werk kavels in het bestemmingsplan Sallandse Poort Oost. Deze kavels worden niet door de gemeente uitgegeven, zodat de gemeente hierop geen invloed heeft. Aanvrager heeft de

gemeente gevraagd medewerking te verlenen op de huidige locatie. De gemeente is na afweging van alle betrokken belangen van mening dat de voorgestelde bestemmingswijziging een goed initiatief is waarbij tevens de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbetert. Tegelijkertijd komt de zwaardere bestemming “Bedrijfsdoeleinden” naar aanleiding van dit initiatief vervallen

Samenvattend zijn de zienswijzen 2, 3, 5, 7, 8 en 9 ongegrond en de zienswijzen 1, 4 en 6 zijn geheel of gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast.

Zienswijze 3:

1. Reclamanten zijn van mening dat hun woongenot aanzienlijk wordt aangetast. Zij hebben in de huidige situatie een vrij uitzicht op een weiland, maar door de plannen om een praktijkgebouw recht tegenover hun huis te realiseren wordt dit uitzicht verstoord. Daarnaast zal de waarde van hun woning aanzienlijk in waarde dalen mochten zij het in de toekomst willen verkopen. Tevens heerst er onzekerheid bij reclamanten over de bedrijvigheid bij deze panden. Zij willen een garantie dat ze absoluut geen hinder zullen ondervinden van de bedrijvigheid die er zal plaatsvinden, en of er eventueel nog meer gebouwd/verbouwd zal worden aan dit onroerend goed.

Reactie gemeente

1. In het vigerende bestemmingsplan ligt op de locatie de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Door de wijziging van de bestemming in “Wonen” met daarbij een beperkt bouwvlak met de nadere aanduiding ”maatschappelijk” zal dit ten goede komen aan de woon- en leefomgeving. De toegestane activiteiten zijn enerzijds beperkt door het geringe bouwvlak en anderzijds door een beperking van deze activiteiten in de bestemmingsregels. Voor beantwoording zie ook de reactie bij zienswijze 1 onder 5 en zienswijze 2 onder 1. Indien men van mening is dat de waarde van hun eigendommen vermindert als gevolg van de uitvoering van dit plan kunnen zij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de schade bij het college van burgemeester en wethouders indienen. De bouwgrenzen van zowel de woning als het maatschappelijk bijgebouw staan op de verbeelding (plankaart) weergegeven.

Samenvattend is deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 4:

1. Het voorgenomen plan bestaat er uit om de huidige bestemming “Bedrijf met bedrijfswoning” te wijzigen in een plan waar “Maatschappelijke voorzieningen” mogelijk gemaakt worden. Onder deze omschrijving worden echter meer voorzieningen mogelijk gemaakt dan wat er feitelijk gevestigd gaat worden. Er wordt niet bij stilgestaan wat de mogelijkheden in een later stadium, bijvoorbeeld bij uitbreiding of verkoop, voor gevolgen kunnen hebben. Bepaalde mogelijke activiteiten kunnen niet wenselijk blijken te zijn, midden in een woonwijk op afstand van tientallen woningen. De beschrijving van de gemeente betreffende “Maatschappelijke voorzieningen” laat velerlei mogelijkheden toe waarvan de consequenties op voorhand niet te overzien zijn. Naar de mening van reclamanten

is dit in strijd met de rechtszekerheid en dient dan ook eerst nader uitgewerkt te worden voordat er sprake kan zijn van eventuele goedkeuring.

2. Er bestaat nog onduidelijkheid betreffende de bestemming “Wonen-3”. Dit gaat over de inhoud van deze terminologie, de vraag of deze bestemming mogelijkheden biedt om in de toekomst meerdere wooneenheden te realiseren en wat de vrijstellingsbevoegdheden zijn van deze bestemming. Daarnaast vraagt men zich af of de toevoeging in 4.4 “tenzij te stellen voorwaarden het oorspronkelijke verbod toch verantwoord maken” niet in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel en niet eerst verder uitgewerkt dient te worden.
3. In de hele procedure is nergens een tekst te vinden die erop wijst dat de gemeente in staat is om enige juridische borging te geven voor de uitspraken betreffende het onderhoud aan het groen op het nieuwe perceel. Evenmin blijkt dat er een waarborgstelling is opgenomen dat de gemeente deze zwart-op-wit toezeggingen hard kan maken.

Reactie gemeente

1. Voor beantwoording zie gemeentelijke reactie bij zienswijze 1 onder 5 en zienswijze 2 onder 1.
2. De bestemming heeft de aanduiding “vrij”, en is bestemd voor één vrijstaande woning. Meerdere wooneenheden zijn niet toegestaan. De toevoegingen in artikel 4.4. zijn de standaard specifieke gebruiksregels van de gemeente. Dit geldt dus voor iedere woning met de bestemming “Wonen – 3”. Dit geldt ook voor de woningen van reclamanten. Verder zijn de standaard bouw- en ontheffingsregels van toepassing die ook voor de woningen van reclamanten gelden.
3. Er is hiervoor geen juridische waarborging af te geven. Iedereen mag op zijn of haar terrein in beginsel zelf bepalen hoe om te gaan met het onderhoud aan groen. De aanvrager heeft verder aangegeven zoveel mogelijk bomen en groen te willen handhaven en ook dit groen goed te zullen onderhouden. Er zal bovendien nieuw groen worden aangelegd.

Samenvattend is zienswijze 1 gegrond en zijn de zienswijzen 2 en 3 ongegrond. Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijze 5:

TenneT TSO B.V., Utrechtseweg 310, Postbus 718, 6800 AS Arnhem.

In het gebied dat is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Raalte-Kern, omgeving Koekoek 1 heeft de vennootschap TenneT TSO B.V. noch ondergrondse hoogspanningskabels, noch bovengrondse hoogspanningslijnen.

Reactie gemeente

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.