

Zienswijzennota Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg 1

Het ontwerp-bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving de Meerleweg heeft gedurende de termijn van 2 september tot en met 14 oktober voor een ieder ter inzage gelegen. Van de gelegenheid een zienswijze in te dienen hebben enkele personen gebruik gemaakt, te weten;

- 1. De Heer J.J.M. Rodijk.**
- 2. Mevrouw C.A.W. Haarman-Buijs.**

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

**Zienswijze de Heer J.J.M Rodijk
Koestraat 6 "De Meerle".
8102 CA Raalte**

- 1a Reclamant vreest dat het woongenot door de voorgenomen ontwikkeling ernstig wordt verstoord, doordat de zichtlijn vanaf "De Meerle" op de Plaskerk volledig wordt weggenomen door de plaats en hoogte van de woning.

Antwoord gemeente:

De foto's behorende bij de zienswijze zijn geanalyseerd, en samen met een analyse op de zichtlijnen op de Plaskerk is aangetoond dat nieuwbouw op de locatie "De Meerleweg", het bestaande zicht vanuit villa "De Meerle" op de Plaskerk niet zal verstoren. Op basis van de foto's wordt geconstateerd, dat het schildersbedrijf in de zichtlijn ligt en de Plaskerk hoger is gelegen. Vergelijking met andere zichtlijnen gaat hier niet op.

- 1b Reclamant is van mening dat een woning met één bouwlaag met kap in plaats van twee bouwlagen met kap beter passend is.

Antwoord gemeente:

De woning dient in maat en schaal aan te sluiten bij de huizen in de omgeving. Echter, het bouwvlak op de kavel is ruim aangegeven vanwege de ligging en om enige flexibiliteit in bouw mogelijkheden te kunnen bieden. Voorts is gekozen voor een ruime tuinbestemming aan de voor- en zijkant van het bebouwingsvlak van de woning en een verbod op parkeren in de voortuin van het kantoor om het groene beeld van de omgeving te kunnen versterken. Gelet op ingediende zienswijzen is besloten het bouwvlak te verkleinen, op te schuiven in de richting van de Munstersestraat, en de vorm aan te passen. Een eventuele verstoring van de zichtlijn op de kerk vanuit de achtertuin van reclamant wordt hierdoor tot een minimum beperkt. Verder is besloten de goot- en bouwhoogte van de woning te verlagen van 4.5 meter en 10 meter naar 3.5 meter en 9 meter. Ook de maximale goothoogte van bijgebouwen wordt aangepast naar 3,5 meter.

- 1c De reclamant geeft aan moeite te hebben met een bouwmassa van het kantoor van 2 lagen met kap. Mede in verband met toekomstige ontwikkelingen op de TNT locatie.

Antwoord gemeente:

Op toekomstige ontwikkelingen in de omgeving kan thans niet worden vooruit gelopen. Omdat er vooralsnog geen zekerheid bestaat over de TNT-functie op deze plaats is er voor gekozen om de kantoorfunctie naast het TNT gebouw te situeren en de woning aan de Meerleweg. In paragraaf 4.1 van de toelichting wordt tevens vermeld dat de kantoorvilla en de woning gunstig gesitueerd zijn ten opzichte van de bedrijven in de omgeving.

Of en wanneer de TNT haar activiteiten op deze locatie zal staken is op dit moment geen zekerheid te geven, noch wat de toekomstige functie van het gebouw zal zijn en of het gebouw voor projectontwikkeling in aanmerking zal kunnen komen. Wel mag duidelijk zijn, dat voor een mogelijke andere ontwikkeling op deze specifieke locatie heldere ruimtelijke en functionele randvoorwaarden door de gemeente zullen worden gesteld.

Op zich zelf bezien is een bouwmassa van twee lagen met kap geen ongebruikelijke hoogte langs de belangrijkste wegen in de kern Raalte. Echter, gezien de belangen van omwonenden is het wenselijk de bebouwingsgrenzen scherper te definiëren. Gelet op ingediende zienswijzen zullen goot- en nokhoogten worden teruggebracht. Voor de woning zal dat respectievelijk 3.5 meter en 9 meter zijn en voor het kantoor 6.5 meter en 11 meter om een goede kap mogelijk te maken.

- 1d Reclamant constateert een vergaande vorm van rechtsongelijkheid. Aan de ene zijde een overheid die haar burgers niet toestaat wat zij zichzelf, met veel meer constructies, wel toebedeeld. Reclamant geeft aan dat deze constatering geen inhoudelijk bezwaar tegen het plan is, maar een zienswijze in deze aangaande het door de gemeente gevoerde beleid.

Antwoord gemeente:

De voorgenomen ontwikkeling betreft een locatie aan de rand van het centrum van Raalte. Er bestaat geen recht op blijvend uitzicht en enige aantasting van privacy in het centrum is gebruikelijk. Ten aanzien van deze locaties (scholen, bedrijven etc.) kan verwacht worden dat er wijzigingen qua bestemming en gebruik mogelijk zijn. Er is ook geen sprake van een "open plek" zoals bedoeld in de toelichting van het bestemmingsplan Raalte Kern. Verder kan niet gesproken worden van een aantasting van de huidige uitstraling gelet op de omgeving. Het is eveneens niet wenselijk dit perceel braak te laten liggen.

Voor een uitgebreide reactie verwijzen wij u naar de brief, met het onderwerp: 'bouw nieuwe woning', verzonden op 1 december 2010.

Bij onevenredige waardevermindering kan een beroep worden gedaan op planschade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Zienswijze Mevrouw C.A.W. Haarman-Buijs.
Koestraat 14
8102 CA Raalte

- 2a Reclamant geeft aan dat het woongenot en privacy op een onaanvaardbare manier wordt verslechterd ten opzichte van de geldende bestemming. De zienswijze richt zich voornamelijk tegen de omvang en nabijheid van de woonbestemming grenzend aan de tuin. Reclamant geeft verder aan dat het bouwvolume van de woning niet aanvaardbaar is.

Antwoord gemeente:

Algemeen

Uitgangspunt in de structuurvisie voor Raalte Kern is, dat het gebied tussen de Westdorplaan, Munstersestraat en de Koestraat in belangrijke mate een groen karakter heeft. Het belangrijkste kenmerk voor dit gebied is thans, dat het groene karakter hoofdzakelijk gevormd wordt door particuliere tuinen. Aan de zuidzijde kenmerkt de Munstersestraat zich eveneens door woningen in een groene omgeving.

Zowel het TNT kantoor als het terrein van de school vormen hierop een uitzondering. Onderkent wordt, dat door het huidige gebruik van het TNT kantoor de functionele relatie met het centrum niet meer aanwezig is, waardoor deze functie minder passend is in de omgeving. Echter, de Munstersestraat is een belangrijke en herkenbare aanlooproute naar het centrum toe, waar enige functiemenging met wonen mogelijk is. De herziening voor de locatie Meerleweg 1 wil aansluiten bij dit karakter en mede gezien de nabijheid van het centrum, de functionele mogelijkheden binnen de ruimtelijke context verbreden.

Op toekomstige ontwikkelingen in de omgeving kan thans niet worden vooruit gelopen. Omdat er vooralsnog geen zekerheid is over de TNT op deze plaats zal verdwijnen is er voor gekozen om de kantoorfunctie naast het TNT gebouw te situeren en de woning aan de Meerleweg. Gezien de historisch gegroeide situatie kan de woonkavel zowel vanaf de Meerleweg als de Munstersestraat worden ontsloten.

Alvorens op de inhoud van de woonbestemming in te gaan wordt geconstateerd, dat een woonbestemming niet een zwaardere druk op de woonomgeving oplevert dan een bestemming maatschappelijke doeleinden, waarbij een school tot de mogelijkheden behoort.

Hoofdgebouw

In de randvoorwaarden is aangegeven, dat er een redelijke variatie aan woningtypen mogelijk is. Als beeld is aansluitend aan de bestaande woningen gekozen om bebouwing met kappen te realiseren. De referentiebeelden in de beeldkwaliteitsmatrix moeten hiervan als illustratie worden gezien. De welstand toetst op de geformuleerde criteria.

Voor het ruimtelijke beeld is stedenbouwkundig gekozen voor een woning met een lage goothoogte en een kap. De woning dient in maat en schaal aan te sluiten bij de huizen in de omgeving. Voorts is gekozen voor een ruime tuinbestemming aan de voor- en zijkant van het bebouwingsvlak van de woning en een verbod op parkeren in de voortuin van het kantoor om het groene beeld van de omgeving te kunnen versterken. Nadere eisen ten aanzien van erfafscheidingen kunnen als verkoopvoorwaarden in het koopcontract van de grond worden opgenomen.

De bouw mogelijkheden op de kavel zijn ruim aangegeven vanwege de ligging en om enige flexibiliteit in bouw mogelijkheden te kunnen bieden. Op zichzelf gezien zijn de gekozen afmetingen en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens niet ongebruikelijk.

De maximale oppervlakte van bijgebouwen is maximaal 75m².

Om de privacy te waarborgen wordt de bebouwingsgrens van de woning aangepast, zodat rekening gehouden kan worden met een afstand van circa 9 meter tot de erfgrans. In het ontwerp-bestemmingsplan was deze afstand circa 5 meter conform het geldend bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt hierbij in de richting van de Munstersestraat opgeschoven en verkleind. Verder wordt de tuinbestemming vergroot, waardoor het groene karakter versterkt wordt, en de mogelijkheden voor bijgebouwen worden beperkt. De

*scheiding tussen tuin en woonbestemming (erf) wordt op drie meter achter de bebouwingsgrens gelegd.
Daarnaast wordt de goot en nokhoogte van de woonbestemming teruggebracht naar respectievelijk 3,5 meter en 9 meter, en wordt de maximale goothoogte van de bijgebouwen aangepast naar 3,5 meter.*

- 2b Reclamant geeft aan dat de randvoorwaarden en beeldkwaliteit niet op elkaar aansluiten.

Antwoord gemeente:

De referentiebeelden in de beeldkwaliteitsmatrix zijn ter illustratie bedoeld. De beeldkwaliteitsparagraaf zal worden aangepast. De maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte zullen in het bestemmingsplan worden aangepast. Daarnaast kunnen de eisen van beeldkwaliteit als het gaat om erf-afscheidings en erf-inrichtingen afgedwongen worden middels de koopovereenkomst.

- 2c Reclamant geeft aan dat er geen rechtszekerheid is wat er vergunningsvrij gebouwd gaat worden op of nabij haar perceelsgrens als de woonbestemming blijft gehandhaafd.

Antwoord gemeente:

Het aanpassen van de bebouwingsgrens van de woning, en het vergroten van de tuinbestemming biedt voldoende rechtszekerheid van wat er gebouwd kan worden volgens het bestemmingsplan nabij de perceelsgrens van de reclamant. Vergunningsvrij bouwen is bij de wet bepaald, waar de gemeente verder geen invloed op heeft.

- 2d Reclamant geeft aan dat de indruk wordt gewekt dat de Meerleweg een belangrijke functie heeft.

Antwoord gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over een waardetoekenning aan de Meerleweg als historische route. Dit betekent niet dat er een grote mate van opwaardering van de Meerleweg als ontsluitingsweg plaatsvindt. Het is een minimale opwaardering, omdat naast de toegang tot de garage en woning van schildersbedrijf Hoekman in deze ontwikkeling het ook mogelijk is dat de woning de Meerleweg als ontsluitingsweg zal gaan gebruiken.

De tekst in de toelichting zal worden aangepast, om te verduidelijken dat het gaat om een waarde als historische route, en niet als ontsluitingsweg.

- 2e Reclamant is van mening dat de goothoogte van 8 en nokhoogte van 12 meter van het kantoor te hoog is en niet in verhouding staat met de hoogte van omliggende bedrijfsbebouwing en woningen.

Antwoord gemeente:

De goot- en nokhoogte zullen worden aangepast naar respectievelijk 6,5 meter en 11 meter.