

## **ZIENSWIJZENOTA**

### **BESTEMMINGSPLAN "Heino, Canadastraat 31"**

#### **NL.IMRO.0177.BP20110017**

#### **Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Heino, Canadastraat 31", met bijbehorende stukken, heeft van donderdag 15 maart 2012 tot en met woensdag 25 april 2012 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Canadastraat 31 te Heino. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de momenteel in onbruik geraakte locatie. Op het perceel zal een woongebouw worden gerealiseerd met ruimte voor 11 appartementen, met ondergrondse parkeergelegenheid.

#### **Zienswijzen**

Tijdens de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Raalte. Er zijn 4 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen, waaronder 1 zienswijze van een groep van 12 omwonenden.

#### **Hoorzitting**

Op 11 mei heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. Doelstelling was om enerzijds de indieners van de zienswijzen de mogelijkheid te bieden om hun zienswijze nader toe te lichten en anderzijds om de gemeente en de initiatiefnemer de mogelijkheid te bieden om voorstellen aan te dragen om de indieners tegemoet te komen in hun bezwaren. De resultaten van deze hoorzitting zijn geïntegreerd in deze zienswijzennota, en meegenomen in de belangenafweging. In concreet opzicht zijn dat maatregelen ten aanzien van privacybescherming en groenaanplant, welke niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

#### **1. Heeger Makelaardij, Canadastraat 52 te Heino**

De indiener geeft aan niet te kunnen instemmen met een maximale nokhoogte van 10,50 meter. De bouw en gebruik van het voorgestelde appartementengebouw met deze maatvoering zal een grote impact hebben op het gebouw van de indiener (nr 52). Ook de doorzichten op het achterliggende gebied en de aanwezigheid van bomen gaan verloren. Indiener heeft tevens bezwaar tegen de verspringingen in de voorgevelrooilijn. Doordat het gebouw, gedeeltelijk (balkons) voor deze rooilijn komt te liggen komt het gebouw dicht bij het gebouw van de indiener te staan.

In een gesprek met de initiatiefnemer is grotendeels aan de bezwaren tegemoet gekomen, maar de indiener verzoekt de gemeente erop te zien dat het gebouw niet hoger wordt dan 9,50 meter en dat het gebouw achter de rooilijn wordt gesitueerd.

#### *Reactie gemeente*

*Het nu geldende bestemmingsplan "Heino", kent voor het betreffende perceel de bestemming "gemengd" waarbinnen diverse functies waaronder wonen zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld heeft rechtskracht. De bouwwerken behorende bij deze bestemming mogen binnen het bijbehorende bouwvlak worden gerealiseerd, met in acht name van de geldende bouwregels. Een van die regels is dat de hoogte maximaal voor het gehele bouwvlak 10 meter mag zijn.*

*Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wijzigt op dit aspect niet van het al geldende bestemmingsplan. De maximale hoogte is en blijft 10 meter. De bouwtekeningen zoals die nu bekend zijn bij de gemeente stellen dat het gebouw ca. 9,50 meter hoog zal worden. Dit is binnen de gestelde maximale bouwhoogte. Het geldende bouwvlak wordt aan alle zijden wat vergroot, aansluitend aan de maatvoering van het nieuw te realiseren gebouw. Reden hiervoor is dat het vigerende bouwvlak strak op de buitengevels van het oude gebouw waren geplaatst. Aan de voorzijde worden de ten opzichte van de geldende voorgevelrooilijn teruggesprongen geveldelen ingevuld tot aan de voorgevelrooilijn. De voorgevelrooilijn zelf verschuift echter niet in de richting van de indiener ten opzichte van de nu geldende voorgevelrooilijn. De balkons blijven achter de voorgevelrooilijn en worden binnen het bouwvlak gebracht. Ten aanzien van de doorzichten, tenslotte, kan gesteld worden dat de zichtlijn aan de rechterzijde van het gebouw gehandhaafd blijft, en de zichtlijn aan de linkerzijde als gevolg van de parkeerkelder minder zal worden.*

#### ***De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.***

- 2. H.G. Lozeman Canadastraat 54, S. Dijkstra Canadastraat 58, E. Heeger Canadastraat 52, R. Leuverink Canadastraat 56, G. Huisman Canadastraat 54, W. vd Brink Vlaminckhorstweg 8, M. Lammers Vlaminckhorst 12, H. Prins Vlaminckhorstweg 14, fam. van Gurp Dolderstraat 2, fam. Boxebeld Dolderstraat 4, M. Kramer Dolderstraat 6 en fam. Meulman Dolderstraat 8**

Het betreft een collectieve zienswijze van 12 omwonenden van het plangebied. De zienswijze wordt derhalve als één zienswijze beschouwd.

1. Indieneren geven aan dat het ontwerp van het gebouw, zoals getekend bij de bouwaanvraag, niet past in de omgeving. De voorkeur wordt gegeven aan een ander, meer passend ontwerp.
2. Het gebouw wordt duidelijk groter dan het voormalige partycentrum, waardoor er geen doorzicht is naar achter. Het oude pand van voor een derde deel 3 meter

hoog, een derde deel 6 meter hoog en een derde deel met een kap naar 8 meter hoog. Het nu voorliggende bouwplan is veel groter. Indieners willen dat er een vergelijkbare bouwmassa moet terugkomen. Indieners eisen duidelijke bouwtekeningen.

3. Voor de percelen aan de Vlaminckhorstweg en Dolderstraat zal een grote inbreuk op de thans grote privacy plaatsvinden als gevolg van het bouwplan. De afstand van de terrassen tot de erfgrans is 1,25 meter waardoor zo in de tuinen gekeken kan worden. Vanaf de galerij, waar eventueel mensen ook kunnen gaan zitten, kan ook in de tuinen gekeken worden. Tevens zijn er op de bovenverdieping zijramen waardoor de privacy vanaf die kanten ook zal worden aangetast.
4. Het gehele pand wordt kort op de Canadastraat gebouwd, waardoor het uitzicht van de overburen aan de Canadastraat verminderd, mede omdat de parkeerkelder voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd met daarop een balustrade. Indieners vinden dat het gehele gebouw, dus ook de parkeerkelder, conform de stedenbouwkundige visie achter de voorgevelrooilijn moet blijven.
5. De bouwaanvraag is gericht op twee lagen met daar bovenop puntdaken. Indieners vinden 2 woonlagen het maximum, mede omdat de puntdaken er voor de vorm op zitten.
6. Indieners vrezen voor schade aan hun woningen als gevolg van de aanleg van de parkeerkelder en de daarbij gebruikt bronbemaling
7. De bomen die nu op/voor het perceel staan zullen verdwijnen. Indieners zijn voor het behoud van het groen in de buurt
8. De parkeervoorzieningen in de buurt zijn beperkt en zullen door de bouw van de appartementen verder onder druk komen te staan. Tevens is de verkeersveiligheid van de uitrit van de parkeerkelder in het gedrang
9. Indieners zullen een planschadeclaim indienen als de plannen worden doorgezet in deze vorm.
10. Indieners geven aan dat als particulieren een verbreding van de gevel aanvragen, dit geweigerd wordt, met als argument dat de Canadastraat haar open karakter moet behouden. Met dit plan wordt aan dat aspect voorbijgegaan. Indieners vragen zich af waarom een projectontwikkelaar wel in strijd met het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden mag bouwen.
11. Er is al een overvloed aan appartementen in Heino. Indieners geven aan dat dit over een paar jaar zal leiden tot leegstand in het dorp, bovenop de al bestaande leegstand in de winkels en kantoren.

## *Reactie gemeente*

### *Algemeen:*

*Het nu geldende bestemmingsplan "Heino", kent voor het betreffende perceel de bestemming "gemengd" waarbinnen diverse functies waaronder wonen zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld heeft rechtskracht. De bouwwerken behorende bij deze bestemming mogen binnen het bijbehorende bouwvlak worden gerealiseerd, met in acht name van de geldende bouwregels. Een van die regels is dat de hoogte maximaal voor het gehele bouwvlak 10 meter mag zijn.*

*Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wijzigt op dit aspect niet van het al geldende bestemmingsplan. De maximale hoogte is en blijft 10 meter. De bouwtekeningen zoals die nu bekend zijn bij de gemeente stellen dat het gebouw ca. 9,50 meter hoog zal worden. Dit is binnen de gestelde maximale bouwhoogte.*

### *Puntsgewijs:*

- 1. Het bestemmingsplan regelt niet het ontwerp van een gebouw, waaronder begrepen architectuur en materiaalkeuze, maar geeft de kaders aan waarbinnen een gebouw mogelijk worden gemaakt. Dit zijn regels ten aanzien van het gebruik, het bouwvlak en de hoogte(n). Zienswijzen ten aanzien van het feitelijke bouwplan kunnen worden ingediend in de daarvoor bedoelde procedure ingevolge de Omgevingswet. De Welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld.*
- 2. Zie punt 1 en de algemene beantwoording, beiden als hiervoor beschreven. Het gebouw blijft, voor wat betreft de hoogte, ook met het nieuwe plan binnen de kaders van het nu reeds geldende recht.*
- 3. Ook ten aanzien van dit aspect geldt dat het nu geldende bestemmingsplan dit in zich had, weliswaar op 3 meter afstand in plaats van 1 meter. De initiatiefnemer heeft van de eigenaar van het achterliggende perceel een strook grond aangekocht om de afstand te vergroten. Het bestemmingsvlak was hierop al aangepast. Deze gronden zullen tevens worden beplant met Leilindes om op termijn meer privacy te geven. De aanplant van de strook Leilindes kan met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen.*
- 4. Het geldende bouwvlak wordt aan de achterzijde wat vergroot, aansluitend aan de maatvoering van het nieuw te realiseren gebouw, waardoor de nieuwe voorgevelrooilijn niet verschuift in de richting van de Canadastraat ten opzichte van de nu geldende voorgevelrooilijn. Aan de voorzijde worden wel de ten opzichte van de geldende voorgevelrooilijn teruggesprongen geveldelen ingevuld tot aan de voorgevelrooilijn. De voorgevelrooilijn zelf verschuift echter niet in de richting van de Canadastraat ten opzichte van de nu geldende voorgevelrooilijn. De balkons blijven achter de voorgevelrooilijn en worden binnen het bouwvlak gebracht.*
- 5. De kappen hebben een architectonische en stedenbouwkundige functie. Nieuwe bouwwerken dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande straatbeeld van de Canadastraat. Het straatbeeld kenmerkt zich door 1 of twee lagen met kap, waarbij de solitaire woningen hoofdzakelijk 1 laag met kap hebben, en woongebouwen en de gebouwen met een gemengde functie uit 2 lagen met kap bestaan, waaronder het perceel Canadastraat 52 aan de overzijde van het*

- plangebied. Daarnaast passen de kappen binnen de hoogtematen van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige visie voor dit deel van het dorp.*
- 6. Dit betreft een privaatrechtelijke aspect. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om ervoor zorg te dragen dat er geen schade zal ontstaan aan de gebouwen van naastgelegen percelen. In voorkomend geval van schade, is het aan de initiatiefnemer om deze te vergoeden. Het bestemmingsplan is daar in beginsel niet het instrument voor.*
  - 7. Waar mogelijk zullen ter compensatie nieuwe bomen worden geplant.*
  - 8. Juist door de realisatie van de parkeerkelder wordt voldaan aan de vastgestelde parkeernormen. Eventuele beperkte overloop kan, net als bij andere functies opgevangen worden door de parkeerplekken langs de Canadastraat. Ook dit aspect is in het geldende bestemmingsplan reeds geregeld, immers de aanwezigheid van de horecagelegenheid, met bijbehorende bezoekers, werd als ruimtelijk acceptabel beschouwd. De toevoeging van de parkeerkelder levert ten opzichte van die (planologische) situatie eerder een afname van de parkeerdruk op. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan gesteld worden dat er een bufferzone is ingeruimd tussen uitgang en straat. Met aanvullende maatregelen, zoals spiegels, wordt een zo groot mogelijke veiligheid nagestreefd.*
  - 9. Claims voor planschade kunnen afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure worden ingediend. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat een planologische wijziging de grondslag is voor de planschade. In deze situatie wijzigt de bestemming niet. De bouwregels en de stedenbouwkundige paragraaf wijzigen op ondergeschikte punten.*
  - 10. Zoals hiervoor gesteld veranderden de contouren van het bouwvlak in deze context niet wezenlijk. Om de bouwmassa te laten aansluiten op de door de raad vastgestelde woningbouwprogramma zoals in de structuurvisie voor Heino, is gekozen om op enkele punten het bouwvlak te vergroten. De breedte van het bouwvlak wijzigt daarbij aan de linkerkant om de parkeerkelder mogelijk te maken. Er is wat de gemeente betreft geen sprake van rechtsongelijkheid ten opzichte van de uitbreidingsplannen van particulieren in de Canadastraat.*
  - 11. De diverse plannen worden afzonderlijk van elkaar in gang gezet, maar de samenhang wordt nadrukkelijk door de gemeente gezien en waar nodig bijgestuurd. Ook wordt er gestuurd op doelgroepen, prijsklassen en bezit. Vooral nog is er geen aanleiding om op deze gronden geen medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.*

***De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de planregels voor de aanplant van Leilindes.***

**Dhr. R.E. Willemsen en mw. H.M.G. Willemsen-Waamelink, Canadastraat 33**

Indieners verzoeken de raad om er voor zorg te dragen dat het appartementengebouw niet hoger wordt dan 9.50 meter.

*Reactie gemeente:*

*Zowel het geldende bestemmingsplan als het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan geven een maximale nokhoogte van 10 meter. De voorgenomen bouwhoogte van 9,50 zal, met enige marge tot 10 meter aangehouden worden ingeval van bijvoorbeeld bouwtechnische normen bij de realisatie fase of gedurende de looptijd van het bestemmingplan (10 jaar).*

***De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.***

**Mw. W. van den Brink-Bosch, Vlaminckhorstweg 8**

Indiener heeft bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte en het vergroten van het bouwoppervlak op het perceel Canadastraat 31. Door de hoogte van het nieuwe gebouw zal er minder zonlicht in de tuin van de indiener komen, wat nadelig is voor de planten. Indiener geeft tevens aan dat de privacy zal worden aangetast als gevolg van het bouwvoornemen, omdat mensen van de ramen en de galerij de tuin in kijken.

De galerijvloer komt zeer dicht op de erfgrens. Indiener geeft aan dat dit binnen de wettelijke bepaling van 3 meter is. Indiener vreest dat mensen via de galerijvloer makkelijker over de tuinmuur zullen springen.

Indiener zal, zoals de plannen er nu liggen, een claim voor planschade indienen.

*Reactie gemeente:*

*Zowel het geldende bestemmingsplan als het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan geven een maximale nokhoogte van 10 meter. De voorgenomen bouwhoogte van 9,50 zal, met enige marge tot 10 meter aangehouden worden ingeval van bijvoorbeeld bouwtechnische normen bij de realisatie fase of gedurende de looptijd van het bestemmingplan (10 jaar).*

*De aangehaalde afstand van 3 meter tot de erfgrens is geen wettelijke bepaling maar een 'vuistregel' die in de bebouwde omgeving gehanteerd kan worden. Afhankelijk van naastgelegen gebouwen of functies kan een ruimere of minder ruime afstandsmaat worden aangehouden, bijvoorbeeld bij directe raam in raam inkijsituaties. Daarvan is hier geen spraken. Voor de gevreesde inkijk vanaf de galerij is dit niet relevant, daar dit op een afstand van 3 meter niet anders zal zijn dan op een afstand van 1,50 meter. Daarnaast is mede op basis van de gesprekken tijdens de hoorzitting de initiatiefnemer genegen maatregelen te nemen ten aanzien van de inkijk vanaf de galerij door toepassing van compenserende maatregelen. De initiatiefnemer heeft van de indiener, tevens eigenaar van het achterliggende perceel, een strook grond aangekocht om de afstand te vergroten. Het bestemmingsvlak is hierop al aangepast. Deze gronden zullen tevens worden beplant met Leilindes om op termijn meer privacy te geven. De aanplant van de strook Leilindes kan met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit laatste aspect moet ook bijdragen aan het wegnemen van de zorg voor erfvredebreuk.*

*Claims voor planschade kunnen afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure worden ingediend. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat een planologische wijziging de grondslag is voor de planschade. In deze situatie wijzigt de bestemming*

*niet. De bouwregels en de stedenbouwkundige paragraaf wijzigen op ondergeschikte punten.*

***De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door opname van een voorwaardelijke verplichting in de planregels voor de aanplant van Leilindes.***

