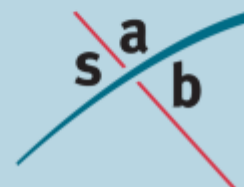


Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Heeten, IJsselgouwe

Gemeente Raalte

Datum: 30 oktober 2012
Projectnummer: 100544.06
ID: NL.IMRO.0177.BP20110019-0001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1, N.V. Nederlandse Gasunie	4
2.2	Zienswijze 2, Poelmann van den Broek N.V., namens Stichting Felix Vita	5

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Heeten, IJsselgouwe” van de gemeente Raalte heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen.

1.2 Leeswijzer

Voorliggende nota van zienswijzen vormt de basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan Heeten, IJsselgouwe. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of deze zienswijzen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan leiden.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, N.V. Nederlandse Gasunie

De reactie is op 6 augustus 2012 ontvangen binnen de termijn en op grond daarvan ontvankelijk.

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan op een vijftal punten:

- a Bij het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van het gasontvangstation N-348. De gevels van gevoelige gebouwen bevinden zich dichterbij het gasontvangstation dan de voorgeschreven maximale geluidsnorm van 50dB. De Gasunie wil geen geluidsreducerende maatregelen hoeven nemen.
- b Op dezelfde locatie als gasleiding N-556-34-KR-001 ligt het zuidwestelijke gedeelte van het plein en gebied dat aangeduid is met de bestemming 'Groen'. Er dient rekening gehouden te worden met de opgenomen belemmeringstrook van de gasleiding.
- c In art 7.2 (en de toelichting) staat niet aangegeven dat er bij verlening van een omgevingsvergunning vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de Gasunie.
- d Art 7.3.1 dient te worden uitgebreid met de volgende activiteiten: 'het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair', 'het permanent opslaan van goederen'.
- e De PR-contour van gasleiding N-557-30-KR-016 ligt niet op de leiding maar eromheen. Voor zover bekend ligt de PR-contour niet in het plangebied.

Reactie

- a Het akoestisch onderzoek betreft een onderzoek naar het wegverkeerslawaai. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering valt een gasontvangstation onder milieucategorie 3.1, met een bijbehorende afstand van 50 meter. Deze afstand betreft een richtafstand. Het gasontvangstation van de Gasunie valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Al in 1967 is er een Hinderwetvergunning afgegeven voor het in werking hebben van een gasdrukregel- en meetstation. Volgens het Activiteitenbesluit moeten er bij dergelijke installaties veiligheidsafstanden worden aangehouden. Gelet op de gegevens uit het dossier lijkt het hier om een station te gaan met een debiet tot 40.000 normaal m³ aardgas per uur. Hiermee valt de inrichting onder categorie C en is een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten van toepassing. Aan deze afstand wordt voldaan. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden de geluidnormen op de dichtstbijzijnde gevels van woningen van derden. In de huidige situatie liggen er op 15 meter van de inrichting appartementen. Geconcludeerd moet worden dat de Gasunie op dit moment al moet voldoen aan de geluidvoorwaarden en had mogelijk al geluidwerende voorzieningen moeten treffen bij de bestaande appartementen. In de nieuwe situatie liggen volgens de projectie de woningen/appartementen op verdere afstand. Dat houdt dus in dat niet de nieuwe woningen/appartementen, maar de bestaande appartementen de "belemmering" vormen. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

- b Op de verbeelding is ten behoeve van de bescherming van de gasleiding de (dubbel)bestemming Leiding – Gas opgenomen; de begrenzing van deze bestemming komt overeen met de bedoelde belemmeringenstrook. Deze bestemming geldt naast de bestemmingen Groen, Verkeer – Verblijf en Wonen.
- c In art 7.3.3. is al bepaald dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3 niet eerder wordt verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- d Artikel 7.3.1 wordt aangevuld met ‘het indrijven van voorwerpen in de bodem’. Onder de algemene gebruiksregels onder artikel 10.1 onder a is al opgenomen dat opslag als strijdig gebruik wordt beschouwd.
- e De toelichting wordt aangevuld met de opmerking dat de PR-contour van gasleiding N-557-30-KR-016 niet op de leiding maar eromheen ligt, en buiten het plangebied valt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan met dien verstande dat artikel 7.3.1. van de regels wordt aangevuld evenals de toelichting.

2.2 Zienswijze 2, Poelmann van den Broek N.V., namens Stichting Felix Vita

De reactie is op 6 augustus 2012 ontvangen binnen de termijn en op grond daarvan ontvankelijk. Opvallend is dat indiener van zienswijzen gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, eigenaar is geworden van aanpalende gronden. Omdat een ieder een zienswijze kan indienen, heeft dit geen invloed op de ontvankelijkheid van de zienswijze.

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten:

- a Geen motivering voor de keuze om grond met de bestemming ‘Bostuin’ te herontwikkelen en de hoogtebepalingen van het geldende bestemmingsplan te overschrijden. Het plan is strijd met de nog vast te stellen structuurvisie waarin staat dat nieuwe bebouwing wordt afgestemd op de omgeving. Een (ontwerp) beeldkwaliteitplan ontbreekt. Er is geen verantwoording van de passendheid van het plan in zijn omgeving; er wordt geen goede invulling gegeven aan een ‘groene’ overgang van stedelijk naar landelijk gebied en er wordt geen aansluiting gezocht bij de korrelgrootte van omliggende bebouwing, hetgeen beide in de ontwerp structuurvisie wordt voorgestaan.
- b Onvoldoende is inzichtelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid omdat de motivering dat het plan voldoet aan de SER-ladder niet is weergegeven in de toelichting zelf. Een (ontwerp) beeldkwaliteitplan ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 3:11 waarin is bepaald dat ieder op het bestemmingsplan betrekking hebbend stuk, dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling ervan met het ontwerp ter inzage moet worden gelegd.
- c De gemeentelijke woonvisie is niet meer actueel. Toelichting ontbreekt over de precieze behoefte aan zorgwoningen en maatschappelijke instellingen in Heeten. Onderbouwning ontbreekt waarom de projectlocatie wordt gehandhaafd. Er wordt ingegaan op een woningbehoefteonderzoek voor de periode 2006-2010. In deze tijd van financiële en economische crisis is dit niet reëel en is er sprake van over-

capaciteit in de gemeente, en voornamelijk in Heeten. Er dient een nieuw woning-behoefteonderzoek te worden uitgevoerd. Reclamant stelt dat de planontwikkeling voor IJsselgouwe moet komen te vervallen gelet op de overcapaciteit aan plannen in Heeten. Het plan de Veldegge is een vastgesteld plan waaraan voorrang moet worden gegeven boven het plan IJsselgouwe.

- d Het bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk beleid omdat een beschrijving van de toekomstige structuurvisie (2012) ontbreekt. Het plangebied wordt aangemerkt als inbreidingslocatie terwijl het een uitbreidingslocatie betreft. In geval van uitbreiding moet aan de SER-ladder worden getoetst.
- e De prestatieafspraken tussen gemeente en provincie liggen niet ter inzage. Het is onduidelijk hoe de prestatieafspraken zich verhouden tot de woonvisie en de vast te stellen structuurvisie. Indiener stelt dat niet duidelijk is wat de precieze woning-behoefte is en hoe dit aantal tot stand gekomen is?
- f Het plangebied was in 2010 niet als feitelijk bebouwd gebied vastgesteld en bebouwing dient dan ook te worden onderbouwd met een vastgesteld woonvisie. Een actuele woonvisie ontbreekt.
- g Het bestemmingsplan is in strijd met het Groenbeleidsplan: Kernen in het Groen. De IJsselgouwe geldt als groene randzone en mag niet worden volgebouwd.
- h Ter plaatse van de gestapelde woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden (tot max. 53dB). Te gemakkelijk wordt gekozen voor een hogere waarde procedure. Deze procedure is overigens ook in strijd met het gemeentelijk beleid, omdat dat ervan uitgaat dat alleen een hogere waarde wordt verleend als sprake is van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. De toekomstige bebouwing zal dichter op de Dorpstraat worden gerealiseerd dan de voormalige bebouwing. Om de geluidsbelasting te verlagen kan besloten worden om de maximum snelheid van 80km/u naar 60km/u te verlagen. De indiener vraagt zich af waarom hier in het bestemmingsplan geen prioriteit aan wordt gegeven.
- i Er wordt niet inzichtelijk gemaakt welke uitbreidingsmogelijkheden de veehouderij aan de Schoonhetenseweg heeft en of deze zullen zorgen voor een geuremissie groter dan 150% van de huidige geuremissie.
- j Er is onvoldoende zekerheid dat externe veiligheid geen belemmering zal vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er is nog geen verantwoording van het groepsrisico opgesteld.
- k De indiener stelt dat er geen deugdelijke watertoets is uitgevoerd.
- l De opmerking dat de toename van het verkeer kan worden verwerkt en in het verkeersbeeld kan worden opgenomen is niet onderbouwd.
- m Wat de maatschappelijke uitvoerbaarheid betreft vraagt de indiener zich af of er voldoende behoefte is aan deze hoeveelheid zorgwoningen. Wat de financieel-economische uitvoerbaarheid betreft vraagt de indiener zich af of de woningen überhaupt wel afgezet kunnen worden.

Indiener verzoekt het plan, althans niet in deze vorm, vast stellen.

reactie

- a De aanleiding voor de onderhavige bestemmingsplan herziening is gelegen in het feit dat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan. Dat is verwoord in paragraaf 1.3 van de toelichting. De verantwoording van de passendheid van de beoogde ontwikkeling op de voorgestane locatie is weergegeven in de planbeschrijving in paragraaf 2.2. van de toelichting waarin het stedenbouwkundig ontwerp is beschreven. Er is in het ontwerp rekening gehouden met een 'groene' invulling van het gebied waarmee een kwalitatieve invulling wordt gegeven aan de dorpsrand. Qua bebouwing is het een op zichzelf staand gebied waarbinnen de stedenbouwkundige invulling passend wordt geacht in zijn omgeving. Het beeldkwaliteitplan kent zijn eigen procedure (Woningwet), separaat aan die van het bestemmingsplan (Wro). Het beeldkwaliteitplan is inmiddels als ontwerp ter inzage gelegd. (De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.) De ruimtelijke kwaliteit is daarom geborgd door de bebouwings- en gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan, tesamen met de criteria ten aanzien van de beeldtaal en inrichting van de buitenruimte in het beeldkwaliteitplan. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
- b In de structuurvisie Heeten is de locatie aangemerkt als Maatschappelijk en sociaal hart in het groen. Daarbij is het gehele onderhavige plangebied als zodanig aangemerkt. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. De locatie is altijd als herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied aangemerkt, ook in de prestatieafspraken met de provincie. De provincie beschouwt deze locatie wel als feitelijk bebouwd gebied. Daarmee beschouwen wij deze locatie als inbreidingslocatie en geven wij voorrang aan het ontwikkelen van deze locatie boven het bebouwen van de uitleglocatie de Veldegge. Dit op basis van het principe: inbreiding voor uitbreiding conform de SER-ladder zoals ook in de structuurvisie Raalte 2025+ is aangegeven. De toelichting wordt verder aangevuld voor wat betreft de Structuurvisie 2025+.

In de toelichting is gewag gemaakt van de nieuwe structuurvisie. Deze was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, nog niet vastgesteld. Inmiddels (27 september 2012) wel. Omdat ten tijde van de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan de gemeente Raalte al van plan was de nieuwe structuurvisie vast te stellen, en de locatie daarin op te nemen, is in het ontwerpbestemmingsplan gewag gemaakt van dit beleid en de overeenstemming daarmee. De toelichting wordt verder aangevuld voor wat betreft de Structuurvisie 2025+.

- c In 2006 heeft de gemeente Raalte de Woonvisie Raalte 2006-2015 vastgesteld. Vanaf 2006 hebben de ontwikkelingen niet stil gestaan, noch op de woningmarkt, noch op de verschillende beleidsterreinen. In 2010 is, op basis van het destijds uitgevoerde woningmarktonderzoek, het rapport "de woningmarkt in Raalte 2009-2025" verschenen. Dit rapport geeft een beeld van de woningbehoefte in de toekomst. Op basis van het woningmarktonderzoek, de prestatieafspraken 2010-2015 en actuele ontwikkelingen, is door de gemeenteraad in april 2012 een actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015 opgesteld. Deze notitie moet in samenhang worden gezien met de Woonvisie Raalte 2006-2015. In deze actualisatienotitie is het project IJsselgouwe opgenomen. In de actualisatienotitie heeft de

nieuwbouw van nulredenwoningen prioriteit gekregen Een deel van de geconstateerde nieuwbouwopgaaf voor nulreden woningen wordt gerealiseerd met lopende projecten (onder andere Sallandse Poort Oost en Salland I). Er vindt de komende jaren dus een inhaalslag plaats. Uit de Visie Woonservicegebieden is ook gebleken dat dit nodig is. Ook in de periode na 2015 zal hierop ingezet moeten worden. Ook bij “reguliere nieuwbouw” is het van belang om zoveel mogelijk aanpasbaar en levensloopbestendig te bouwen. Bij planvorming wordt hier rekening mee gehouden. Het plan IJsselgouwe past in dit uitgangspunt. De toelichting van dit bestemmingsplan wordt aangevuld met de actualisatie van de woonvisie en midtermreview van prestatieafspraken met de provincie Overijssel.

Met de provincie zijn in 2010 prestatieafspraken wonen voor de periode 2010-2015 gemaakt. In juni 2012 heeft er een midtermreview plaatsgevonden en zijn de gewijzigde afspraken vastgesteld. Voor Raalte blijft het woningbouwaantal tot 2015 633, dit is met de midtermreview niet gewijzigd en is in overeenstemming met de actualisatienotitie van de Woonvisie Raalte 2011-2015. Als uitgangspunt voor de woningbouwaantallen neemt de provincie Overijssel de Primos prognoses. Deze prognoses worden ook gehanteerd voor de structuurvisie Raalte 2025+.

Zoals eerder door ons gesteld worden inbreidingslocaties waar mogelijk met voorrang ontwikkeld. Wij hebben daarom de locatie Veldegge nader gefaseerd, zodat met ontwikkeling van de IJsselgouwe de plancapaciteit nog steeds zoveel mogelijk aansluit bij het woningbouwprogramma voor Heeten. Ook streven wij naar een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod van type woningen en woonmilieus, aansluitend bij de vraag.

De toelichting van dit bestemmingsplan wordt aangevuld met de actualisatie van de woonvisie en midtermreview van prestatieafspraken met de provincie Overijssel.

- d Zie de beantwoording onder b.
- e Zowel de prestatieafspraken met de provincie, het rapport “de woningmarkt in Raalte 2009-2025” als de Actualisatienotitie “Woonvisie Raalte 2011-2015” zijn openbaar en kunnen worden toegezonden. Zie voor het overige de beantwoording onder c.
- f Zie de beantwoording onder b en c.
- g In de toelichting is gewag gemaakt van het Groenbeleidsplan. Daarbij is aangegeven dat het bestaande groen in en om het plangebied waar mogelijk gehandhaafd en versterkt wordt, waarmee bestaande waarden en kwaliteiten verder worden geaccentueerd en versterkt. In de regels en op de verbeelding zijn hiertoe de bestemming Groen en de aanduiding ‘houtsingel’ opgenomen. Het openbaar groen wordt aan de gemeente overgedragen. De gemeente verzorgt het onderhoud.

- h In het akoestisch onderzoek is opgenomen welke geluidreducerende maatregelen zijn overwogen in dit kader. Pas nadat deze maatregelen zijn overwogen, is besloten hogere waarden vast te stellen. De procedure hiervoor is inmiddels gestart. Ons is niet duidelijk op welke wijze indiener van zienswijze door deze hogere waarden in zijn belangen wordt geschaad: het gebouw waarvoor de hogere grenswaarde gaat gelden is immers nog niet gerealiseerd.
- i In de toelichting is gewag gemaakt dat het bedrijf aan de Schoonhetenseweg 78 nog kan groeien met in elk geval 150% van de huidige vergunde geuremissie voordat de voorgrondbelasting hoger is dan de norm.
- j Uit het onderzoek naar externe veiligheid blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden en slechts een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig is. Daarom is het bestemmingsplan voor een advies over de beperkte verantwoording van het groepsrisico naar de Regionale Brandweer gestuurd. De Regionale Brandweer gaat in dat verband in op de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De conclusies van dit advies worden in de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Deze conclusies leiden niet tot een wijziging van de plannen.
- k De watertoets is een procesinstrument waarbij het aspect water van meet af aan in de planvorming wordt meegewogen. Daarom is in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd tussen de waterpartijen. Van dit overleg en de afgesproken uitgangspunten is gewag gemaakt in de toelichting van dit bestemmingsplan. Van belang is dat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan op grond van dat overleg aannemelijk was dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect water. Het geohydrologisch onderzoek en de aanvulling op de waterparagraaf zijn inmiddels gereed en worden aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. Ook de waterparagraaf (4.9) wordt op dit punt aangevuld. De inhoud van deze plannen hebben niet geleid tot wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp, noch tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Niet is gebleken dat door het ontbreken van deze stukken ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan indieners van zienswijzen in hun belangen zijn geschaad.
- l De capaciteit van de Dorpstraat is afdoende om de toename van het verkeer te verwerken. Dit is in de toelichting weergegeven.
- m In de paragraaf economische uitvoerbaarheid 4.11 is aangegeven op welke manier de gemeente in het kostenverhaal en daarmee de economische uitvoerbaarheid voorziet. Indiener van zienswijze is geen belanghebbenden in het kader van het exploitatieplan/de exploitatieovereenkomst; precieze feitelijkheden over de kosten/opbrengsten hoeven daarom niet inzichtelijk te zijn. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder c.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan met dien verstande dat de toelichting op onderdelen zal worden aangepast zoals bij de reactie op de aangehaalde punten is weergegeven.