

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Angeli Custodes

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Zienswijze	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Zienswijze	4
2.1 Ingediende zienswijze	4
2.2 Behandeling zienswijze	4
3. Wijzigingen bestemmingsplan	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze	6
Bijlage	

1. Inleiding

1.1 Zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het ontwerp 'bestemmingsplan Angeli Custodes' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 december 2011 tot en met 23 januari 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad.

1.2 Leeswijzer

Deze Nota van Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze is in het bestemmingsplan een wijziging doorgevoerd. Dit wordt bij de beantwoording van de zienswijze expliciet opgenomen en samengevat in hoofdstuk 3. Tot slot is de ontvangen zienswijze integraal in de bijlage opgenomen.

2. Zienswijze

2.1 Ingediende zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Angeli Custodes heeft van 13 december 2011 tot en met 23 januari 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend, te weten van de 'Stichting Behoud straatbeeld Hofstedelaan'. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en is daarmee ontvankelijk. Hieronder is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2.2 Behandeling zienswijze

De zienswijze van Stichting Behoud straatbeeld Hofstedelaan omvat de volgende onderdelen.

In de inleiding van de brief wordt verwezen naar de volgende onderwerpen:

- a. Combinatie oude eiken, het prachtige uitzicht over het "groene" park Angeli Custodes en het vergezicht naar het park Drostenkamp;
- b. Authentieke woningen waaronder de boerderij bepalen het straatbeeld;
- c. Structuurvisie kern Raalte 2003.

Beantwoording

- a. *De laanstructuur van de Hofstedelaan blijft in tact. De eiken worden niet gerooid. Er is bewust gekozen om het nieuw te bouwen gebouw op ruime afstand van de Hofstedelaan te bouwen. Op deze wijze blijft het rustieke en open karakter van de Hofstedelaan in tact. Vanaf de Hofstedelaan is er in de zomerperiode vanaf straatniveau weinig tot geen zicht op de tuin van Angeli Custodes. In de winterperiode is dat een beperkt zicht. Wat betreft het park Drostenkamp zijn in de huidige situatie alleen de opgaande bomen zichtbaar. Wandelende mensen in park Drostenkamp zijn niet zichtbaar. Dit is besproken in een overleg tussen de heer Van Gaal (Stichting behoud straatbeeld Hofstedelaan), vertegenwoordigers van Woningstichting De Veste, Zorggroep Raalte en de gemeente Raalte.*
 - b. *In de plannen van 2005 zou de boerderij gesloopt worden en dus uit het straatbeeld verdwijnen. Vanwege verzoeken van diverse partijen is in gezamenlijkheid besloten de boerderij te sparen zodat deze voor het straatbeeld behouden blijft. In overleg met welstand en de monumentencommissie is de positie van het nieuw te bouwen gebouw bepaald. Het gebouw is bewust achter de gevelrooilijn van de boerderij geplaatst. Ook wordt ruimschoots afstand bewaard tot de boerderij.*
 - c. *De Structuurvisie kern Raalte 2003 is niet meer van kracht. In 2012 is de Structuurvisie Raalte 2025+ vastgesteld. Daarnaast is het groenbeleidsplan van toepassing. De groenstructuren aangewezen in deze beleidsstukken blijven behouden.*
1. Zienswijze en punt van bezwaar: het zicht op Angeli Custodes en de doorkijk naar park Drostenkamp wordt ontnomen. De stichting doet een viertal voorstellen.
 - a. De linkerzijde van de 2^e achtervleugel te eindigen in het verlengde van de 1^e voorvleugel;
 - b. De 2^e achtervleugel evenveel laten verspringen als de eerste vleugel aan de rechterkant;
 - c. De 2^e achtervleugel van het nieuwe gebouw iets verder naar rechts verschuiven;
 - d. Het verplaatsen van het pad naar de gemeentegrond er naast.

Beantwoording

Wat betreft het zicht op (de tuin van) Angeli Custodes en het park Drostenkamp wordt verwezen naar bovenstaande beantwoording. Overigens staat het vigerende bestemmingsplan toe dat rondom en achter de boerderij een gebouw van 7 meter hoog gebouwd kan worden.

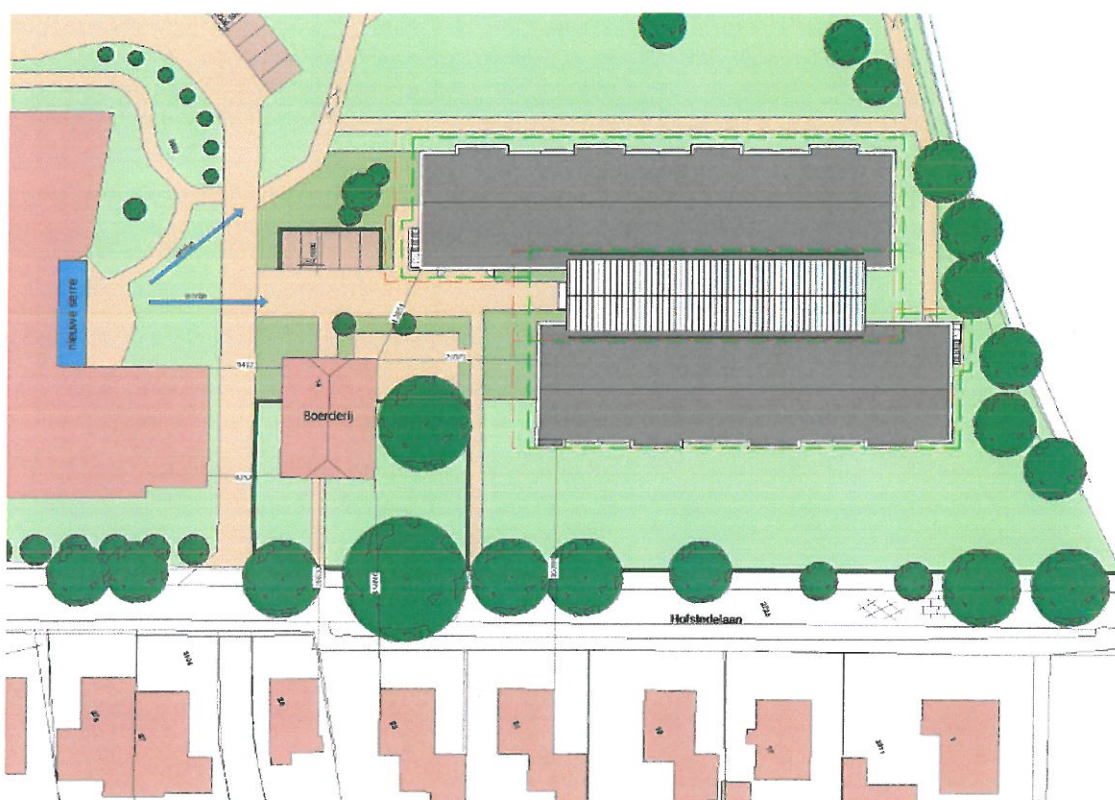
Ondanks dat deskundigen van mening zijn dat de boerderij voldoende lucht heeft en dat ter hoogte van de boerderij beperkt zicht is op de tuin van Angeli Custodes en het park

Drostenkamp is er naar aanleiding van bovenstaande voorstellen onderzocht wat de mogelijkheden zijn.

Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten voor de ontwikkeling, te weten:

- *Ligging achter de voorgevelrooilijn boerderij;*
- *Maximaal 2 bouwlagen;*
- *28 appartementen;*
- *Handhaving waardevolle elementen in de tuin.*

Binnen deze uitgangspunten is het mogelijk om het bouwvlak richting het noorden (verlengde van de Churchillaan) te verschuiven. Hierdoor zal de voorste vleugel van de nieuwbouw op ca. 20 meter van de boerderij gebouwd kunnen worden. De achterste vleugel komt op ca. 10 meter achter de boerderij te staan. Onderstaande afbeelding maakt één en ander duidelijk. Hiermee wordt conform het verzoek meer lucht gecreëerd tussen het nieuwe gebouw en de boerderij.





De rode stippellijn is het oude bouwvlak en de groene stippellijn is het nieuwe bouwvlak (de aangegeven maten op bovenstaande afbeeldingen zijn circamaten. De definitieve maten zullen bij start bouw in het werk worden bepaald).

2. Zienswijze en verzoek: de stichting wil graag weten welke steensoort er gebruikt gaat worden.

Beantwoording

Het straatbeeld van de Hofstedelaan kent een verscheidenheid aan steensoorten en kleuren. De architect zal een steensoort selecteren die past in het straatbeeld van de Hofstedelaan en deze ter beoordeling voorleggen aan de welstandscommissie. Zodra duidelijk is welke steensoort gebruikt gaat worden zal de stichting geïnformeerd worden.

3. Zienswijze en verzoek tot participatie: de stichting wil betrokken zijn bij de inrichting van de groenvoorziening rondom de boerderij en het nieuwe gebouw aan de voorzijde. Graag wil zij aanschuiven bij de gesprekken hierover.

Beantwoording

Er zal door de architect een tuinontwerp gemaakt worden. Bomen in de tuin worden waar mogelijk gehandhaafd. Het tuinontwerp wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Voordat het ontwerp voorgelegd wordt aan de welstandscommissie zal het ontwerp met de stichting besproken worden. Het streven is om zo veel mogelijk groen toe te passen.

4. Zienswijze en verzoek tot bevestiging: er dienen ruim voldoende parkeerplaatsen aangelegd te worden op het terrein van Angeli Custodes. Graag ziet de stichting bevestigd dat het minimum aantal parkeerplaatsen van 32 gerealiseerd wordt.

Beantwoording

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er minimaal 38 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn op het terrein. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de stichting.

Tot slot wordt er door de stichting gemeld dat overwogen wordt een verzoek tot planschade in te dienen.

Beantwoording

Het staat eigenaren van gronden/opstallen vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.

Op 28 februari heeft er een goed gesprek plaatsgevonden tussen de heer Van Gaal, vertegenwoordigers van De Veste en Zorggroep Raalte en de gemeente over de ingediende zienswijze. Tijdens dit overleg is de voorgestelde aanpassing besproken en zijn afspraken gemaakt met de stichting over het gebruik van de steensoort en de groeninvulling rondom het geplande gebouw en de boerderij.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Gezien het vorenstaande zal het bestemmingsplan dan ook gewijzigd worden vastgesteld. In de navolgende paragraaf is aangegeven wat de wijziging is.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Zoals in hoofdstuk 2 bij de behandeling van de zienswijzen is vermeld, heeft de zienswijze van de stichting geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak op de verbeelding zal worden verkleind zoals in hoofdstuk twee in de afbeelding is aangegeven.

Bijlage

Kopie

Gemeente Raalte
t.a.v. gemeenteraad
Postbus 16
8101 AC Raalte

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	24 JAN. 2013
Doc. nr: 2013-632	
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	JA <input type="checkbox"/> NEE <input checked="" type="checkbox"/>

Origineel is bij Team Ruimte (R. Voeten) -
lis 4

.....	
.....	
.....	
.....	B
.....	B

Raalte, 21 januari 2013

Betreft: zienswijze van 'Stichting Behoud straatbeeld Hofstedelaan' t.a.v. plannen Angeli Custodes

Geachte leden van de gemeenteraad,

De Hofstedelaan is één van de weinige straten in de dorpskern van Raalte die nog een rustiek en open karakter uitstraalt. Dit rustieke karakter wordt bepaald door de combinatie van de oude eiken, het prachtige uitzicht over het 'groene' park van Angeli Custodes en het vergezicht naar het park Drostenkamp. Daarnaast bepalen ook een aantal authentieke woningen het straatbeeld, waarbij de woonboerderij aan de Hofstedelaan 14 het meest in het oog springt.

Om het straatbeeld van de Hofstedelaan zoveel mogelijk in takt te laten is sinds 22 februari 2005 de stichting "Behoud straatbeeld Hofstedelaan" actief.

Nu de plannen concrete vormen beginnen aan te nemen, willen wij onze zienswijze op de voorgenomen plannen, alsmede ons verzoek middels dit schrijven kenbaar maken bij de gemeenteraad van Raalte.

In de structuurvisie kern Raalte 2003 staat vermeld dat "ons gebied wordt gekenmerkt door het voorkomen van parkachtige ruimten waarin voorzieningen gesitueerd zijn. Deze combinatie vertegenwoordigt een kwaliteit die het waard is bewaard te blijven".

Als buurt vinden wij het cruciaal dat het zicht op het park van Angeli Custodes, alsmede het zicht vanaf de Hofstedelaan via het park Angeli Custodes naar het park Drostenkamp, zoveel mogelijk in takt blijft. Daarnaast is een authentieke uitstraling van het nieuwe gebouw dat aansluit op het oude hoofdgebouw en een groene inrichting voor ons van belang.

Onze zienswijze m.b.t. het plan voor de nieuwbouw van Angeli Custodes, is hieronder vervat in een viertal punten:

1. Zienswijze en punt van bezwaar: Het zicht op Angeli Custodes en de doorkijk naar park Drostenkamp wordt volledig ontnomen. Tijdens de inloopavond werd ons duidelijk dat de 2^e achtervleugel van het nieuwe gebouw niet eindigt in het verlengde van de eerste vleugel, maar (bijna) doorgetrokken wordt tot aan de rechtermuur van de woonboerderij aan de Hofstedelaan 14. Weliswaar een meter of 8 in het verlengde van de achterzijde van de boerderij. De 2^e verdieping boven de fietsenstalling zal ook bewoond worden.

→ dit betekent dat vanaf de inrit (linkerzijde boerderij) tot aan het eindpunt van de eerste vleugel nabij de Churchillaan, het park Angeli Custodes, alsmede het zicht op park Drostenkamp volledig ontnomen wordt door het nieuwe gebouw.

Ons voorstel c.q. verzoek is om:

- A.] De linkerzijde van de 2^e achtervleugel te eindigen in het verlengde van de 1^e voorvleugel zodat:
 - o er voor een deel een vrij zicht blijft op park Angeli Custodes en in het verlengde ervan op het park Drostenkamp;
 - o de ligging en uitstraling van de boerderij beter tot zijn recht komt en niet nauw omsloten wordt door de moderne aanbouw op het karakteristieke hoofdgebouw aan de linkerzijde en de lange vleugels van het nieuwe gebouw aan de rechterzijde. Vanaf de Hofstedelaan is er in de nieuwe situatie zicht op een muur die aansluit op de boerderij, hetgeen het straatbeeld en het zicht op de parken verstoort: het eerste deel van de 'visuele' muur begint 8 meter achter de boerderij en het 2^e deel van de 'visuele' muur (de nieuwe voorvleugel) ligt in het verlengde van het achtergedeelte van de boerderij. Vanuit visueel perspectief is de doorkijk vanuit de Hofstedelaan richting het park, c.q. de parken ontnomen.
- B.] Een eventueel alternatief zou kunnen zijn dat de 2^e achtervleugel evenveel verspringt als de eerste vleugel aan de rechterkant (zijde Churchillaan). In het huidige plan loopt de linker achtervleugel verder door naar links, dan de voorvleugel doorloopt naar rechts. Dit is visueel ook mooier en er blijft toch een doorkijk naar beide parken, weliswaar minder dan in optie A.
- C.] Een derde alternatief is om de 2^e achtervleugel van het nieuwe gebouw iets verder naar rechts te schuiven. Daar is nog ruimte. De groenstrook tussen het gebouw en het pad heeft geen functie en aangezien er een brede bosstrook van de gemeente aangrenst, blijft het karakter van het straatbeeld onaangetast, ook omdat de 2^e vleugel in het verlengde van de voorzijde ligt;
- D.] Een vierde alternatief is om het pad te verplaatsen naar de gemeentegrond ernaast. Deze gemeentegrond heeft een groenbestemming in het huidige bestemmingsplan en hoofdstructuur en bevestigd door de gemeente is dat er paden mogen worden aangelegd. Een invulling voor deze brede groenstrook van de gemeente dient sowieso nog bepaald te worden. Duidelijk is al wel dat de nieuwe school er niet gebouwd zal worden. Dit biedt dus mogelijkheden.

Kortom voldoende alternatieven om aan de wens van omwonenden en passanten tegemoet te komen.

2. Zienswijze en verzoek: wij hechten er veel waarde aan dat de stijl en steensoort van het nieuwe gebouw aansluit op die van het authentieke hoofdgebouw. Hiertoe zouden we graag een eerste indruk krijgen van de steensoort waarmee gebouwd gaat worden. Ongetwijfeld zijn er gebouwen in de regio gebouwd met deze steen.
3. Zienswijze en verzoek tot participatie: Zoals aangegeven tijdens de inloopavond, willen we als stichting graag betrokken zijn bij de inrichting van de groenvoorziening rondom de boerderij en het nieuwe gebouw aan de voorzijde. Graag schuiven we als partij aan bij de

gesprekken hierover. Het verheugd ons in ieder geval dat dit verzoek door de gemeente, de Zorggroep en de Veste, positief is ontvangen tijdens de inloopavond.

4. Zienswijze en verzoek tot bevestiging: Om een toename van de verkeersdruk en het parkeren van bezoekers van Angeli Custodes aan de Hofstedelaan in te dammen, vinden wij het van belang dat er ruim voldoende parkeerplaatsen op het terrein van Angeli Custodes aangelegd worden. Wij willen graag een bevestiging of het minimum aantal plaatsen van 32, zoals aangegeven in het plan, gerealiseerd worden.

Tenslotte willen wij kenbaar maken dat wij zullen overwegen planschade in te dienen, indien wij van mening zijn dat wij schade zullen ondervinden a.g.v. de uitvoering van het definitieve plan.

Een kopie van dit schrijven is ook verstuurd aan de Zorggroep en de Veste. Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

namens Stichting 'Behoud straatbeeld Hofstedelaan'



J. van Gaal

Hofstedelaan 23

8101 AG Raalte

Tel: 0572 – 363 565

Kopie: mevr. A. Bergsma – lokatiemanager Angeli Custodes, Zorggroep Raalte

Dhr. W. Wagenmans – wethouder, gemeente Raalte

Dhr. H. van Kampen – bestuurder Zorggroep Raalte

Dhr. J. Sinke – bestuurder de Veste