

Nota van Zienswijzen

**Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3,
omgeving Holterweg 57 / Holteveensweg ong.**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Zienswijze	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Behandeling zienswijze	4
3. Wijzigingen bestemmingsplan	12
Bijlage	13

1. Inleiding

1.1 Zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57 / Holteveensweg ong.' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 4 april 2013 tot en met woensdag 15 mei 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

1.2 Leeswijzer

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

2. Behandeling zienswijze

De zienswijze wordt hieronder, indien mogelijk, samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld.

De zienswijze gaat vrijwel uitsluitend in op de compensatiekavel aan de Holteveensweg. In beginsel wordt uitsluitend op deze locatie ingegaan. Daar waar de zienswijze danwel beantwoording daarvan betrekking heeft op het perceel Holterweg 57 wordt de locatie expliciet benoemd.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze omvat de volgende onderdelen:

- A. In de zienswijze zijn in de inleiding een aantal uitgangspunten van het bestemmingsplan Bloemenbosch (oktober 1979) opgenomen. Vervolgens wordt in de zienswijze meerdere malen een vergelijking gemaakt tussen het bestemmingsplan Bloemenbosch en het ontwerpbestemmingsplan.**

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan 'Bloemenbosch' is niet meer van kracht. Op 29 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Luttenberg' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 23 december 2011 onherroepelijk geworden en sindsdien vigerend. Gezien het feit dat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Luttenberg' is een bestemmingsplanherziening opgesteld. Er dient bij de herziening te worden voldaan aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en sprake te zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. In voorliggend geval wordt aan de beleidsuitgangspunten voldaan, zijn er geen milieubelemmeringen en is de ontwikkeling in overeenstemming met de omgevingsaspecten. Er is dan ook ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling sprake van 'een goede ruimtelijke ordening'.

- 1. In het bestemmingsplan wordt beschreven dat de compensatiekavel aan de Holteveensweg in het buitengebied is gelegen, dit is niet correct. De compensatiekavel is gelegen binnen de bebouwde kom van Luttenberg.**

Gemeentelijke reactie

Als gekeken wordt naar het wegennet (verkeerstechnisch) is er sprake van een locatie gelegen buiten de bebouwde kom. De locatie maakt echter ruimtelijk gezien onderdeel uit van de bestaande woonbuurt. Het maakt overigens beleidsmatig of milieutechnisch geen verschil, er wordt voldaan aan alle eisen.

- 2. De Holteveensweg is ter plaatse van de compensatiekavel uitgevoerd als een zandweg. Het realiseren van een woning aan de Holteveensweg leidt tot een onevenredige toename van verkeersbewegingen en een afname van de verkeersveiligheid. Dit mede gezien de verslechtering van de begaanbaarheid van de weg in de afgelopen jaren.**

Gemeentelijke reactie

De Holteveensweg is uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer en de maximumsnelheid bedraagt 60 kilometer per uur. In de huidige situatie is er, gezien de enkele woningen die op de zandweg worden ontsloten, sprake van een zeer lage verkeersintensiteit. Uiteraard zal de realisatie van een woning een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Echter is deze toename van het aantal verkeersbewegingen minimaal en blijft de verkeersintensiteit ook met deze beperkte toename zeer laag.

Ten aanzien van de conditie van de weg vinden er regelmatig beoordelingen plaats door het team Beheer en Onderhoud van de gemeente Raalte. Bij eventuele klachten vinden er extra beoordelingen plaats en worden indien nodig passende maatregelen getroffen. De onderhoudsfrequentie van wegen is niet afgestemd op de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Het bestemmingsplan is overigens niet het instrument om de onderhoudsfrequentie van wegen vast te leggen. Wel zal de aannemer worden verzocht om in contact te treden met het team Beheer en Onderhoud zodat er maatregelen kunnen worden getroffen om verkeershinder danwel schade aan de weg tijdens de bouw van de woning zoveel mogelijk te voorkomen.

- 3. Met het ontwikkelen van het kleinschalige woonperceel wordt afgeweken van de groots opgezette invulling van de woonbuurt. Reclamant is van mening dat de woning niet past in de opzet van de woonwijk.**

Gemeentelijke reactie

De compensatiekavel wordt vanuit ruimtelijk oogpunt als onderdeel gezien van de woonbuurt. In de toekomst zal de kavel ook functioneel onderdeel uitmaken van de woonbuurt. Het klopt dat het perceel kleiner van omvang is dan omliggende woonkavels. Het perceel is echter nog steeds van ruime omvang (circa 1.500 m²). Slechts een beperkt deel van het perceel, circa 180 m², heeft een woonbestemming met bouwvlak gekregen waarbinnen de woning mag worden gebouwd. Inhoudende dat het perceel grotendeels wordt ingericht als tuin, net als naastgelegen woonpercelen. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook passend geacht binnen de opzet van de woonwijk. Met het toevoegen van één woning op deze locatie wordt de ruimtelijke opzet van deze buurt niet onevenredig aangetast. Tot slot wordt opgemerkt dat het niet de bedoeling is om de buurt na deze ontwikkeling verder te verdichten met woningen.

- 4. De compensatiekavel fungeert binnen de bestaande woonbuurt als een functionele groenstrook. Door het realiseren van de woning komt de groenstrook te vervallen.**

Gemeentelijke reactie

Op basis van gemeentelijke beleidsdocumenten ('Nota Groenhoofdstructuur (december 2010)' en het 'Groenbeleidsplan (2004)') is de compensatiekavel niet aangemerkt als een functionele groenstrook. Op de kaart behorend bij de Nota Groenhoofdstructuur wordt de Holteveensweg aangemerkt als een bomenhoofdstructuur. Er worden in het kader van de ontwikkeling geen bomen behorend bij deze structuur gekapt.

- 5. De uitbreiding van het aantal woningen in Luttenberg is ondergebracht in onder andere de woonplannen Borgwijk 1 en Borgwijk 2. Het realiseren van een extra woning in Luttenberg is niet in overeenstemming met de woningbouwcontingenten (maximaal 25). Reclamant is van mening dat de toevoeging van een woning dient te worden gecompenseerd.**

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van woningbouwcontingenten is de Structuurvisie Raalte 2025+ leidend. In de structuurvisie is opgenomen dat de kernen kunnen groeien op basis van autonome groei. Inhoudende dat elke kern ontwikkelingsruimte krijgt op basis van het huidige aandeel van de totale bevolkingsomvang van de gemeente. In Luttenberg zijn de bestaande capaciteit en bouw mogelijkheden onvoldoende om de autonome groei op te vangen. Er dient waarschijnlijk op termijn dan ook gezocht te worden naar locaties voor aanvullende woningbouw.

Het compenseren van de woning door het slopen van een woning elders is, gezien het feit dat geen sprake is van overcapaciteit, niet wenselijk.

- 6. Reclamant vraagt zich af of met dit bestemmingsplan precedentwerking wordt gecreëerd en het straks voor de omliggende woonpercelen mogelijk is op de percelen op te splitsen en nieuwe woningen te bouwen.**

Gemeentelijke reactie

Het rood voor rood initiatief is getoetst aan het geldende beleid. Gebleken is dat de ontwikkeling niet in strijd is met beleid en regelgeving. Het toevoegen van een woning op deze kavel is ruimtelijk gezien aanvaardbaar. De ruimtelijke structuur van de buurt wordt hiermee niet onevenredig aangetast. Het is overigens niet de bedoeling om de buurt na deze ontwikkeling verder te verdichten met nieuwe woningen.

- 7. Reclamant stelt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot inbreuk op de privacy en hinder met een waardedaling van de woningen aan de Holteveensweg 1a, 2a en Heuvelweg 30 en 32 tot gevolg. Reclamant vraagt zich af op welke wijze de te maken herstelkosten zullen worden vergoed?**

Gemeentelijke reactie

De compensatiekavel wordt in de huidige situatie al omzoomd met een groensingel. Deze singel gaat in de toekomstige situatie de afscherming vormen tussen de compensatiekavel en de naast- en achtergelegen woonpercelen. De woning (Holteveensweg 2a) gelegen tegenover de compensatiekavel ligt op een afstand van 21 meter uit de Holteveensweg. De afstand tussen het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gebouwd en de tegenover gelegen woning bedraagt circa 33 meter. Uiteraard valt niet uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woning enige vermindering van de privacy optreedt. Echter van onevenredige aantasting van de privacy is geenszins sprake. Ten aanzien van hinder wordt opgemerkt dat het gaat om de bouw van een reguliere woning. Een reguliere woning wordt niet gezien als een milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Daarnaast gaat de reguliere woning functioneel onderdeel uitmaken van een woonbuurt. Van een nieuwe functie die voor aanzienlijke hinder zorgt is dan ook geen sprake. Daarnaast is de afstand van de woning tot omliggende woonpercelen ruim te noemen. Resumerend wordt gesteld dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy of een onevenredige toename van hinder, dat van medewerking aan de nieuwbouw moet worden afgezien. Indien reclamant van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

- 8. Reclamant verzoekt om het bouwvlak te wijzigen zodat de woning minder prominent op het erf wordt geplaatst en de maximale bouwhoogte te verlagen tot maximaal 7,5 meter.**

Gemeentelijke reactie

De grootte van het bouwvlak is afgestemd op de grootte van de bouwvlakken op omliggende woonpercelen. Het bouwvlak ten behoeve van de compensatiewoning is juist zodanig gesitueerd om inbreuk op privacy ten aanzien van omliggende woonpercelen zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast is qua bouwmogelijkheden aangesloten bij het geldend bestemmingsplan 'Luttenberg'. De maximale goot- en bouwhoogte in dit bestemmingsplan zijn afgestemd op de regeling die in het bestemmingsplan 'Luttenberg' voor de omliggende woningen is opgenomen, te weten een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 10 meter. De omliggende woningen zijn echter gebouwd op basis van het bestemmingsplan 'Bloemenbosch, uitwerking 1987' dat een maximale goot- en bouwhoogte kende van respectievelijk 4,5 meter en 7,5 meter. Voorgesteld wordt om de maximale goot- en bouwhoogte in dit bestemmingsplan aan te passen van respectievelijk 4 meter en 10 meter naar respectievelijk 4,5 meter en 7,5 meter.

- 9. Reclamant is van mening dat er sprake is van strijd met de 'Rood voor Rood'-regeling. Er is ter plaatse geen sprake van een agrarisch bedrijf danwel agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarnaast vindt**

er geen verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit en wordt er niet bijgedragen aan de versterking van de karakteristieke bebouwingspatronen.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat een compensatiewoning in beginsel op de slooplocatie dient te worden gerealiseerd. In voorliggend geval is de mogelijkheid, om de compensatiekavel op de slooplocatie aan de Holterweg 57 te situeren, onderzocht. Het is echter gezien het aspect wegverkeerslawaaï niet wenselijk gebleken om ter plaatse een compensatiewoning te realiseren. Het bouwvlak is immers gelegen in een zone waar niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Bovendien ligt het bouwvlak ook in de zone waar een zodanige hoge geluidsbelasting voorkomt op basis waarvan het College geen hogere grenswaarde voor kan afgeven. Tevens wordt het niet wenselijk geacht om de woning ter plaatse te realiseren in verband met de ligging in een LOG-gebied en tevens in een zoekgebied voor eventuele nieuwvestiging van een intensieve veehouderij. In de Beleidsnota Rood voor Rood is opgenomen dat het niet wenselijk is om binnen 100 meter van een agrarisch bouwvlak een woning te bouwen. Het agrarisch bedrijf op nr. 59 ligt op 50 meter afstand van nr. 57. Burgemeester en Wethouders kunnen, los van de genoemde uitzonderingsregels in artikel 3.2 onder 5 van de 'Beleidskader Rood voor Rood', gemotiveerd van het uitgangspunt afwijken en de compensatiekavel toch elders toestaan. Burgemeester en Wethouders hebben in voorliggend besloten om de compensatiekavel te verplaatsen naar de locatie aan de Holteveensweg. De initiatiefnemer heeft zelf, zoals opgenomen in 3.2 onder 6 van de regeling, de locatie aangedragen. Het betreft een locatie waar de realisatie van een compensatiewoning ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het maakt dan niet uit of het een voormalig agrarisch bedrijfsperceel of agrarisch gebied betreft of niet. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt om een compensatiewoning aansluitend aan bestaande bebouwing te realiseren (art. 3.2 sub 6). Dat er geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt tegengesproken. Door de ontwikkeling wordt op het perceel aan de Holterweg 57 in totaal 857 m² aan landschapontsierende agrarische gebouwen gesloopt. Daarnaast wordt zowel de sloop- als nieuwbouwlocatie landschappelijk ingepast. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in totaliteit zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

10. Reclamant geeft aan dat bij de toepassing van de 'Rood voor Rood'-regeling een vormfout is gemaakt bij de berekening. De kavelprijs per m² is te laag.

Gemeentelijke reactie

In voorliggend geval is geen sprake van een vormfout bij de toepassing van de 'Rood voor Rood'-regeling. De genoemde 200 euro per m² is niet de kavelprijs. Het betreft een theoretische waarde die gebruikt wordt bij het financiële overzicht bij Rood voor Rood. Voor welk bedrag de kavel wordt aangeboden/verkocht is niet van belang en niet ruimtelijk relevant in het kader van dit bestemmingsplan.

11. Reclamant stelt dat er sprake is van een tekortkoming aangaande de habitattoets.

Gemeentelijke reactie

Beschermde habitatgebieden zijn opgenomen in van Natura 2000-gebieden. In het kader van het bestemmingsplan zijn de Natura 2000-gebieden beoordeeld. Gebleken is dat de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een afstand van minimaal 4 kilometer. Gezien de grote onderlinge afstand, de aard en kleinschaligheid van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied (barrièrewerking door onder meer bebouwing en infrastructuur) is geen sprake van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en de hieronder vallende habitatgebieden.

12. Reclamant stelt dat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

Gemeentelijke reactie

Er wordt niet aangegeven op welke wijze de ontwikkeling niet in overeenstemming is met de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De Rood voor Rood-regeling is opgenomen in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De provincie heeft de gemeenten de mogelijkheid geboden om hun eigen 'Rood voor Rood'-beleid op te stellen. De gemeente Raalte heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Het gemeentelijk 'Beleidskader Rood voor Rood' is geaccordeerd door de provincie Overijssel. Overigens wordt niet ingezien waarom het voornemen niet in overeenstemming zou zijn met de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Er wordt voldaan aan de sloopvereiste en er wordt door het treffen van landschappelijke inpassingen voldaan aan de verplichting om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

13. Reclamant is van mening dat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief en de stedelijke laag. Er is geen sprake van een stedelijk gebied.

Gemeentelijke reactie

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. Het maakt voor de toepassing van 'Rood voor Rood' niet uit of een compensatiekavel op basis van een ontwikkelingsperspectief is gelegen binnen of buiten de bebouwde kom. De compensatiekavel is op basis van het ontwikkelingsperspectief gelegen in de groene omgeving. Het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de toepassing van 'Rood voor Rood'. De compensatiekavel gaat in de toekomst onderdeel uitmaken van het functionele structuur van de woonbuurt.

Aangezien de compensatiekavel in het ontwikkelingsperspectief niet gelegen is in het stedelijk gebied, heeft de kavel op basis van de Omgevingsvisie Overijssel ten aanzien van de stedelijke laag geen gebiedskenmerken. De voorgenomen ontwikkeling kan daarom niet worden getoetst aan de gebiedskenmerken.

14. Reclamant is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met de lust en leisure laag. Er vindt geen bijdrage plaats aan de ruimtelijke identiteit, belevenis, leefbaar maken en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast brengt het plan een aantasting van de kwaliteit 'donkerte' met zich mee.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke identiteit, belevenis en leefbaar maken wordt opgemerkt dat dit de algemene ambitie is van de 'Lust- en leisure laag'. Deze zijn vervolgens doorvertaald in de gebiedskenmerken waaronder 'donkerte'. In de omgevingsvisie en -verordening zijn geen normen opgenomen ten aanzien van dit aspect. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor de sloop van een grote oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. De lichtinvloed die deze agrarische bedrijfsgebouwen op de omgeving hebben komt hiermee ook te vervallen. Indien deze afname van lichtinvloed wordt vergeleken met de lichtinvloed van één woning kan worden gesteld dat per saldo sprake is van een verbetering van de kwaliteit 'donkerte'.

Aanvullend wordt opgemerkt dat zowel de slooplocatie als compensatiekavel op een adequate wijze landschappelijk worden ingepast. Er is dan ook sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De compensatiekavel is gelegen in een woonbuurt. De omliggende woningen zorgen ter plaatse dan ook al voor de nodige lichtuitstraling. De compensatiewoning zorgt niet voor een onevenredige toename.

15. Reclamant stelt dat de ontwikkeling niet in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan. Er is geen sprake van het behouden danwel versterken van de

kenmerken zoals opgenomen in het landschapsbeleid. Daarnaast vinden de landschappelijke inpassingen vrijwel uitsluitend plaats op de slooplocatie.

Gemeentelijke reactie

Er wordt niet aangegeven op welke wijze de landschappelijke inpassingen niet in overeenstemming zijn met het landschapsplan. Het klopt dat er verhoudingsgewijs meer landschappelijke inpassingen plaatsvinden op de slooplocatie dan op de compensatiekavel. Dit komt doordat de compensatiekavel in de huidige situatie al goed landschappelijk is ingepast. Het treffen van aanvullende landschapsinpassingen wordt niet noodzakelijk geacht. Op de slooplocatie wordt door te investeren in de groene omgeving een aanzienlijke kwaliteitsimpuls bereikt. Overigens wordt opgemerkt dat er geen waardevolle/karakteristieke groenelementen worden verwijderd en uitsluitend streekeigensoorten worden toegepast. Van een aantasting van de kenmerken zoals opgenomen in het landschapsbeleid is dan ook geen sprake. Gezien het feit dat in de 'Beleidskader Rood voor Rood' geen bepaling is opgenomen die verplicht dat de landschappelijke investering op de slooplocatie en compensatiekavel gelijk dient te zijn is er geen sprake van tegenstrijdigheid met het beleid. Uitsluitend de meerwaarde dient te worden geïnvesteerd en dat is geregeld.

16. Reclamant is van mening de woningbouwontwikkeling in het kader van de welstandsnota niet getoetst kan worden aan deelgebied 'Woonwijk'.

Gemeentelijke reactie

Er is sprake van het bouwen van een woning in een bestaande woonbuurt waar op basis van de welstandsnota het deelgebied 'woonwijk' van toepassing is. Verwezen wordt naar de tekening opgenomen op pagina 39 van de Welstandsnota. Overigens wordt opgemerkt dat de welstandsnota niet bepalend is bij de ruimtelijke afweging voor het toestaan van ontwikkelingen danwel toekennen van bouw mogelijkheden. Het bepaald uitsluitend per gebied de welstandcriteria.

17. Reclamant is van mening dat de conclusie opgenomen in subparagraaf 5.1.2 niet juist is. Dit vanwege het feit dat de verkeersintensiteit dermate wordt verhoogd.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat door de ontwikkeling een toename van verkeersbewegingen plaatsvindt. Echter is, zoals reeds beschreven onder punt 2, sprake van een weg uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. Er is dan ook, gezien het beperkte aantal woningen die via deze weg wordt ontsloten, sprake van een weg met een zeer lage verkeersintensiteit. De ontwikkeling brengt hier geen verandering in. Er zal in de toekomstige situatie nog steeds sprake zijn van een zeer lage verkeersintensiteit. Van een toename van geluidshinder door de beperkte toename aan verkeersbewegingen is geen sprake. De conclusie dat een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven is juist. Het betrekken van de Heuvelweg bij de beoordeling van de akoestische situatie was van belang, gezien het feit dat de onderlinge afstand circa 125 meter bedraagt. Op de Heuvelweg is sprake van een beperkt aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op deze weg, alsmede de grote onderlinge afstand kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

18. Reclamant stelt dat er geen rekening is gehouden met het plan Bloemenbosch. Dit plan gaat uit van een ruime opzet zodat de privacy zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Door de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van aantasting van de privacy van omwonenden.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan hoeft niet in overeenstemming te zijn met het plan Bloemenbosch. Op dit punt wordt verwezen naar onderdeel A. Met het situeren is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van privacy. Verwezen wordt naar de punten 7 en 8.

19. Reclamant stelt dat er sprake is van tegenstrijdigheid met de handhavingsclausule aangezien er geen sprake is van draagvlak onder betrokkenen. Daarnaast is de Plaatselijk Belang Luttenberg niet betrokken bij de ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft het plan ter inzage gelegd conform de wettelijke voorschriften (Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Het is niet verplicht om de Plaatselijk Belang Luttenberg te informeren. Daarnaast is geenszins sprake van tegenstrijdigheid met de handhavingsclausule. Dit is überhaupt niet mogelijk omdat er nog geen woning staat en het erf niet wordt gebruikt voor bewoning. Met het standpunt wordt bedoeld dat voor de inhoud van het handhavingsbeleid draagvlak dient te zijn onder betrokkenen. Mocht dit niet het geval zijn dan is het handhavingsbeleid niet effectief.

20. Reclamant stelt dat het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is.

Gemeentelijke reactie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;*
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;*
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.*

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een 'Rood voor Rood'-overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat de vaststelling van een exploitatieplan derhalve achterwege kan blijven.

In de afsluiting van de zienswijzen zijn tot slot een aantal algemene opmerkingen geplaatst:

Er is geen rekening gehouden met de uitgangspunten en er is niet getoetst aan de onderzoeken en conclusies van het originele bestemmingsplan Bloemenbosch. Nadien ingediende en doorgevoerde bestemmingsplannen hebben altijd rekening moeten houden met dit overkoepelende plan.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar onderdeel A.

De 'Rood voor Rood'-regeling wordt toegepast op basis van het gegeven dat de compensatielocatie buiten de bebouwde kom is gelegen en aangemerkt wordt als kwekerij. Daarnaast is het huidige gebruik van de gronden als kwekerij in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de wijze van toepassing van de 'Rood voor Rood'-regeling wordt verwezen naar punt 9. Ten aanzien van de opmerking van de reclamant dat het gebruik van de gronden als kwekerij in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt opgemerkt dat het in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant is.

Het bestemmingsplan is in strijd met andere planbesluiten aangezien het perceel kleiner is dan 3.000 m² en een strategisch groenplek wordt verwijderd.

Gemeentelijke reactie

Niet aangegeven wordt met welke planbesluiten het voornemen strijdig is. In voorliggend geval is de ontwikkeling uitsluitend niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Luttenberg'. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld en wordt er een procedure doorlopen. Verwezen wordt ook naar onderdeel A. Reclamant is van mening dat een strategisch groenplek wordt verwijderd. Verwezen wordt naar de beantwoording ten aanzien van punt 4.

Er is sprake van een aantasting van de privacy. Er wordt hier geen rekening mee gehouden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar punt 7.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende consequenties komt tot stand vanwege het afsluiten van een commerciële transactie van de huidige grondeigenaar.

Gemeentelijke reactie

Welke motieven een initiatiefnemer heeft om een project te realiseren is in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om de 'Rood voor Rood'-regeling te mogen toepassing. Dit verzoek is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving. Het toevoegen van een woning op deze locatie wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht en is een binnen het gemeentelijk beleid passende ontwikkeling. Derhalve heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze worden in het bestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen van het bestemmingsplan bestaan uit het aanpassen van de maximale goot- en bouwhoogte in de regels van respectievelijk 4 meter en 10 meter naar respectievelijk 4,5 meter en 7,5 meter.

Bijlage

Bezwaarschrift

**Burgemeester en Wethouders &
Leden van de Gemeenteraad
van de gemeente Raalte**
Zwolsestraat 16
8101 AC Raalte

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	15 MEI 2013
Doc. nr.:	2013 - 3568
Zaak nr.:	2536
Bericht v. ontv.	JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE <input type="checkbox"/>

Luttenberg, 13 mei 2013

Betreft: Bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, partiële herziening nr 3, omgeving Holterweg 57 Nieuw Heeten/Holteveensweg ong., Luttenberg.

Imro-nummer: NL.IMRO.0177.BP20120010-0001.

Status: ontwerp

Inzageperiode: 14 april t/m 15 mei 2013.

Geacht college,
Geachte raadsleden,

Met deze brief geven wij onze zienswijze op de voorgenomen bestemmingsplan wijziging rondom het gebied Holteveensweg/Heuvelweg, bekend onder postcode 8105 SW.

In deze brief wordt een vergelijking gemaakt tussen de situaties op basis van het huidige bestemmingsplan met het plan Bloemenbosch (oktober 1979) als overkoepelend plan en het huidige bestemmingsplan versus de beoogde situatie, voortkomend uit doorvoering van het betreffende bestemmingsplan zoals hierboven genoemd.

Bestemmingsplan Bloemenbosch, goedgekeurd 6 maart 1979 gemeente Raalte en 2 oktober 1979 Gedeputeerde Staten van Overijssel.

1. Het plangebied beschikt over het terrein waarover de erven Alferink de beschikking hadden. In overleg tussen gemeente en de erven is een verdeling opgezet van het totale terrein tot de bouw van maximaal 7 woningen, waarbij wordt voldaan aan de uitwerkingsregelen. De bouwterreinen variëren in grootte van 3.002 m² tot 3.150 m². De situering van de woningen is afgestemd op het inrichtingsvoorstel.
2. Het aantal woonpercelen in dit plan is vastgesteld op maximaal 7 woonpercelen met een minimale grootte van 3.000 m².
3. Gezien de hoge landschappelijke waarde van het gebied zijn de woonpercelen in het totale gebied "het Siel" ondergebracht en worden gekenmerkt als Landhuizen in een gebied aan de bosrand waar ze een rustige plaats bieden te wonen, zonder dat er sprake is van afzondering.
4. De grootte en de plaatsing van de percelen, elk ca. 3.000 m², zorgt ervoor dat ieders PRAVACY optimaal gewaarborgd is. De intensieve beplanting die is voorzien, komt daar eveneens ten goede. In het plan zijn 2 groenstroken hiervoor opgenomen. Deze stroken wijken qua vorm en grootte af van de 7 woonpercelen.
5. Het bestemmingsplan Bloemenbosch kent op grond van de bestemming woondoeleinden uitsluitend bebouwing toegestaan volgens de bebouwingsoppervlakte WII. Dit is een vrijstaande woning met per bouwterrein een oppervlakte van minimaal 3.000 m². De inhoud van de woning is minimaal 500 en maximaal 750 m². De bouwhoogte is maximaal 7,5 meter en goothoogte is minimaal 3 en maximaal 4,5 meter. De afstand van de woning tot de grens van het bouwterrein is minimaal 3 meter.
6. Het bestemmingsplan kent in artikel 5.2. de bepaling dat het is verboden de onbebouwde grond te gebruiken voor o.a. als gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid.

Bezwaarschrift

Briefschrijver is woonachtig aan de Holteveensweg 2a te Luttenberg, 8105 SW 2a. Perceel Holteveensweg 2a is onderdeel van het plan Bloemenbosch, een woonplan gelegen aan de zuidzijde van de kern Luttenberg. Dit deel van Luttenberg is ingericht op basis van woonpercelen met een minimale grootte van 3.000 m². Voor de herinrichting was dit een voorwaarde voor de aanleg van deze wijk. Het perceel Holteveensweg 2a is het laatst bijgeschakelde perceel (nr 7.) in deze opzet van de woonwijk, omdat dit voldeed aan de eis van de minimale grootte en vorm. Perceel Holteveensweg 2a heeft een minimale grootte van 3.300 m². Het perceel is door de eigenaren aangeschaft vanwege de ligging grenzend aan een bosrijke omgeving, de kavelgrootte, het rondom vrije landelijke uitzicht, uiteindelijk de privacy die hieruit voortkomt en de bouw mogelijkheden van dit perceel weiland. De laatste bouwkavel uit het plan Bloemenbosch, gelegen in een landelijke omgeving aan de rand van Luttenberg. Bouwen op deze plek lag binnen de woonbestemming. Bekend was ten tijde van de koop en de naderhand wijzigende bestemmingsplannen rondom Luttenberg, dat bouwplannen binnen het plan Bloemenbosch uitgesloten zijn! Briefschrijver mag dan ook aannemen dat verdere bouwplannen binnen dit plan uitgesloten waren. Dat heeft geresulteerd in de huidige positionering van de woning (type, plaats, vorm en plaats leefgebied) op het perceel.

Wanneer de huidige situatie en de beoogde situatie na de bestemmingswijziging met elkaar vergeleken worden, kunnen de volgende opmerkingen gemaakt worden:

1. Volgens gemeentelijke documenten ligt beoogd perceel binnen de bebouwde kom en niet zoals in het bestemmingsplan wordt opgenomen als een perceel in buitengebied Raalte. Omstreden is het aanmerken van de zandweg Holteveensweg als een weg buiten de bebouwde kom Luttenberg. Dit is door de gemeente Raalte doorgevoerd vanwege de aanpassing van het schema onderhoudswerkzaamheden die aan dit type weg zal worden uitgevoerd. Door deze typering is de frequentie in het structureel en correctief onderhoud verminderd, waardoor de begaanbaarheid van de weg is verslechterd. Ondanks bestemmingsverkeer wordt de weg veel gebruikt voor recreatief verkeer en "sluipverkeer".

Met het opnemen van een extra woonperceel in dit gedeelte van de Holteveensweg wordt extra verkeer gecreëerd op deze zandweg als gevolg van de extra permanente bewoning en de consequenties van extra verkeersgedrag die dit met zich mee brengt voor de huidige bewoners en andere gebruikers van de weg. Verwacht wordt dat bij het huidige gemeentelijke beleid rondom het onderhoud aan dit weggedeelte de kwaliteit van de weg nog verder achteruit gaat, met alle gevolgen van dien: nog meer kuilen, diepere kuilen, plassen water na regenval, meer fietsongelukken en struikelende voetgangers. Ook de schokdempers en de vering van de het doorgaande autoverkeer krijgen extra te lijden, ook omdat de maximale snelheid van deze weg is gebaseerd op 60 kilometer, zijnde een weg gelegen buiten de bebouwde kom. Op te merken is, dat sluijverkeer dit ook dit soort snelheden helaas toepast. Aanwonenden hebben nog kinderen in de leeftijd tot 12 jaar!

Briefschrijver stelt dat de veiligheid verder in gevaar komt en vraagt zich af op welke wijze het bestemmingsplan gaat voorzien in de veiligheid voor de aanwonenden en de onderhoudskwaliteit van de Holteveensweg, met name op dit deel van weg.

2. De woonwijk Bloemenbosch kent een groots opgezette invulling. De afwisseling van agrarisch weiland en bos vormen de basis voor de indeling van deze woonwijk. De minimale groottes van de woonkavels werden derhalve gesteld op 3.000 m². Ook de vormen van de kavels zijn weloverwogen vastgesteld vanuit het uitgangspunt privacy. Een minimale kavelgrootte die past bij de kenmerken en uitgangspunten van deze woonwijk. Ook de verschillende aangebrachte groenvoorzieningen en afwisseling hierin

Bezwaarschrift

typeren die uitgangspunten in vergelijking tot de inrichting van Luttenberg binnen en buiten de bebouwde kom. De beoogde kavel fungeert binnen de woonwijk Bloemenbosch als een functionele groenstrook, zoals die ook in andere woonwijken binnen Luttenberg is opgenomen als onderdeel van het indelingsbeleid van woonwijken.

Met het opnemen van een extra woonperceel in dit gedeelte van de Holteveensweg vervalt een groenstrook, die als onderdeel is opgenomen in de indeling van woonwijken in Luttenberg. Binnen dit deel van deze woonwijk heeft deze groenstrook derhalve ook een evenwichtsfunctie tussen de aangrenzende woonpercelen, waardoor er een evenwichtige verdeling is tussen de bouwblokken van de percelen.

Briefschrijver stelt dat herstel van de groenstrook niet kan plaatsvinden en de bouwblokken hierdoor te dicht op elkaar komen, uitgaande van de originele inrichting van plan Bloemenbosch. Eventueel herstel van evenwicht zal extra kosten met zich mee gaan brengen op de woonpercelen van de aanwonende bewoners.

3. De uitbreiding van woonpercelen in Luttenberg is ondergebracht in o.a. de woonplannen van Borgwijk 1 en Borgwijk 2. Met de nodige zorgvuldigheid en afweging zijn deze plannen in overleg met Plaatselijk Belang Luttenberg vastgesteld. Het maximaal aantal woningen bedraagt 25. De invulling van deze percelen is nog niet afgerond. Er kunnen nog kavels aangekocht worden.

Met het opnemen van een extra woonperceel in dit gedeelte van de Holteveensweg wordt het contingent voor het aantal nieuw te plaatsen woningen in Luttenberg overschreden. Ook heeft deze beoogde nieuwe invulling niet plaats gevonden in samenspraak met Plaatselijk Belang Luttenberg.

Briefschrijver stelt dat overschrijding zal moeten resulteren in een compensatie.

4. Het bestemmingsplan geeft ruimte aan een nieuw woonperceel op een perceelgrootte van ongeveer 1500m². In de originaliteit en voorwaarden van de opzet van de woonwijk Bloemenbosch wordt met het toekennen van een woonperceel op een perceelgrootte < 3000m² met een l x br-verhouding van 1:5 fors afgeweken van de bestaande reguliere opzet van de woonpercelen, kijkende naar de afmetingen, de situering van het bouwblok en de inrichting van de percelen in deze gehele woonwijk.

De balans in de indeling van de aanpalende woonpercelen wordt met dit bestemmingsplan verbroken, waardoor dit woonperceel als "een gedrocht" binnen het perceel aangemerkt kan worden. De grootschalige opzet van de woonwijk wordt hiermee doorbroken.

Briefschrijver vraagt zich af of het bestemmingsplan betekent, dat hiermee meerdere opsplitsingen naar kleinere percelen mogelijk gemaakt wordt. Is hiermee een precedentwerking meegegeven voor de aanpalende bewoners de kavels ook te splitsen naar kleinere kavels met als doel deze grond economisch in te zetten voor verdere bebouwing, bewoning of verkoop.

Gezien de recente aankopen van gronden rondom het gebied Bloemenbosch is het aannemelijk dat meer grondeigenaren van deze mogelijkheid gebruik willen maken voor nieuwe bewoning in het gebied.

Briefschrijver stelt, dat met een eventuele toekenning van invulling van bewoning naar kleinere percelen in dit woongebied het bestemmingsplan dan ook hiervoor vrij komt en stelt dat dit dan ook opgenomen dient te worden. Denk daarbij aan extra bewoning voor o.a. Break & Breakfast faciliteiten.

Bezwaarschrift

5. De percelen Holteveensweg 1a, 2, 2a en perceel Heuvelweg 30 zijn direct gelegen naast beoogd nieuw woonperceel. Het plaatsen van een woning volgens de bestemmingsplan-kenmerken op de beoogde bouwbloksituatie betekent voor de direct aanwonende bewoners van Holteveensweg 1a, 2a en Heuvelweg 30 en 32 een directe inbreuk op de privacy, passend bij de kenmerken van deze woonwijk.

- Holteveensweg 1a.
 - De komst van een woning op beoogd perceel betekent voor de bewoners extra geluidsoverlast als gevolg van bewoning.
 - De komst van een woning op beoogd perceel betekent voor de bewoners ook overlast als gevolg van extra verkeergangen, komend en gaan bestemmingsverkeer van de nieuwe bewoners.
 - De Holteveensweg kenmerkt zich ter hoogte van nummer 1a als een gevaarlijke weggedeelte met veel gaten en oneffenheden.
 - Dit gedeelte van de zandweg veroorzaakt ook veel stofvorming, met name in het gedeelte tegenover de buitenterrassen van de bewoners.
- Holteveensweg 2a.
 - De plaatsing van de woning met de woon- en zichtzijde van Holteveensweg 2a zijn gebaseerd op het eerdere bestemmingsplan en is niet gebaseerd op de aanwezigheid van een extra woning op het beoogd woonperceel, volgens het nieuwe bestemmingsplan.
 - Een nieuwe woning (hoogte maximaal 10 meter) op het beoogd woonperceel ligt direct tegenover de ingang van de woning van de Holteveensweg 2a aan de zuidzijde. De nieuwe woning valt derhalve direct in het zicht uitgaande van het landelijke en vrije uitzicht, beoogd met de plaatsing, de vormgeving en de indeling van de woning op dit woonperceel. De opzet van dit deel van de kavels is juist gericht op de landelijke invulling, behorend bij deze woonwijk. De woning op beoogd woonperceel verstoort deze kenmerken voor de huidige bewoners.
 - De zuidzijde vormt een belangrijk onderdeel van de leefwijze van de bewoners. Met de komst van een woning op beoogd perceel zullen er extra maatregelen genomen moeten worden en kosten gemaakt moeten worden op het perceel zelf om de privacy-inbreuk enigszins te herstellen.
 - Een volledig herstel van de privacy is niet te realiseren gezien de aangebrachte omgevings schade, planschade en overlast die veroorzaakt wordt als gevolg van permanente bewoning op beoogd perceel.
- Heuvelweg 30.
 - Met de komst van een nieuwe grote woning (hoogte maximaal 10 meter) op beoogd perceel wordt een woning in "de achtertuin" geplaatst bij de bewoners van Heuvelweg 30. De huidige groenvoorziening van beoogd perceel sluit naadloos aan op de inrichting en indeling van de tuin met aangelegde terrassen. Het landelijke en vrije uitzicht, beoogd met de aanleg en de situering van dit type woning, alsmede de inrichting van de tuin wordt hiermee permanent beschadigd.
 - De bewoners van de nieuwe woning op beoogd perceel zullen met de aanleg van terrassen hun leefwijze o.a. ook aan de zuidzijde van de woning situeren. Dit sluit direct aan op de terrassen van de huidige bewoners van Heuvelweg 30. Men zit letterlijk bij elkaar aan tafel.
- Heuvelweg 32.
 - Met de komst van een nieuwe grote woning (hoogte maximaal 10 meter) op beoogd perceel komt de privacy van het aansluitende bosperceel, gelegen aan de Holteveensweg (eigendom Heuvelweg 32) in het geding.

Bezwaarschrift

De plaatsing van een woning op dit perceel is nooit een issue geweest bij de inrichting van het plan Bloemenbosch. De bewoners hebben bij de inrichting van het bouwblok en de verdere indeling op hun woonpercelen en de inrichting van de tuinen hier geen rekening mee gehouden. Onderzoek geeft aan dat de privacy van de huidige aanwonende bewoners met het plaatsen van een nieuwe woning met mogelijke afmetingen op beoogd perceel definitief en permanent wordt verstoord en beschadigd. Enerzijds zal dit consequenties hebben voor het woongenot en anderzijds voor de waardebepaling van deze groep woningen. Gewezen wordt naar de uitgangspunten en kenmerken van privacy normen behorend bij dit soort woonwijken, woningen, leefsituaties en de waardering hiervan. Die waardering wordt immers vertaald in de gemeentelijke bijdrage die de bewoners afrekenen met de gemeente Raalte!

Woongenot:

- *Vrijheid, privacy*
- *Overlast in als gevolg van geluid en lawaai*
- *Zicht en uitzicht*
- *Verkeer en aantal verkeerbewegingen rondom*
- *Licht en lichtinval*

Waardebepaling:

- *Locatie en omgevingsinrichting*
- *Locatie en vergelijking met aanpalende percelen*
- *Locatie en woning (type, grootte, ligging, kwaliteit etc.)*
- *Locatie en privacy*

Briefschrijver vraagt zich af welk belang hier de doorslag geeft en stelt dat hier een individueel belang van de verkopende partij van een groenvoorziening niet opweegt tegen het algemeen belang en de individuele belangen van de direct aanwonende huiseigenaren. In het bestemmingsplan is hier geen onderzoek naar gedaan. Vergelijkingen worden gemaakt met voorbeelden die in deze situatie niet van toepassing zijn.

Ook vraagt briefschrijver zich af op welke wijze de te maken herstelkosten zullen worden vergoed. Aanwonende bewoners stellen, dat hiervoor de mogelijkheden onderzocht worden, de kosten hiervan te begroten en dit te verhalen bij de verkopende partij cq de koper van de grond. Deze bepaling wordt onderdeel van het bestemmingsplan. Briefschrijver stelt dat deze kostenpost onderdeel wordt van het bestemmingsplan.

6. Volgens het bestemmingsplan kan op het beoogde perceel een woning geplaatst worden met een inhoud van 750m³ met een goot-en bouwhoogte van 4 en 10 meter. Het bouwblok is 20 meter breed en 9 meter diep. Dit betekent dat de woning, gezien de grootte en afmetingen dominerend op het perceel komt te staan. In vergelijking tot de woningen op de omringende woonpercelen staat dit niet in verhouding. Ook de afstand ten opzichte van de bosrand is dermate veraf ingezet, dat de woning juist in het zicht van de huidige bewoners van de percelen Holteveensweg 2a en Heuvelweg 30 en 32 komt. In vergelijking tot de andere en vooral aanpalende woningen zal dit een afwijkend beeld geven, waardoor de eenheid van dit deel in de woonwijk wordt verstoord. De direct aanpalende woningen zijn van het type bungalow, een type woning dat goed past bij de uit eerdere bestemmingsplannen beoogde en huidige invulling van de woonomgeving.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat volgens de Beleidsnota Rood voor Rood het woongebouw op de compensatiewoning maximaal 1500 m³ mag bedragen (art. 3.1.3.). Het bestemmingsplan is hiermee tegenstrijdig met de beleidsnotitie Rood voor Rood.

Briefschrijver maakt bezwaar tegen de afmetingen van de woning. De afmetingen maken het mogelijk een woning te plaatsen die "met kop en schouders" uitsteekt ten opzichte van de aanpalende woningen. Wijziging van het bouwblok en een bouwhoogte tot maximaal 7,5 meter ligt dan ook meer voor de hand, kijkend naar de aanpalende woningen en de uitgangspunten plan Bloemenbosch. Ook is er sprake van tegenstrijdigheid tussen het bestemmingsplan en plan rood voor rood.

7. Inzet rood-voor-rood. Voor het verkrijgen van een woonbestemming op beoogd perceel wordt de rood-voor-rood regeling ingezet. Wanneer de slooplocatie wordt vergeleken met de compensatielocatie kan worden geconstateerd dat het huidige bestemmingsplan hier niet in voorziet. De compensatiekavel betreft een voormalige moestuin in privé met schuurtje. In de laatste jaren zijn er rhododendrons geplaatst met als doel deze verder door te laten groeien. Van kwekerij-activiteiten is geen sprake, omdat er geen dan wel nauwelijks activiteiten plaats vinden.

In de beleidsnota Rood voor Rood wordt onder artikel 3.3 Tegenprestate / Compensatie ingegaan op karakteristieke bebouwingspatronen die het gebied moeten versterken en recht moet doen aan de gewenste landschappelijke verschijningsvormen. Ten opzichte van de compensatielocatie is hiervan geen sprake.

Briefschrijver kan niet anders constateren, dat hier eerder sprake is van een vermindering hiervan, waarbij juist met dit bestemmingsplan de karakteristieken van de woonomgeving in de compensatielocatie worden beschadigd.

Het bestemmingsplan is ook op dit punt in strijd met de beleidsnotie rood voor rood.

8. In de beleidsnota rood voor rood is in artikel 3.5/20 opgenomen dat bij compensatie er investeringen gedaan moeten worden in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook de eisen aan de landschappelijke inpassing worden daarbij genoemd. Gezien de genoemde vergelijkingsopmerkingen tussen de huidige situatie en de beoogde situatie in deze brief moet briefschrijver constateren, dat in het bestemmingsplan geen punten zijn opgenomen die de voorwaarden uit de beleidsnota rood voor rood ondersteunen. Ook is er geen sprake van agrarische omgeving.

Briefschrijver constateert hier een tegenstrijdigheid tussen het bestemmingsplan en de beleidsnota rood voor rood.

9. In de beleidsnota rood voor rood wordt een minimale grondprijs van € 200,00 per m2 opgenomen. In de media is een vraagprijs voor de compensatie kavel gevraagd van nabij € 165,00 per m2 v.o.n. De media geven ook aan dat de grond is verkocht. In het kadastraal register is er nog geen sprake van verkoop van de grond en heeft er geen juridische overdracht plaats gevonden.

Briefschrijver constateert hier een afwijking van meer dan 22,5% ten opzichte van grondprijzen die hier bij compensatie dienen te worden toegepast.

Briefschrijver stelt hier de toepassing van een vormfout conform de uitgangspunten van de beleidsnota rood voor rood.

10. Habitattoets. Artikel 3 van de beleidsnotitie rood voor rood wijst op de gevolgen voor het habitatgebied. De opmerkingen in deze brief betreffen met name de negatieve gevolgen van doorvoering van dit bestemmingsplan, waarbij ook de rood voor rood regeling wordt ingezet.

Briefschrijver vraagt zich af of voor dit bestemmingsplan een habitattoets door de provincie Overijssel is uitgevoerd.

Bezwaarschrift

Briefschrijver stelt een tekortkoming in de uitwerking van het bestemmingsplan, aangaande de habitattoets, voortkomend uit de toepassing van de rood voor rood regeling.

11. In het bestemmingsplan worden voor de beargumentering dat deze wijziging binnen de beleidskaders past in hoofdstuk 4 diverse constatering gedaan en vergelijken gemaakt. Bij de vergelijking en de beargumentering is niet uitgegaan van de feitelijke situatie waarbinnen beoogd perceel valt en het type woonwijk dat Bloemenbosch is in dit deel van Luttenberg.

Art 3. Verkeer en parkeren. In dit hoofdstuk wordt een vergelijking gemaakt met de verkeerintensiteit. Geconcludeerd wordt dat dit geen bezwaren heeft op de verkeersintensiteit van de Holteveensweg.

Briefschrijver stelt, dat hier wel degelijk sprake is van extra verkeersgangen als gevolg van extra bewoning en bijkomende verkeersgangen in dit deel van de Holteveensweg. Daarbij ook relaterend aan de slechte onderhoudskwaliteit van de weg en dit weggedeelte. Oftewel er zijn wel degelijk bezwaren.

Art 4.2.4.1. Kwaliteitsimpuls groene omgeving.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat aan "de eisen" van deze bepaling wordt voldaan. In hoeverre is hier geen sprake van landschap ontsierende gevolgen.

Briefschrijver stelt, dat deze goedkeuring niet voldoet aan de eisen die dit punt stellen aan de omgeving van de compensatiekavel, aangezien hier juist niet aan wordt voldaan.

Art. 4.2.4.2. Dit artikel gaat in op belemmeringen. Geconcludeerd wordt o.a. dat het ontwikkelingsperspectief aangemerkt kan worden als Stedelijke omgeving. Aangegeven wordt dat het groen karakter van de omgeving niet wordt aangetast.

Briefschrijver stel, dat hier geen sprake is van een Stedelijke omgeving. Daarbij is er wel degelijk sprake van aantasting van de functionele structuur van dit woongebied met de functie van beoogd perceel in het geheel.

Art 4.2.4.2. Gebiedskenmerken en punt 3 Stedelijke laag. Gesteld wordt dat er geen sprake is van bijzondere eigenschappen.

Briefschrijver constateert, dat het gebied Bloemenbosch wel degelijk bijzondere eigenschappen kent. De combinatie van bos, bostuin, groenvoorziening en de bewoning met landhuizen en bungalows op grondpercelen met een minimale grootte van 3000 m² en vormeigenschappen zijn bijzonder te noemen, juist in tegenstelling tot typering van een stedelijke omgeving.

Briefschrijver stelt dat de conclusie geen bijzondere eigenschappen hier niet van toepassing is.

Art. 4.2.4.2. Gebiedskenmerken en punt 4 Lust en Leisurelaag. Hierin wordt gesteld dat de aanpassing een bijdrage levert aan de ruimtelijke identiteit, belevenis, leefbaarder maken en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij geldt een versterking van de kwaliteit van de omgeving t.a.v. o.a. beleefbaarheid.

Briefschrijver stelt dat met de uitvoering van het bestemmingsplan deze aspecten van dit deel van het leefgebied in verhouding juist tot de lokale situatie van het gebied een niet algemeen aanvaardbare situatie is, het plan is juist tegenstrijdig. Ook ten aanzien van de kwaliteit van het begrip "donkerte" werkt de situatie voortkomend uit het

Bezwaarschrift

bestemmingsplan juist tegenstrijdig vanwege de grote impact van de gevolgen en derhalve nog extremer bij een vergelijking op de situatie zelf.

Briefschrijver stelt, dat de conclusie van deze beoordeling op dit gebied niet juist is.

Art 4.3.3.5. Het landschappelijk inpassen geschiedt in het bestemmingsplan alleen vanuit het zichtpunt van de slooplocatie. De argumenten voor inpassing van compensatielocatie voldoet niet aan de eisen behorend bij de kenmerken van dit woongebied en het originele bestemmingsplan Bloemenbosch.

Briefschrijver stelt, dat deze conclusie niet juist is.

Art. 4.3.4.2. Landschapsontwikkelingen. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. De gevolgen van het bestemmingsplan voldoen derhalve niet aan de uitgangspunten van dit artikel.

Briefschrijver stel, dat het bestemmingsplan de uitgangspunten op dit terrein overtreedt en de karakteristieken met de beoogde situatie worden aangetast.

Art 4.3.5. Welstandsnota.

In artikel 4.3.5.2. wordt gesteld dat de basiskwaliteiten gehandhaafd dienen te blijven. De gevolgen van bestemmingsplan hebben op het gerichte gebied wel degelijk negatieve consequenties. Er wordt getoetst aan het begrip "Woonwijken"

Briefschrijver is van mening dat hier het begrip "woonwijk" niet van toepassing is op de woonwijk Bloemenbosch. Kijkend naar de situering van het beoogde perceel moet geconstateerd worden dat qua vorm, grootte en invulling van het bouwblok alsmede de afmetingen van bewoning meer dan 100 % afwijken ten opzichte van de aanwezige bebouwing en ruimtelijke samenhang. De tekening op pagina 9 en 12 geven een verkeerd beeld van de verhoudingen waarin het beoogde perceel wordt geplaatst. De tekening op pagina 9 geeft slechts een deel van het geheel weer, waardoor een verkeerde indruk verkregen wordt van de omgeving.

De nieuwe invulling sluit niet aan op de schaal, massa en vormen van de aanwezige kavels en bebouwing.

Briefschrijver is van mening, dat de situatie voortkomend uit dit bestemmingsplan niet voldoet aan de uitgangspunten ten aanzien van schaalgrootte, vorm en verhouding ten opzichte van het originele plan Bloemenbosch.

Briefschrijver stel, dat deze punten uit het bestemmingsplan, gerelateerd aan de specifieke uitgangspunten en de situatie van dit deel van de woonwijk hier juist niet aan voldoen. De conclusie is dus niet juist.

Art. 5.1.2. Milieu en omgevingsfactoren.

De Holteveensweg kent naast bestemmingsverkeer ook veel recreatief verkeer(wandelaars, fietsers en mountain bikers) en sluijverkeer. De situatie na doorvoering van het bestemmingsplan betekent een vergroting van verkeersgangen van minimaal 100% op dit weggedeelte. De vergelijking van de beoogde compensatiewoning ten opzichte van de Heuvelweg is niet relevant. De afstand van de woning op het beoogde perceel bedraagt minimaal 200 meter. De woning zal onderdeel gaan vormen van de Holteveensweg en niet de Heuvelweg.

Bezwaarschrift

Briefschrijver stel, dat de conclusie ten aanzien van dit punt op basis van verkeerde uitgangspunten is getrokken. De verkeersintensiteit voor het weggedeelte wordt dermate verhoogd, dat dit niet in verhouding ligt tot de vergelijk die in de uitwerking van het bestemmingsplan is geconcludeerd.

Art 5.5.2. Onderzoekresultaten.

In het bestemmingsplan wordt gesteld, dat de nieuwe situatie ten aanzien van de omwonenden geen hinder of gevaar zal opleveren voor de ruimtelijke omgeving.

Briefschrijver is van mening, dat bewoning van het beoogde perceel niet past binnen de ruimtelijke omgeving zoals die in haar origine is opgezet in het plan Bloemenbosch. Extra bewoning resulteert verhoudingsgewijs wel degelijk tot nadelen binnen de kaders van ruimtelijke omgeving van dit woongebied. De privacy is hier wel degelijk in het geding.

Briefschrijver stel, dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met het overkoepelende plan Bloemenbosch met haar uitgangspunten voor de woonsituatie van de direct aanwonenden.

Art 7.4. Handhaving.

In de handavingsclausule wordt onder andere gesproken over "draagvlak onder betrokkenen".

In de aanpak voor de opzet en uitwerking van dit bestemmingsplan en de consequenties die hieruit voortvloeien voor direct betrokkenen, direct aanwonenden, is Plaatselijk Belang Luttenberg niet betrokken geweest. Ook heeft er geen interactie met de direct aanwonenden plaats gevonden.

Briefschrijver is van mening, dat bewoning van beoogd perceel onvoldoende draagvlak heeft en de afweging individueel belang (het individuele belang van de verkopende partij ten behoeve van het realiseren van een commerciële transactie) versus het algemeen belang zoals verkeersveiligheid, omgevings- en geluidsvervuiling en de belangen van de direct aanwonenden met de nadelen die dit met zich mee brengt.

Briefschrijver stelt dat op basis van de geuite bezwaren er geen sprake is van een draagvlak onder betrokkenen.

Art 8. Economische uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan zoals dit is gepresenteerd zal op basis van de geuite bezwaren leiden tot planschade en extra kosten voor herstelwerkzaamheden in de omgeving. Daarnaast zullen regels aangepast moeten worden met betrekking tot welzijn en inpassing in de omgeving.

De rood voor rood overeenkomst is van onderschikt belang bij het aanwijzen van de beoogde compensatiewoning. Het doel van de verkoop van het perceel moet resulteren in een commerciële transactie voor de huidige grondeigenaar.

In het bestemmingsplan zijn derhalve toetsingen en vergelijken opgenomen die niet zijn getoetst aan het originele plan Bloemenbosch en de uitvoering hiervan binnen dit specifieke deel rondom beoogd woonperceel. Conclusies zijn genomen op basis van algemeen geldende normen, die gezien de opzet, inrichting, indeling en uitvoering van de woonwijk Bloemenbosch voor met name dit onderdeel juist niet van toepassing zijn.

Briefschrijver stelt, dat in dit kader een exploitatieplan wel degelijk aan dit bestemmingsplan had moeten worden toegevoegd.Art 9.2. Inspraak.

Bezwaarschrift

Vooroverleg met instanties heeft plaats gevonden. Overleg met de lokale belangenorganisatie en direct betrokkenen bij de uitwerking is niet aan de orde geweest.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is een individuele commerciële transactie. Briefschrijver voorziet met dit bestemmingsplan in een ontwikkeling naar andere grondeigenaren rondom dit gebied, dat met dit bestemmingsplan er een precedentwerking wordt gecreëerd, waardoor meerdere grondpercelen zullen worden opgesplitst ten behoeve van bewoning en commerciële uitnutting. De eerste verkopen van grond hebben recent reeds plaats gevonden. De uitgangspunten van de opzet en inrichting van het deel Bloemenbosch in Luttenberg zullen hierdoor grote, onherstelbare schade ondervinden.

Gezien de onvolkomenheden, een groot aantal niet op de directe situatie gemaakte onderzoek conclusies en de in deze brief geuite hoeveelheid bezwaren, is briefschrijver van mening dat het beoogde bestemmingsplan geen doorgang kan vinden.

Algemeen.

1. In de uitwerking van het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de uitgangspunten van het originele bestemmingsplan Bloemenbosch, d.d. 6 maart 1979/2 oktober 1979. De uitgangspunten hiervan zijn in geen enkel vorig bestemmingsplan overschreven. Zo ook niet in het hiervoor liggend ontwerp bestemmingsplan.
2. Nadien ingediende en doorgevoerde bestemmingsplannen hebben altijd rekening gehouden met dit overkoepelende bestemmingsplan Bloemenbosch (moederplan).
3. De rood voor rood regeling wordt toegepast op basis van het gegeven dat de compensatielocatie buiten de bebouwde kom is gelegen en aangemerkt wordt als kwekerij. Dit laatste is in strijd met de bepalingen uit het plan Bloemenbosch (art. 5.2.). Het uitvoeren van activiteiten van een kwekerij is niet toegestaan. Eigenaar is derhalve in overtreding. Dit betekent, dat een rood voor rood compensatie niet van toepassing is.
4. Het bestemmingsplan kent vergelijkingen, onderzoeken en conclusies die niet zijn getoetst aan het huidige bestemmingsplan Bloemenbosch en zijn meer algemeen van aard en niet relevant voor de omgeving.
5. Aannames en conclusies opgenomen in het bestemmingsplan zijn gemaakt op basis van voorbeelden die niet van toepassing zijn op dit kerngedeelte van het plan Bloemenbosch.
6. Het bestemmingplan geeft aanleiding tot het verder aanbrengen van omgevingsschade als gevolg van de keuze van woonbestemmingen toe te staan op percelen < 3.000 m², de positie in het plan en het verwijderen van strategische groenplekken binnen het plan Bloemenbosch. Dit is in strijd met andere planbesluiten.
7. Met PRIVACY, een van de pijlers onder het plan Bloemenbosch, wordt met dit bestemmingsplan van allerlei zijde geen rekening gehouden, derhalve ook niet naar direct aanwonende bewoners, ook belanghebbenden.
8. Dit bestemmingsplan met de daarbij behorende consequenties komt tot stand vanwege het afsluiten van een commerciële transactie van de huidige grondeigenaar. Daarbij speelt de afweging van een individueel belang versus het algemene belang en de groepsbelangen van de direct aanwonenden.
9. Gezien voorgaande opsomming van opmerkingen, bezwaren en onvolkomenheden wordt gesteld dat dit ontwerp bestemmingsplan geen verdere doorvoering kan krijgen.

De briefschrijvers, die hieronder hebben getekend vragen hierbij om een gesprek met het college en inspraak bij de besluitvorming in de gemeenteraad.

Bijlage: Bestemmingsplan Bloemenbosch d.d. 6 maart 1979/2oktober 1979.

Bezwaarschrift

Aldus getekend, 13 mei 2013,



J. Jansman
Holteveensweg 1a
8105 SW Luttenberg



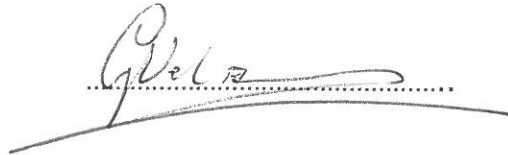
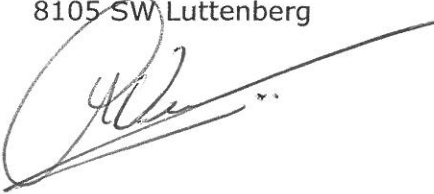
S. Jansman - Vrielink
Holteveensweg 1a
8105 SW Luttenberg

Bezwaarschrift

Aldus getekend, 13 mei 2013,

.....

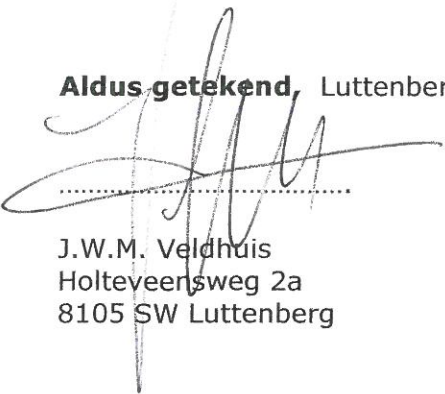
G. Velderman
Holteveensweg 2
8105 SW Luttenberg



G. Velderman – Alferink
Holteveensweg 2
Luttenberg

Bezwaarschrift

Aldus getekend, Luttenberg, 13 mei 2013.



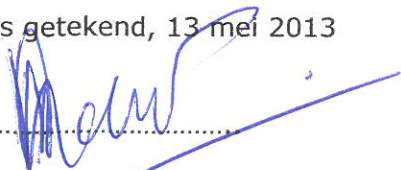
.....
J.W.M. Veldhuis
Holteveensweg 2a
8105 SW Luttenberg



.....
E.G. Veldhuis - Wolterbeek
Holteveensweg 2a
8105 SW Luttenberg

Bezwaarschrift

Aldus getekend, 13 mei 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Lauterbach', written over a horizontal dotted line. A long, sweeping blue line extends from the signature across the page.

F. Lauterbach
Holteveensweg 3b
8105 SW Luttenberg

Bezwaarschrift

Aldus getekend 13 mei 2013,



.....

S.P.N. van Kampen
Heuvelweg 30
8105 SZ Luttenberg

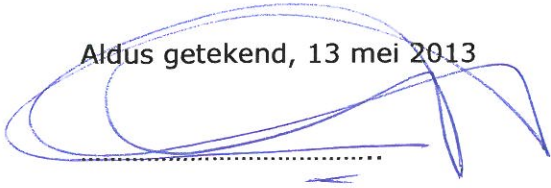


.....

C.E. van Niekerk
Heuvelweg 30
8105 SZ Luttenberg

Bezwaarschrift

Aldus getekend, 13 mei 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

H. Hekkert
Heuvelweg 31
8105 SZ Luttenberg

ALGEMENE INFORMATIE
OVER BOUWKAVELS BINNEN
BESTEMMINGSPLAN:

BLOEMENBOSCH

LIGGING

VOORWAARDEN BESTEMMINGSPLAN

GEBIEDSINDELING

Makelaarskantoor H.M. Hannink
Kerkstraat 11
8102 EA Raalte
tel.: 05720-51291

LIGGING

De bouwpercelen die in deze prospectus worden beschreven liggen aaneengesloten aan de Heuvelweg te LUTTENBERG, een kerkdorp van de gemeente RAALTE.

Gelegen enerzijds nabij de bebouwde kom en anderzijds aan de bosrand bieden ze een rustige plaats om te wonen, zonder dat sprake is van afzondering.

Het bouwgebied zelf draagt van oudsher de naam 'het Siel', een begrip dat verwijst naar het laaggelegen karakter ervan. Het vormt onderdeel van het bestemmingsplan 'BLOEMENBOSCH'. Kenmerkend voor de ontwikkeling ervan is dat er alleen nog LANDHUIZEN mogen worden gebouwd.

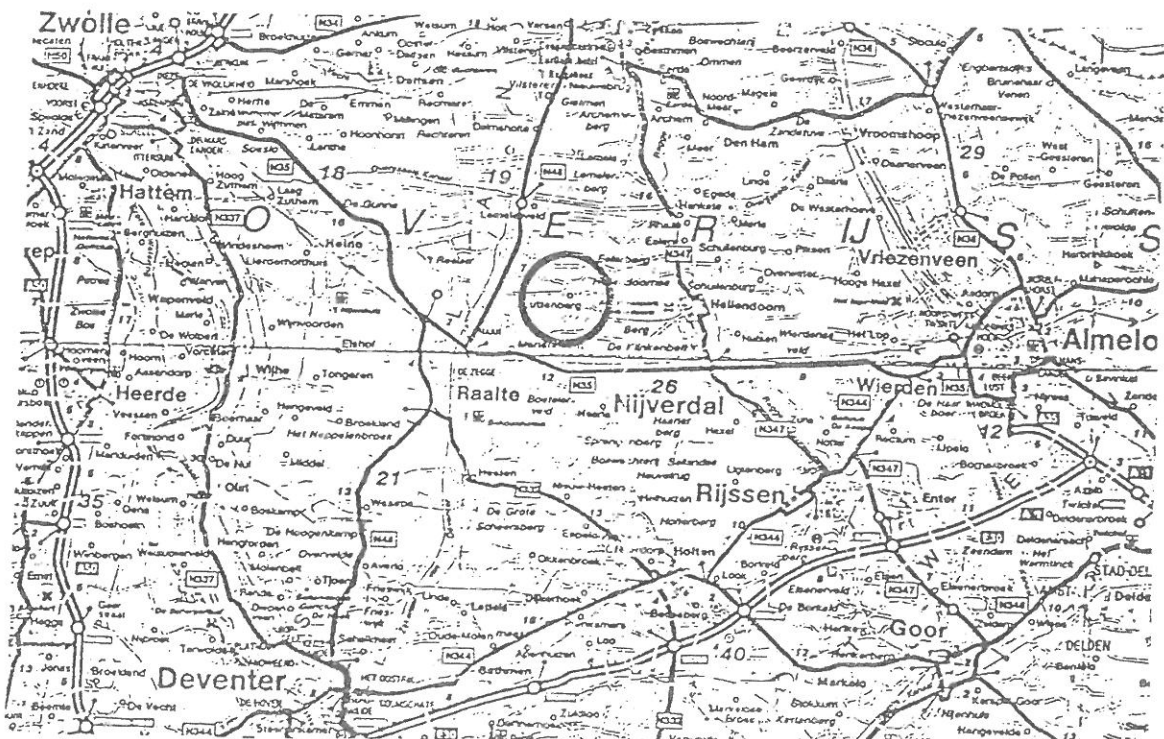
De omgeving van Luttenberg wordt gedomineerd door bos en wei. Natuurgebieden als de SALLANDSE HEUVELRUG, de LEMELERBERG en andere bevinden zich op enkele kilometers afstand.

Overigens ontleent het dorp zelf haar naam aan de bescheiden heuvel van 36 meter hoog, aan de voet waarvan het is gebouwd. Ook de percelen waarover het hier gaat, liggen direct aan de rand van deze heuvel.

Geografisch gezien ligt Luttenberg in het hart van SALLAND en OVERIJSSSEL. Op zeer korte afstand zijn plaatsen als Raalte, Hellendoorn en Nijverdal gelegen. Grotere steden als ALMELO, DEVENTER en ZWOLLE zijn alle binnen een half uur per auto bereikbaar.

Voor SPORTBEOEFENING hoeft men overigens niet ver te reizen: zwembad, tennisbaan, manège en andere sportgelegenheden zijn in het dorp aanwezig. Alle gangbare vormen van VOORTGEZET ONDERWIJS zijn in Raalte (op 8 kilometer afstand) te vinden.

GEOGRAFISCHE LIGGING VAN LUTTENBERG



BESTEMMINGSPLAN 'BLOEMENBOSCH'

De onderhavige percelen vormen deel van het bestemmingsplan 'BLOEMENBOSCH' zoals vastgesteld door de gemeente Raalte en de provincie Overijssel.

Gezien de hoge landschappelijke waarde van het gebied is binnen dit bestemmingsplan slechts LANDSCHAPSFUW toegestaan.

De LANDHUIZEN die er worden gebouwd dienen derhalve te voldoen aan de daarvoor geldende criteria betreffende hoogte en dergelijke.

De grootte van de percelen, elk ca. 3000 m^2 , zorgt er voor dat ieders PRIVACY optimaal gewaarborgd is. De intensieve beplanting die is voorzien, komt daar eveneens aan ten goede.

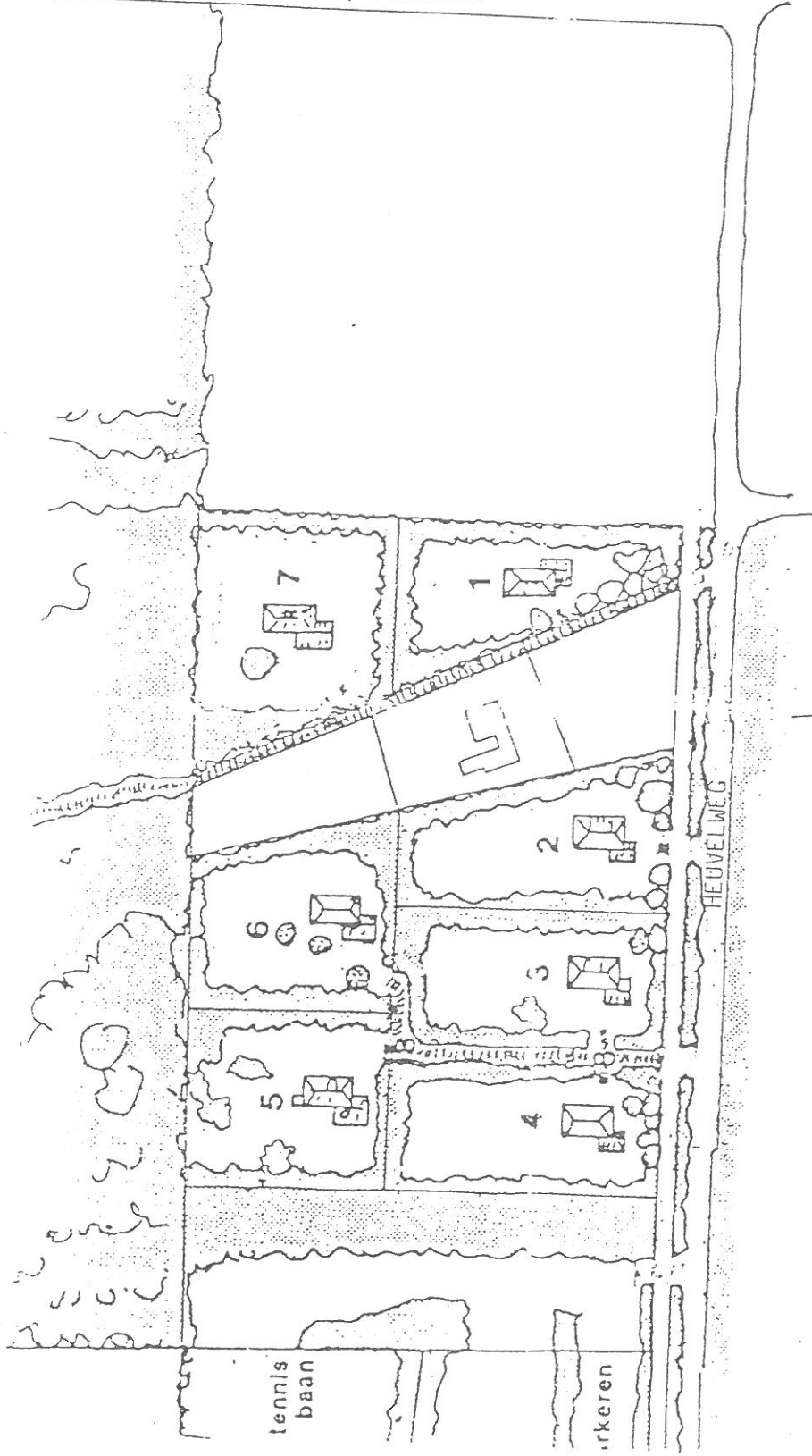
Het is niet toegestaan dubbelwoonhuizen te bouwen. Wel is het mogelijk binnen het pand KANTOOR te houden dan wel PRAKTIJK te voeren. Aan de ontsluiting van het gebied op riolering en nutsvoorzieningen wordt momenteel gewerkt.

SITUERING BOUWKAVELS IN DIRECTE OMGEVING



PERCEELINDELING BOUWGEBIED

← Richting Zwolle, Deventer



Situatie

GEMEENTE RAALJE

Sectie R180 en 186

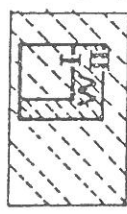
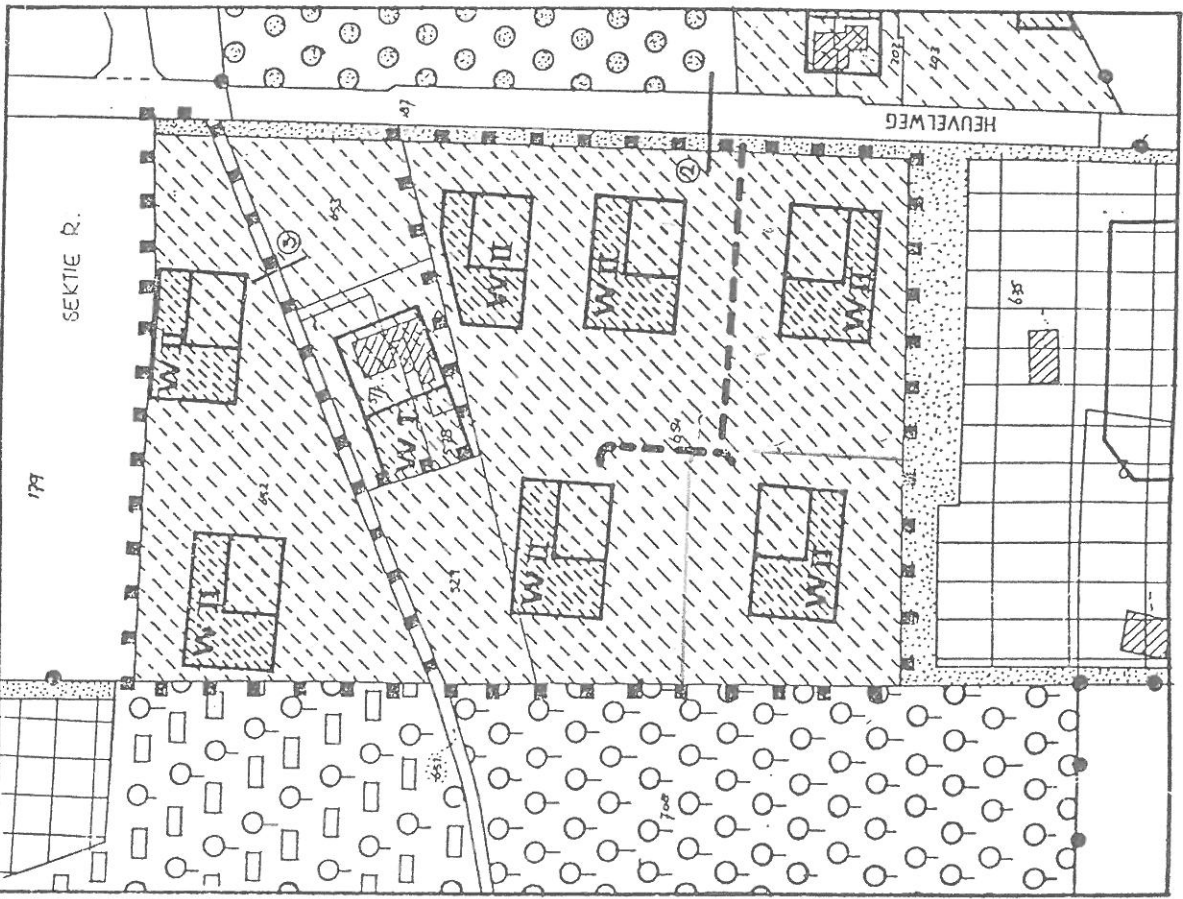
Schaal 1:2000

GEMEENTE RAALTE bestemmingsplan "BLOEMENBOSCH" uitwerking 1987

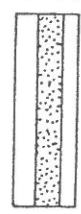
plankaart

verklaring

bestemmingen en gebruiksdoeleinden



WOONDOELEINDEN - vrijstaande en dubbele eengezinswoningen met 1-2 bouwlagen alsmede bijgebouwen en tuin



HOUTWAL - afschermdende beplanting: houtopstand, houtproductie en de landschapsbouw

aanduidingen



BESTEMMINGSPLANGRENS



GRENS VAN DE UITWERKING



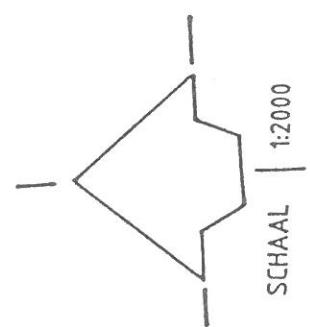
BEBOUWINGS- EN BESTEMMINGSGRENSZEN



KADASTRALE GEGEVENS



PARTICULIERE ONTSLUITINGSWEG



Informatie
ontvangen
van de bewaak-
tijdelijk
Plan nr. 2.6.89.

tek.nr.: ST. 133

27-01-1987

OPENBARE WERKEN RAALTE

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "BLOEMENBOSCH, uitwerking 1987".
Gemeente RAALTE

1. Inleiding.

Het bestemmingsplan "Bloemenbosch" werd vastgesteld bij raadsbesluit van 6 maart 1979, nr. III/11, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 2 oktober 1979, afd. 2, nr. 48522.

In dit bestemmingsplan komen 2 gebieden voor die met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening uitgewerkt kunnen worden. Het ene gebied is gelegen aan de Luttenbergerweg (B) en is al gedeeltelijk uitgewerkt. Het andere gebied (A) is gelegen aan de Heuvelweg en biedt de mogelijkheid tot de bouw van 7 woningen. Het gebied is eigendom van de erven Alferink, die ieder voor een deel de beschikking over een bouwperceel hebben verkregen en met medewerking van de gemeente daarop thans een bouwplan willen realiseren. De gegadigden zijn woonachtig in Luttenberg en zodoende aan die plaats gebonden. //

2. De keuze van het uit te werken plangebied.

Het uit te werken plangebied hangt direkt samen met het terrein waarover de erven Alferink de beschikking hebben. In onderling overleg is een verdeling opgezet van het totale terrein, waarbij wordt voldaan aan de uitwerkingsregelen. De bouwterreinen variëren in grootte van 3.002 m² tot 3.150 m², waarbij voor de ontsluiting vanaf de Heuvelweg rekening is gehouden met een oppervlakte van ca. 515 m². De situering van de woningen voldoet ook aan het inrichtingsvoorstel dat bij het bestemmingsplan werd gevoegd.

3. De verhouding tot het globale bestemmingsplan.

Artikel 5 van het globale bestemmingsplan geeft de nader uit te werken bestemming "woongebied met landschapsbouw". In artikel 14 worden de uitwerkingsregelen gegeven. Deze verwijzen naar de bestemmingsregeling in de uitwerking die overeenkomt met de bepalingen van artikel 4 ten aanzien van de bebouwingsklasse W II.

Deze bebouwingsvoorschriften zijn daardoor automatisch van toepassing. Verder is van deze gelegenheid tevens gebruik gemaakt om een strookje grond ter breedte van ca 5 m. en een lengte van ca. 14 m. te wijzigen van de bestemming "woondoeleinden met landschapsbouw" in "houtwal". Deze strook zal worden benut voor de aanleg van riolering en een voetpad ter betere bereikbaarheid van de meer naar het zuiden gelegen sportvoorzieningen, vooral voor het langzame verkeer en met name voor de jeugd. Deze wijziging vindt de basis in artikel 13 van de voorschriften.

4. Uitwerking.

De uitwerking kan in dit geval eenvoudig worden gehouden en kan beperkt worden tot het vaststellen van de plankaart met bijbehorende verklaring. De betreffende verbale bestemmingsvoorschriften zijn automatisch op deze uitwerking van toepassing en behoeven daarom geen nadere regeling. Aangezien deze uitwerking in overeenstemming is met het inrichtingsvoorstel behorende bij het vastgestelde globale plan behoeft de verdere opzet van deze uitwerking ook geen nadere toelichting.

5. Milieu.

Op basis van het bij het globale bestemmingsplan uitgevoerde onderzoek mag gesteld worden, dat in het onderhavige plangebied geen bijzondere milieuaspekten aan de orde zijn. Uit de ter plaatse uitgevoerde verkeerstellingen bleek, dat de verkeersbelasting van de Heuvelweg beneden een etmaalintensiteit van 2.450 motorvoertuigen blijft, zodat geen nader akoestisch onderzoek behoeft te worden ingesteld.

6. Uitvoerbaarheid.

a. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Zoals eerder gesteld hebben de erven Alferink de beschikking gekregen over deze gronden en deze in overleg onderling verdeeld. Terzake van de ontwikkeling van dit gebied heeft al in een vroeg stadium konstruktief overleg plaatsgevonden met de direkt omwonenden, het bestuur van Plaatselijk Belang Luttenberg en de Erven. De konklusie mag daaruit getrokken worden, dat uit maatschappelijk oogpunt het onderhavige plan uitvoerbaar is te achten.

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakend van het bestemmingsplan "BLOEMENBOSCH"
Gemeente RAALTE.

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

1. Onder "het plan" wordt verstaan: het onderhavige bestemmingsplan, vervat in de kaart met de bijbehorende verklaring en deze voorschriften.

2. In het plan wordt verstaan onder:

bouwwerk ----- elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

gebouw ----- elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte(n) vormt;

ander-bouwwerk ----- elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;

bebouwing ----- één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;

ander-werk ----- a. een werk, geen bouwwerk zijnde;
b. een werkzaamheid;

bouwtterrein ----- een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens de bepalingen van het plan een zelfstandige bebouwing met één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;

bebouwingsoppervlak -- een in het plan als zodanig aangegeven oppervlak binnen welks grenzen (bebouwingsgrenzen) bepaalde, in het plan aangegeven, bouwwerken zijn toegestaan;

bebouwingsgrens ----- de grens van een bebouwingsoppervlak, welke door de hierbinnen krachtens de bepalingen van het plan toegestane bebouwing niet mag worden overschreden, behoudens de toegestane overschrijdingen;

bijgebouw ----- een vrijstaand dan wel aangebouwd gebouw, behorende bij een woning en naar constructie en inrichting bestemd voor de bij die woning behorende garage, bergplaats en/of hobbyruimte;

- aanlegvergunning ----- een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- vrijstelling ----- een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- nadere eis ----- een nadere eis als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3. Onder gebruiken wordt mede begrepen: het in gebruik geven en het laten gebruiken.

Onder uitvoeren wordt mede begrepen: het doen en het laten uitvoeren.

Artikel 2. Wijze en toepassing van meten.

1. Bij de toepassing van de voorschriften van het plan wordt als volgt gemeten:

inhoud van een gebouw - tussen de buitenwerkse gevelvlakken, de harten van scheidsmuren, de dakvlakken en boven de beganegrondvloer gemeten, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;

oppervlakte van een gebouw - tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren en boven de beganegrondvloer gemeten;

breedte van een gebouw - tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;

diepte van een gebouw - tussen de buitenwerkse gevelvlakken;

hoogte van een bouwwerk - van het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

goothoogte - van de bovenkant van de goot of het boeiboord van een gebouw tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

afstand tot de grens van het bouwterrein - van enig punt van een gebouw (of ander-bouwwerk), uitgezonderd terreinomheiningen, tot de dichtstbijzijnde grens van het bouwterrein;

bebouwingspercentage - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwterrein, in procenten van de oppervlakte van dat terrein.

2. Voor wat betreft woningen wordt bij de toepassing van de bepalingen van lid 1 niet meegerekend voor de:

inhoud - bijgebouwen;

hoogte - ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, masten en windvanen;

hoogte - een derde van de gezamenlijke goot- en boeiboordlengten.




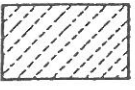


PARAGRAAF II. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN.

Artikel 3. Toelaatbaarheid van andere-bouwwerken.

Het toestaan van andere-bouwwerken beperkt zich tot die bouwwerken, welke behoren bij de bestemmingsomschrijving.

Artikel 4. Woondoeleinden.

1. Op grond met de bestemming "woondoeleinden" is op de aangewezen bestemmingsoppervlakken uitsluitend bebouwing toegestaan volgens onderstaande voorschriften:

bebouwings- oppervlakken	uitsluitend toegestane bebouwing	inhoud per woning		bebouwde opper- vlakte max. m ²	hoogte max. m'	goothoogte		afstand tot de grens van het bouwterrein min. m'
		min. m ³	max. m ³			min. m'	max. m'	
	enkele of dubbele woning	300	600	-	7,5	2,5	6	2,5
	vrijstaande woning met per bouwterrein een opp. van min. 3000 m ²	500	750	-	7,5	3	4,5	3
	per woning één bijgebouw op geen grotere af- stand van de wo- ning dan 15 m	-	-	40	5	2,5	3,5	-
	andere- bouwwerken			0,50				
				2				
				2				

2. Aansluitend aan de achterzijde van de woning dient een open strook van het bouwterrein aanwezig te zijn tot een diepte van minimaal 7,5 m achter de achtergevel en met een breedte van minimaal 2/5 van die van de woning, gemeten uit één van de zijkanten.
3. Nadere eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de situering van bijgebouwen, indien en voor zover hierdoordringende redenen aanwezig zijn uit hoofde van het verkeer of de inmeting van het bouwterrein.

4. Het is verboden onbebouwde grond en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid, anders dan ten behoeve van een praktijkruimte ten behoeve van een vrij beroep;
 - b. een gebruik als opslag- en stortplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, anders dan een tijdelijke opslag van huis- en tuinvuilnis.
5. Niet van toepassing is het in lid 4 sub a gestelde verbod op een gebruik als bureau of kantoor voor ten hoogste 1/3 van de inhoud van de woning, ten behoeve van administratieve werkzaamheden, mits hierdoor de woonfunctie niet wordt aangetast.
 6. Vrijstelling kan met inachtneming van het in lid 7 bepaalde worden verleend:
 - a. van de voorschriften inzake de toegestane bebouwing en de afstand tot de achtergrens van het bouwterrein; voor het met maximaal 3 m overschrijden van de bebouwingsgrens aan de achterzijde door een gedeelte van de woning en met een grootste breedte van 2/5 van die van de woning en met een grootste hoogte van 3,5 m;
 - b. van het voorschrift inzake de minimaal toegestane goothoogte tot minimaal 2 m voor ten hoogste 50% van de gezamenlijke goot- en boeiboordlengten;
 - c. van de voorschriften inzake de toegestane bebouwing; voor de bouw van een praktijk- en/of kantoorruimte bij de woning, met een maximum bebouwde oppervlakte van 50 m² en met een maximum hoogte van 4,5 m;
 - d. van het voorgeschreven maximum voor de bebouwde oppervlakte van een bijgebouw, mits deze oppervlakte van het bijgebouw niet meer dan 1½ maal dat maximum zal bedragen en van het achter de achterste bebouwingsgrens gelegen terreingedeelte niet meer dan 1/3 is of wordt bebouwd;

- e. van het voorschrift inzake de toegestane bebouwing: voor het oprichten van een gebouwtje van lichte constructie, zoals een kas, kennel of voliëre met een maximum bebouwde oppervlakte van 10 m² en een maximum hoogte van 2,5 m, mits dit gebouwtje, indien een bijgebouw aanwezig is, zo mogelijk daarmede een geheel uitmaakt en van het achter de achterste bebouwingsgrens gelegen terreingedeelte niet meer dan 1/3 is of wordt bebouwd;
 - f. van het voorschrift dat slechts één bijgebouw is toegestaan: voor het bouwen van twee bijgebouwen, uitsluitend indien de bestaande toestand dit noodzakelijk maakt en mits hun gezamenlijke oppervlakte de voorgeschreven maximum bebouwde oppervlakte niet overschrijdt.
7. Vrijstellingen als bedoeld in lid 6 kunnen:
- a. niet worden verleend voor zover het bebouwingsoppervlakken betreft, waarop uitsluitend andere-bouwwerken zijn toegestaan;
 - b. worden gecombineerd, mits van het achter de achterste bebouwingsgrens gelegen terreingedeelte niet meer dan 1/3 is of wordt bebouwd en met handhaving van de sub e en f gegeven restricties.

Artikel 5. Woongebied met landschapsbouw.

1. Op grond met de bestemming "woongebied met landschapsbouw", welke bestemming nader door burgemeester en wethouders zal worden uitgewerkt conform het bepaalde in artikel 11 W.R.O., mag slechts worden gebouwd overeenkomstig deze uitwerking, welke zal dienen te beantwoorden aan de doelstellingen van het plan, zoals deze in de toelichting zijn vermeld.
2. Het is verboden onbebouwde grond en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.
Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid;
 - b. een gebruik als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, anders dan een tijdelijke opslag ten behoeve van het onderhoud.