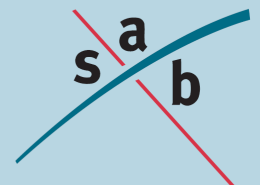


Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Woonzorgboerderij Heeten

Gemeente Raalte

Datum: 20 november 2013
Projectnummer: 120475
ID: NL.IMRO.0177.BP20130006



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1, J.P. Stapel Architect AvB en J.A. Regeling Architect AvB	4

Bijlagen

- bijlage1 zienswijze
- bijlage 2 analyseschetsLOP en Groenbeleidsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgboerderij Heeten' inclusief beeldkwaliteitsparagraaf van de gemeente Raalte heeft van 1 augustus tot en met 11 september 2013 ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend die zowel betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerpbeeldkwaliteitsparagraaf.

1.2 Leeswijzer

Voorliggende nota van zienswijzen vormt de basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Woonzorgboerderij Heeten' alsook de beeldkwaliteitsparagraaf. In hoofdstuk 2 is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf. De ingediende zienswijze is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, J.P. Stapel Architect AvB en J.A. Regeling Architect AvB

De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeeldkwaliteitsparagraaf is op respectievelijk 9 en 10 september 2013 ontvangen binnen de termijn en op grond daarvan ontvankelijk. De zienswijze is in bijlage 1 opgenomen.

Samenvatting

- a) Indiener verwijst in de zienswijze ingekomen op 10 september 2013 naar de andere zienswijze en verzoekt om een hoorzitting.
- b) Indiener geeft aan dat het zicht over de enk wordt geblokkeerd door de woonzorgboerderij.
- c) De voorgestelde woonzorgboerderij midden op een es/kamp voldoet niet aan het gemeentelijke, regionale, provinciaal en rijksbeleid. Zo is er strijdigheid met het Landschapsontwikkelingsplan waarin staat dat het landschapsbeleid erop gericht is de landschappelijke karakteristieken van het dekzandlandschap te behouden en te versterken.
- d) De woonzorgboerderij lijkt in strijd met de ruimtelijke doelstellingen zoals geformuleerd in de Structuurvisie Raalte voor wat betreft het behoud van de openheid van essen. Bebouwing binnen de contouren heeft de voorkeur boven uitbreiding. Het verbeteren van de randen van de kernen is een belangrijke ambitie. Dit kan door het beter inpassen en het versterken van de laanstructuren.
- e) Door de woonzorgboerderij op deze locatie te plaatsen, wordt de belangrijkste relatie tussen het landschap en het dorp Heeten doorbroken omdat de es en het uitzicht over de landerijen een belangrijk ruimtelijk onderdeel van de zachtheid van de dorpsrand vormen.
- f) Uit het overleg met de Welstand blijkt dat de keuze voor een boerderijvorm op gespannen voet staat met het beschikbare programma van eisen. De massaverhoudingen zijn niet eigen aan de Sallandse boerderij. Wellicht kan een minder typologische keuze tot een beter resultaat leiden.
- g) Een Sallandse T of L boerderij met de afmetingen van 18 bij 25 meter afgedekt met een flauwe kap is in Salland niet te vinden. Hooguit met de afmetingen 10 bij 20 meter. Zeldzaam is een afmeting van 15 bij 30.
- h) De commissie geeft duidelijk aan dat een Sallandse T of L boerderij met de afmetingen van 18 bij 25 meter niet bestaat en dat deze typologische keuze leidt tot een slecht ruimtelijke resultaat en inrichting. De resultaten over het overleg met Welstand zijn niet in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan verwerkt.

- i) In het beeldkwaliteitplan ontbreekt een landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke onderbouwing waarin de afwijking van het van het gemeentelijke ruimtelijke beleid is gemotiveerd.
- j) Het schaalgetal bij de tekening van het beeldkwaliteitplan leidt tot onduidelijkheid.
- k) Er ontbreekt een tekening waarop is gevisualiseerd wat de ruimtelijke impact is van de grootte van de van de voorgestelde woonzorgboerderij.
- l) In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ontbreekt een landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke onderbouwing waarin gemotiveerd wordt waarom hier zo'n groot volume geplaatst zou kunnen worden met inzicht in hoog-tewerking landschap, bebouwing, dorpsrand.
- m) Bestaat de notitie Actualisatie Woonvisie Raalte 2011 – 2025 en is deze openbaar? De woonzorgboerderij wordt niet genoemd in de Woonvisie Raalte 2006-2015.
- n) Door het plaatsen van de woonzorgboerderij met een footprint van 18 bij 45 meter en een hoogte van 12 meter wordt de bestaande hoofdgroenstructuur zoals bepaald in het Groenbeleidsplan 2004, ruimtelijke ondergeschiedt gemaakt aan het volume van de woonzorgboerderij. Een erfinrichting met boomgaarden en volkstuinten hollen de ruimtelijke werking van de hoofdgroenstructuur verder uit.
- o) Er wordt niet voldaan aan Nationaal belang 13: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.
- p) Het bestemmingsplan voldoet niet aan de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De schriftelijke reactie van de provincie is niet opgenomen.
- q) Het bestemmingsplan is niet te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan is bereikbaar als de ID wordt ingevuld.

Antwoord gemeente

- a Indieners van de zienswijze zijn door ons naar aanleiding van dit deel van de zienswijze uitgenodigd voor een overleg. Van deze uitnodiging is geen gebruik gemaakt. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- b Er is geen sprake van situering midden op een es, maar op een overgang van een dekzandvlakte naar een dekzandlaagte. Het dorp Heeten is op de dekzandvlakte gebouwd, zo ook de bestaande bebouwing van de Stevenskamp. De plek van de woonzorgboerderij rondt de kern van Heeten af, de beplanting langs de rand van het fietspad (achterzijde) wordt aangevuld, waardoor de open ruimte en de overgang naar deze open ruimte extra versterkt worden. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.

- c In de toelichting van het bestemmingsplan is getoetst of het initiatief past binnen de kaders van het staande beleid. Hieruit is gebleken dat het initiatief voldoet aan dit beleid. In de zienswijze wordt terecht aangegeven dat het landschapsbeleid, zoals verwoord in het Landschapsontwikkelingsplan erop is gericht de landschappelijke karakteristieken van het dekzandlandschap te behouden en te versterken. In lijn hiermee is juist de overgang van de dekzandvlakte naar de dekzandlaagte (ten noorden van het plangebied) versterkt door het toepassen van beplanting. Het Landschapsontwikkelingsplan zet verder in op het ruimtelijke accentueren van de escomplexen en de overgangen in het dekzandlandschap, door aanleg van randbeplanting. De woonzorgboerderij wordt ingepast door de overgang naar de dekzandlaagte ten noorden van het plan door het plangebied te versterken met beplanting. Op die manier wordt de openheid van het aangrenzende landschap geaccentueerd. Ook het oprichten van nieuwe bebouwing langs de randen, draagt hieraan bij. Daarnaast draagt het creëren van de woonzorgboerderij op deze plek bij aan het ontwikkelen van een geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied door middel van karakteristieke landschapselementen zoals de omkadering met bomenrijen en een hakhoutbosje. Daarom vinden wij het initiatief passen binnen de kaders van het Landschapsontwikkelingsplan. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- d De landschappelijke inpassing/ inrichtingsplan is erop gericht om de overgang naar de dekzandlaagte ten noorden van het plan te versterken door beplanting. In de uitwerking van deze schets wordt gezien of verdere verdichting van de rand mogelijk is. De aanleg van de landschappelijke beplanting is planologisch gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. De openheid begint ten noorden van het perceel van de woonzorgboerderij. De bomenrij en het fietspad vormen duidelijk de grens. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- e Op dit moment krijgt aan een zijde van de Weseperweg de dorpsrand vorm door onder andere de bebouwing met parkeerterrein van de Stevenskamp. Dit vormt een tamelijk abrupte overgang naar het omringende gebied en landschap. Ook vice versa, vanuit het buitengebied, is via deze entree naar het dorp op dit moment sprake van een tamelijk abrupte overgang. Met het initiatief ontstaan kansen om de relatie tussen het landschap en het dorp Heeten beter vorm te geven. Door de projectie van de bebouwing en het ontwerp van de buitenruimte is de overgang naar het omliggende landschap verbeterd doordat de groenstructuur van het landschap wordt doorgezet en versterkt. De voorgestelde inrichting in combinatie met de woonzorgboerderij draagt bij aan het creëren van een geleidelijke overgang. Voorgestelde ontwikkeling vormt een verbeterde overgang ten opzichte van de hierboven genoemde huidige abrupte overgang van de Stevenskamp. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.

- f Het overleg met de Welstand is uitgemond in een advies waaruit indiener van zienswijze citeert. Niet weersproken wordt dat het advies kritisch is ten aanzien van de bebouwingstypologie. In het advies is eveneens opgenomen dat de commissie zich in de opzet voor een boerderij kan vinden wanneer het ontwerp de kenmerken van de Sallandse boerderij of T-huis of L-huis variant heeft. In de landschappelijke inpassing is op redelijke wijze voorzien. De commissie pleit voor een zodanige keuze in typologie dat tot een goede architectonische vertaling van het programma van eisen wordt gekomen. Wij zijn van mening dat met het huidige concept, kan worden gekomen tot een goede architectonische uitwerking. In verband hiermee zijn in de regels van dit bestemmingsplan bepalingen ten aanzien van de bebouwing opgenomen, zoals een minimale en maximale hellingshoek van het dak. De essentie van het bouwplan is dat de typologie is gekozen vanuit de invalshoek van de toekomstige gebruikers/bewoners: dementerende voormalige agrariërs. Vormgeving van de bebouwing en buitenruimte zijn er nadrukkelijk op gericht dat de toekomstige bewoners hierin elementen van hun eigen woning/bedrijf met erf herkennen. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- g Zie de beantwoording onder f. De woonzorgboerderij hoeft geen exacte kopie te worden van een Sallandse boerderij. Nieuwe functies, zoals zorg, hebben andere wensen en eisen ten aanzien van een gebouw. Het moet te herkennen zijn als boerderij. Daarnaast vormt de woonzorgboerderij de schakel tussen Stevenskamp en het landelijk gebied. Door de maat van de Stevenskamp vraagt dit een bepaalde maatvoering van de woonzorgboerderij. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- h Zie de beantwoording onder f. De uitwerking van de architectuur zal opnieuw worden getoetst door Welstand op basis van het overleg en het verslag waaraan wordt gerefereerd. De inrichting zal daarna op de uitwerking van de architectuur worden afgestemd. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- i In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat dit initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en passend is in het gemeentelijke beleid. Aan de toelichting in de paragraaf beeldkwaliteit zal een analyseschets (bijlage 2) van het Landschapsontwikkelingsplan en het Groenbeleidsplan worden toegevoegd. Dit deel van de zienswijze leidt tot aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- j Bij het schaalgetal zal een vermelding van het papierformaat worden toegevoegd. Dit deel van de zienswijze leidt tot een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- k In de toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk omschreven wat het plan behelst en op welke wijze met de inpassing van het landschap wordt ingegaan. Daarnaast laten de randvoorwaarden en voorbeelduitwerking duidelijk zien hoe het geheel ruimtelijk wordt ingepast en dus welke impact dit heeft. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.

- l Zie de beantwoording onder i. Het vormt de schakel tussen de grootschalige bebouwing van de Stevenskamp en het landelijk gebied. Deze overgang is nu abrupt en vraagt om een tussenschakel. De woonzorgboerderij geeft hier invulling aan en vormt daarmee een geleidelijke overgang van dorp naar landschap zoals wordt beoogd in bijvoorbeeld het landschapsonwikkelingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- m In het bestemmingsplan wordt uitsluitend gewag gemaakt van bestaande openbare stukken zodat een ieder in staat is hiervan kennis te nemen. Een verantwoording van de passendheid van het initiatief aan de Woonvisie is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen: "Onderhavig plangebied en de bouw van een woonzorgboerderij worden in de woonvisie niet genoemd. Wel sluit de bouw van de woonzorgboerderij aan op de vraag van zorgbehoevende ouderen om in een meer landelijke omgeving te kunnen wonen." Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- n Het terrein is aangeduid als 'schaalbepalend groenelement, eigendom van derden. Groenelementen eigendom van derden maken sinds het verschijnen van de Nota groenhoofdstructuur 2010 geen deel meer uit van de (schaalbepalende elementen binnen de) groenhoofdstructuur. Voorheen zijn deze groenelementen met name op de kaart aangegeven om een goed beeld te geven van de totale omvang van het groen en de koppelingsmogelijkheden met het gemeentelijke groen. Het initiatief doet geen afbreuk aan de koppelingsmogelijkheden met gemeentelijk groen. Aan twee zijden wordt het gebied begrensd door een bomenhoofdstructuur. Deze lijnvormige elementen worden door het initiatief verder versterkt door aanplant van hagen (Wesepeweg) en aanplant van extra bomen (noordelijke begrenzing). Zo wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de groenhoofdstructuur. Het omringende buitengebied is niet weergegeven op de kaart van de groenhoofdstructuur maar vervult een vergelijkbare rol (zowel de lanen als de landbouwpercelen/weilanden). Naast de versterking van de groenhoofdstructuur wordt een passende groene invulling gezocht voor de doelgroep van de woonzorgboerderij en passend bij de opzet van een erf. Deze inrichting wordt zodanig vormgegeven zodat de doelgroep zich herkent in het geen waar men vroeger in gewoond en gewerkt heeft. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- o Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij is de nodige zorgvuldigheid betracht. Alle op het bestemmingsplan betrekking hebbende onderzoeken zijn bij het bestemmingsplan gevoegd. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.
- p De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met dit plan. Het toevoegen van de schriftelijke reactie leidt niet tot extra inzicht. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.

- q Het ontwerpbestemmingplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Op verschillende manieren kan het bestemmingsplan worden gevonden, onder andere: door op de kaart te klikken, door het adres in te voeren, door de naam van het plan in te voeren etc. Wanneer op de locatie wordt ingezoomd kan het gehele ontwerpbestemmingplan worden ingezien. Op onze website staat een link naar het plan. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de beeldkwaliteitsparagraaf en daarmee ook de toelichting van het bestemmingsplan:

1. Aan de toelichting in de paragraaf beeldkwaliteit zal een analyseschets van het Landschapsontwikkelingsplan en Groenbeleidsplan (bijlage 2) worden toegevoegd (onderdeel i);
2. Bij het schaalgetal van de kaart behorende bij de paragraaf beeldkwaliteit, zal een vermelding van het papierformaat worden toegevoegd (onderdeel j).

bijlage 1 zienswijze

De Raad

Aan ~~Raam~~ van de gemeente Raalte

Betreft: andere zienswijze dementenboerderij in Heeten,

Raalte 10 september 2013

Geacht College,

Als ingezetene van de gemeente Raalte, als belangstellende voor de ruimtelijke ordening, als belangstellende voor landschapsontwikkelingen en als stedenbouwer heb ik met veel belangstelling het ontwerpbestemmingplan Woonzorgboerderij Heeten bekeken.

Als stedenbouwkundige geef ik nog weleens een lezing over stedenbouw en dan krijg ik vaak de vraag wat vindt u goede en wat vindt een slechte stedenbouwkundige of een slechte landschappelijke invulling. Eén van mijn voorbeelden is dit: Toen ik in Enschede werkte reed ik elke dag langs de begraafplaats Pleegste. Als je dan vanaf de provinciale weg naar rechts keek dan keek je in de verte over de Enk heen. Voor degene die een dierbare naar de dodenakker brengt en prachtig vergezicht bijna hemels. Dit hemelse vergezicht is nu geblokkeerd door een Sallandse stal met een voetprint van circa 18 bij 45 en een hoogte van ongeveer 9 meter. Op de vraag had dit anders gekund, is mijn antwoord ja. Bij de woonzorgboerderij Heeten doet ruimtelijk hetzelfde voor als bij deze Sallandse stal.

U heeft het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf Woonzorgboerderij Heeten op 31 juli 2013 gepubliceerd en ter visie gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt een locatie voor woonzorgboerderij voorgesteld aan de rand van het dorp Heeten, midden op een es, gerelateerd aan de Weseperweg en de bestaande bebouwing van de Stevenskamp. De voorgestelde woonzorgboerderij ontwikkeling voldoet volgens u aan het gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid.

Ik ben van mening dat de voorgestelde woonzorgboerderij midden op een es/kamp niet voldoet aan het gemeentelijke, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. En wel om onderstaande redenen:

U geeft aan dat bij het opstellen van de beeldkwaliteitseisen er rekening is gehouden met relevant gemeentelijke ruimtelijk beleid en met de aanwezige landschappelijke waarden in en om de omgeving van het plangebied. Ook geeft u aan dat plangebied ligt op een zogenaamde dekzandvlakte met ruggen.

Regionaal beleid

In het LOP (Het landschapsontwikkelingsplan, Eén plus voor Salland, gevonden op de site van de gemeente Raalte) wordt over de dekzandvlaktes het volgende toekomstbeeld van het landschap rondom de essen en kampen geschetst. (pagina 35 t/m 38)

Geciteerd uit het LOP:

Landschappelijke karakteristiek:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbepantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten
- Erfbepantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).

Incidenteel komen kampen en essen voor in deelgebied dekzandvlaktes:

- De essen en kampen zijn open en kennen een bolle ligging;
- Rondom de essen staan boerderijen in een losse setting met meerdere bijgebouwen;
- Wegen rondom de essen hebben een slingerend verloop;
- Houtwallen, singels, hagen en wegbepantingen markeren de rand van de essen;
- Lokaal is kavelgrensbepanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap rondom essen en kampen;

Op pagina 56 wordt de dorpsrand van Heeten als volgt omschreven:

Rondom Heeten vormen de lanen van het ontginningslandschap en de esrandbepantingen aanleiding om vorm te geven aan de overgang van de kern naar het landschap. De lanen vormen de ruimtelijke verbindingen vanuit het dorp naar het landschap, de bepantingen rondom de essen accentueren het reliëf en vormen een zachte overgang van dorp naar landschap. Aan de noordzijde loopt deze zone door tot aan landgoed Schoonheeten.

En in het LOP wordt aangegeven dat: Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	Ruimte / R. Vaal
Ingek.	9 SEP. 2013
Doc. nr.:	2013-6420
Zaak nr.:	2972
Bericht v. ontv.	JA

Structuurvisie Raalte 2025

In de structuurvisie Raalte 2025 wordt aangegeven dat in het LOP beschreven landschapsbeleid uitgangspunt is voor de structuurvisie Raalte 2025.

Geciteerd uit de structuur Visie Raalte 2025:

Essen en komgronden vormen twee bijzondere landschappelijke verschijningsvormen binnen de verschillende zones, waarvan de kenmerken zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Met name het behoud van de landschappelijke openheid vraagt om extra sturing in het Bestemmingsplan t.a.v. bebouwing en opgaande beplanting.

Bouwen binnen de bestaande contouren van de kernen heeft de voorkeur boven de uitbreiding ervan.

Op sommige plekken binnen de gemeente worden hogere eisen gesteld aan beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit. Vanuit landschappelijk belang worden kwetsbare locaties benoemd waar niet mag worden gebouwd. Dit betekent niet dat dorpen op slot gaan, maar wel dat bouwen binnen de bestaande contouren van de kernen de voorkeur heeft boven uitbreiding ervan.

En:

Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit heeft Raalte ambities voor zowel het gebouwde gebied als het buitengebied. Voor het buitengebied biedt het Landschapsontwikkelingsplan het kader, waarbij voor de verschillende landschapstypen de kansen en mogelijkheden worden beschreven. Na de kwaliteitsslag die de afgelopen jaren in het hart van een groot aantal kernen is gerealiseerd vormt bijvoorbeeld het verbeteren van de randen van de kernen nog een belangrijke ambitie. Vooral daar waar de relatie tussen landschap en kernen kan worden versterkt. Dit kan onder andere worden vormgegeven door het versterken en beter inpassen van de voor Raalte zo kenmerkende laanstructuren. Deze leggen immers als geen ander de verbinding tussen kernen en buitengebied.

Uw voorstel is:

De woonzorgboerderij net buiten de dorpsrand te leggen en bovenop een es/kamp. Dit lijkt in strijd met de door de gemeente Raalte gewenste ruimtelijke doelstellingen zoals beschreven in de Visie Raalte 2025 en het Landschap Ontwikkelingsplan.

Het door U voorgestelde ruimtelijke effect is:

Door de woonzorgboerderij op deze locatie te plaatsen wordt de belangrijke relatie tussen het landschap en het dorp Heeten onderbroken.

Nu wordt de dorpsrand gevormd door aan de ene zijde de Weseperweg met laan beplanting. De weg liggend aan de voet van de es/kamp, geflankeerd door een parallelweg en woonbebouwing. Met aan de andere zijde van de es de bebouwing van de Stevenskamp. De es/kamp en het uitzicht over de landerijen is een belangrijk ruimtelijk onderdeel van de zachtheid van de dorpsrand en dus het dorp.

Het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan en beeldkwaliteit-eisen zijn op 23 mei 2013 besproken met de welstand. In verslag van de vergadering (bijlage 2 van het bestemmingsplan) worden de meerdere adviezen door de commissie gegeven, een citaat uit het verslag:

De volumeschetsen voor de boerderij tonen massaverhoudingen die niet eigen zijn aan de Sallandse boerderij. 18 Meter is erg breed, en het bouwvolume van de schuur is met 45 meter te lang. De verhouding kop/romp niet goed is. De dakhelling dient minimaal 45 graden te zijn. De commissie constateert dat de keus voor een boerderijvorm op gespannen voet staat met het beschikbare programma van eisen. De commissie ziet aankomen dat de uiteindelijke vormgeving erg ver weg staat van de boerderij, zodat het geheel van gebouw en erf inrichting een erg geforceerde gaat maken. Zij stelt de vraag of een minder typologische keus voor het zorgcomplex niet tot een beter resultaat zal leiden.

Een Sallandse T of L boerderij met de afmetingen van 18 bij 45 meter afgedekt met een flauwe kap is in Salland niet te vinden. De doorsnee Sallandse T of L Boerderij heeft een footprint van niet meer dan 10 bij 20 meter. Sporadisch komen in Salland en dan met name vlak bij de rivieren (de vecht en de IJssel) ietwat grotere T of L boerderijen voor. Maar een Sallandse T of L met een footprint groter dan 15 bij 30 meter is een zeldzaamheid.

Een T of L boerderij met de afmetingen van 18 bij 45 meter, maar dan met een steilere dakhelling komen alleen voor in Noord Groningen en Zeeland.

De commissie geeft duidelijk aan dat met Sallandse T of L boerderij met de afmetingen van 18 bij 45 meter niet bestaat. En dat deze typologische keuze leidt tot een slecht (niet acceptabel) ruimtelijke resultaat en dito terreininrichting.

De opmerkingen gemaakt in het welstandsverslag staan lijnrecht tegenover de beeldkwaliteitseisen opgenomen in het bestemmingsplan. Opvallend is dat de gemaakte opmerkingen van de welstand niet zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

En verder is:

Er in de beeldkwaliteitsplan geen landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke onderbouwing te ontdekken/opgenomen. Een landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke onderbouwing die gemotiveerd aangeeft waarom er wordt afgeweken van het gemeentelijk ruimtelijke beleid. Het ruimtelijk beleid zoals geschetst in het LOP en de visie Raalte 2025.

De beeldkwaliteitseisen tekening (randvoorwaarden tekening d.d. 22 april 2013)

bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan

Op het overzicht van de beeldkwaliteitseisen tekening staat dat de schaal 1:500 is, het papier formaat is niet vermeld. Ik neem aan dat 1:500 de schaal is voor de lijntekeningen en de handschetsen. Dan heeft de voorgestelde Sallandse T boerderij te zien midden op tekening een lengte van circa 45 meter. (Zoals vermeld in het verslag van de Welstand). De tekening in de linkerbovenhoek heeft de Sallandse T boerderij een lengte van circa 30 meter. Op de schetsen linksonder bij hoofdgebouw los en vast heeft de boerderij een lengte van ruim 60 meter. Bij de boerderij links naast de hoofdvorm niet meer dan 25 meter. Hoe groot wordt de boerderij werkelijk.

De randvoorwaarden tekening d.d. 22 april 2013 is niet meer dan een inrichtingstekening, een ontwerp-tekening voor een boerenerf. In het ontwerpbestemmingsplan is geen enkele visualisatie, tekening of schets te ontdekken waarop wordt gevisualiseerd wat de ruimtelijke impact is van de grootte van de voorgestelde woonzorgboerderij op zijn directe omgeving en wat de ruimtelijke impact is op het omringende landschap.

Er is het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geen visuele landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke onderbouwing te ontdekken c.q. opgenomen. Landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke inventarisaties waarin gemotiveerd wordt aangegeven waarom hier zo'n groot volume geplaatst zou kunnen worden. Eenvoudige, maar sprekende kaarten zoals hoogte-, morfologische-, landschapskaarten ontbreken. Kaarten waarvan het landschap, de hoogte werking van het landschap, de bebouwing, de dorpsrand etc. zijn af te lezen.

Woonvisie Raalte 2006-2015

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de woonzorgboerderij niet genoemd wordt in de woonvisie 2006- 2015.

Actualisatie Woonvisie Raalte 2011-2025

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het plan (woonzorgboerderij) aansluit bij de Actualisatie Woonvisie 2011-2025. Bestaat de notitie Actualisatie Woonvisie Raalte 2011-2025 wel en is deze openbaar? Als de Woonvisie 2011-2025 niet bestaat, dan is de woonzorgboerderij getoetst aan niet bestaand beleid.

Groenbeleidsplan 2004

De woonzorgboerderij komt in multifunctioneel groen te liggen. Het multifunctioneel groen is in het bestemmingplan Heeten aangeduid als agrarisch, de weilanden maken hoofdgroenstructuur herkenbaar. Door het plaatsen van een woonzorgboerderij met een footprint van 18 bij 45 meter en een hoogte van circa 12 meter wordt de bestaande hoofdgroenstructuur ruimtelijke ondergeschikt gemaakt aan het volume van woonzorgboerderij. Een erf inrichting met boomgaarden en volkstuinten hollen de ruimtelijke werking van de hoofdgroenstructuur verder uit.

Resumerend

Het ontwerpbestemmingsplan Woonzorgboerderij Heeten voldoet niet aan het gemeentelijk beleid zoals verwoord in:

- Het Landschapsontwikkelingsplan 2008,
- De structuurvisie Raalte 2025,
- Woonvisie Raalte 2006-2015,
- Actualisatie Woonvisie 2011- 2025 (bestaat deze wel),
- Groenbeleidsplan 2004,

In de beeldkwaliteitsplan is geen landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Een landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke onderbouwing die gemotiveerd aangeeft waarom er wordt afgeweken van het gemeentelijk ruimtelijke beleid zoals geschetst in het Landschapsontwikkelingsplan 2008, de structuurvisie Raalte 2025 en het Groenbeleidsplan 2004.

Er is het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geen visuele landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke onderbouwing te ontdekken c.q. opgenomen. Landschappelijke, stedenbouwkundige en/of ruimtelijke inventarisaties waarin gemotiveerd wordt aangegeven waarom hier zo'n groot volume geplaatst zou kunnen worden. Eenvoudige, maar sprekende kaarten zoals hoogte-, morfologische-, landschapskaarten ontbreken. Kaarten waarvan het landschap, de hoogte werking van het landschap, de bebouwing, de dorpsrand etc. zijn af te lezen.

Uit het Welstandsverslag is te lezen dat voorgestelde typologie (de te grootte Sallandse T of L boerderij) niet zal leiden tot een acceptabele en verantwoorde, ruimtelijke, landschappelijke en architectonische oplossing.

Rijksbeleid

Met het hier bovengenoemde wordt niet voldaan aan de Rijks verantwoordelijkheid: voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Provinciaal beleid

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan het Rijksbeleid en voldoet niet in de omgevingsvisie Overijssel 2009. In de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan is de schriftelijke reactie van de provincie niet opgenomen.

Waterschap Groot Salland

In de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan is de schriftelijke reactie van het waterschap niet opgenomen.

Digitale bereikbaarheid

De verbeelding van de zorgboerderij, zo laat het zich aanzien, is niet opgenomen in de algemene kaart van www.ruimtelijkplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan woonzorgboerderij Heeten zijn niet op de reguliere (zoals wordt uitgelegd in de digitale helpfunctie) te bekijken op www.ruimtelijkplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan is bereikbaar als de ID wordt ingevuld.

Ik verzoek u uw ontwerpbestemmingsplan op voorgenoemde aan te passen.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend:

J.P. Stapel Architect AvB

Spinhuisstraat 9

8101 AX Raalte

J.A. Regeling Architect AvB

Holterweg 38

8111 BB Heeten

2 foto 's

Als bijlage bij: andere zienswijze Woonzorgboerderij Heeten 10 september 2013



Uitzicht over de locatie van de toekomstige Woonzorgboerderij Heeten



Sallandse stal in aanbouw in het Sallandse essen landschap. De Sallandse stal heeft een lengte van ongeveer 45 en een hoogte van circa 9 meter.

Aan de raad van de gemeente Raalte

Postbus 140

8100 AC Raalte

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan: Ruimte/ R. Voeten	
Ingek.	10 SEP. 2013
Doc. nr.:	2013-6417
Zaak nr.:	2972
Bericht v. ontv.	JA

Onderwerp: andere zienswijze ontwerpbestemmingsplan Woonzorgboerderij Heeten

11 september 2013,

Geachte Leden van de Raad,

Wij zijn zo vrij geweest om op dinsdag 10 september 2013 een andere zienswijze in te dienen over de dementenboerderij Heeten. Formeel moet dit zijn een andere zienswijze gemaakt tegen: het ontwerpbestemmingsplan Woonzorgboerderij Heeten.

In onze andere zienswijze hebben wij ons gericht op de toelichting waarin opgenomen de beeldkwaliteitsparagraaf. In de regels wordt een juridische vertaling gemaakt van de toelichting in begrippen en meters.

Onze andere zienswijze heeft betrekking op het volledige ontwerpbestemmingsplan Woonzorgboerderij Heeten.

Graag willen wij een en ander nader toelichten in een hoorzitting.

In afwachting van uw uitnodiging verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

J.P. Stapel Architect AvB

Spinhuisstraat 9

8101 AX Raalte

J.A. Regeling Architect AvB

Holterweg 38

8110 BB Heeten

bijlage 2 analyseschets LOP en Groenbeleidsplan

