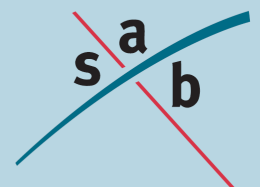


Zienswijzennota - geanonimiseerd

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Raalte kern, Burgemeesterkwartier

Gemeente Raalte

Datum: 19 juni 2015
Projectnummer: 140140



INHOUD

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Leeswijzer | 3 |
| 2 | Ingediende zienswijzen - ontvankelijkheid | 4 |
| 3 | Samenvatting en beantwoording ingekomen zienswijzen | 5 |
| 3.1 | Inleiding | 5 |
| 3.2 | Ingediende zienswijzen | 5 |
| 4 | Ambtshalve wijzigingen | 52 |
| 5 | Conclusie | 54 |

Bijlage:

Bijlage 1 Notitie proces met omwonenden na indiening zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Raalte kern, Burgemeesterkwartier' hebben van 26 juni 2014 tot en met 6 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk een zienswijze indienen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in deze nota. Daarnaast zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen in deze nota.

1.2 Leeswijzer

Voorliggende nota van zienswijzen vormt de basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan 'Raalte kern, Burgemeesterkwartier'. In hoofdstuk 2 zijn in een tabel de zienswijzen opgenomen met daarbij de datum van verzending en ontvangst. Op basis daarvan is de ontvankelijkheid bepaald. In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven. In de conclusie is aangegeven of deze zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

2 Ingediende zienswijzen - ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

| Zienswijze | Datum ontvangst | Ontvankelijk |
|---------------|-----------------|--------------|
| Zienswijze 1 | 31 juli 2014 | Ja |
| Zienswijze 2 | 31 juli 2014 | Ja |
| Zienswijze 3 | 31 juli 2014 | Ja |
| Zienswijze 4 | 31 juli 2014 | Ja |
| Zienswijze 5 | 31 juli 2014 | Ja |
| Zienswijze 6 | 1 augustus 2014 | Ja |
| Zienswijze 7 | 1 augustus 2014 | Ja |
| Zienswijze 8 | 4 augustus 2014 | Ja |
| Zienswijze 9 | 4 augustus 2014 | Ja |
| Zienswijze 10 | 5 augustus 2014 | Ja |
| Zienswijze 11 | 5 augustus 2014 | Ja |
| Zienswijze 12 | 5 augustus 2014 | Ja |
| Zienswijze 13 | 5 augustus 2014 | Ja |

3 Samenvatting en beantwoording ingekomen zienswijzen

3.1 Inleiding

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. Ook is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

3.2 Ingediende zienswijzen

3.2.1 Zienswijze 1

- a Reclamanten geven aan dat geen van de door hen ingebrachte punten/wensen in de klankbordgroep is over- /opgenomen in het gemeentelijke stedenbouwkundig - en beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording gemeente:

Na de verhuizing van de school De Horizon is binnen de gemeente begonnen met de ideevorming voor de ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is SallandWonen als mede eigenaar van de voormalige bibliotheek en twee aanpalende hoekkavels als partner betrokken bij de planontwikkeling. Hiervoor is in oktober 2011 concreet gestart met het opstellen van een grond- en opstalexploitatie voor het gebied. Er is eerst toegerekend naar een programma dat planeconomisch haalbaar is. Er werd een basisprogramma meegegeven van appartementen/patiowoningen/vrije kavels. Hieruit ontstond het uiteindelijke programma. Andere factoren waren lengte wegenstructuur; parkeren; profielen wegen; restgronden en waterretentie. Er was destijds geen aanleiding om omwonenden te betrekken bij de bepaling van het programma.

Hierop heeft een stedenbouwkundig bureau het voorkeursprogramma omgezet in een stedenbouwkundig plan (maart 2012). Het bureau kreeg enkele randvoorwaarden mee: (o.a.) woningbouwprogramma met appartementen langs de Westdorplaan en ontsluiting via de Spinhuisstraat. Het stedenbouwkundig bureau heeft drie stedenbouwkundige modellen ontwikkeld. Uit de drie modellen is een variant gekozen die voldeed aan de randvoorwaarden die door het projectteam zijn aangegeven. Op basis van dat model en de randvoorwaarden is het stedenbouwkundig plan geoptimaliseerd. Het stedenbouwkundig plan voldeed op veel punten aan de randvoorwaarden zodat dit geoptimaliseerde plan voor het verdere proces als uitgangspunt is gehanteerd.

Het college heeft op 5 november 2013 het stedenbouwkundig plan voor het Burgemeesterkwartier (voorheen voormalige Horizonlocatie) en de samenwerkingsovereenkomst met SallandWonen vastgesteld. Op basis van het stedenbouwkundig plan is de verdere planvorming voortgezet en is het programma van eisen door de raad vastgesteld (op 19 december 2013) en als een gegeven beschouwd. Tijdens de raadsbehandeling is aangegeven dat meer draagvlak moet worden verkregen door het instellen van een klankbordgroep. Vanwege de werkbaarheid is toen aangegeven dat deze niet groter dan tien personen zou moeten zijn en dat

het stedenbouwkundig plan niet ter discussie staat maar de verdere uitwerking er van zoals het maken van een beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan.

Voor de formering van de klankbordgroep is een selectieavond op 31 maart 2014 georganiseerd in het gemeentehuis waar de portefeuillehouder en de projectleider namens gemeente aanwezig waren. Een twee/drietel weken van te voren zijn de omwonenden uitgenodigd om zich kandidaat te stellen. Daarop hebben een vijftien mensen gereageerd waarvan circa twaalf mensen op die avond zijn gekomen. Daar is uitgelegd wat de intentie was en heeft portefeuillehouder gevraagd wie er deel wilde nemen. De intentie was vertegenwoordigers van drie gebieden rondom het plangebied uit te nodigen: Spinhuisstraat/Bentinckstraat, Westdorplaan/Munstersestraat en Burgemeester Kerssemakersstraat. Tevens zijn een vier-tal mensen van adviesgroepen als seniorenraad, gehandicaptenadviesraad, volkshuisvestingsadviescommissie en het klantenpanel huurders van SallandWonen gevraagd deel te nemen. Uiteindelijk bestond de klankbordgroep uit elf leden aangevuld met twee mensen van de gemeente, een van SallandWonen en twee mensen van het bestemmingsplanbureau SAB totaal zestien personen.

Deze zienswijze heeft betrekking op de inspraak van omwonenden bij het proces om te komen tot een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het plangebied. De gemeente Raalte onderstreept het belang van een goede communicatie en participatie van omwonenden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien de randvoorwaarden voor de ontwikkeling waren vastgesteld, voordat de omwonenden waren betrokken, stonden voor de gemeente de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden in de klankbordgroepsessies niet meer ter discussie. Uit de reacties tijdens de klankbordgroepsessies en de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat juist de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden niet breed door de omwonenden werden gedragen. Achteraf valt te constateren dat om die reden het goed was geweest omwonenden al bij de formulering van de randvoorwaarden / programma van eisen bij de ontwikkeling te betrekken om een draagvlak voor de ontwikkeling te creëren.

Naar aanleiding van de reacties tijdens de vijf klankbordgroepsessies en de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp en het programma voor de ontwikkeling echter alsnog aangepast. Hiervoor zijn vier bewonersbijeenkomsten gehouden om omwonenden de mogelijkheid te geven om input te geven voor een nieuw programma en stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft over het proces met omwonenden na indiening van de zienswijzen een notitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.

Het stedenbouwkundig plan is na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, op basis van de ingediende zienswijzen en het gevoerde overleg met de buurt, aangepast.

De eerste aanpassing betreft een aanpassing van het appartementencomplex. In overleg met Salland Wonen zijn hier zes appartementen komen te vervallen, waardoor er ruimte ontstaat voor een andere opzet van het appartementencomplex. Thans wordt een appartementencomplex zonder galerij in drie bouwlagen beoogd. Daarnaast wordt het oorspronkelijke beoogde appartementengebouw gesplitst in twee gebouwen.

De nieuwe positionering van de appartementen, bestaat er uit dat een deel evenwijdig aan de Westdorplaan komt te liggen en het andere deel in dezelfde richting als de levensloopbestendige woningen. Dit is aanleiding om ook de vrije kavels dezelfde richting te geven. De woonstraat wordt daardoor ook verlegd. Hierdoor ontstaat er meer eenheid en rust in het plan.

Omdat zes appartementen minder worden gerealiseerd, zijn er ook minder parkeerplaatsen nodig. Hiervoor in de plaats is een extra vrij kavel ontstaan. Het parkeren is nu middels parkeervakken haaks en evenwijdig aan de weg opgelost. De parkeerkoffer is vervallen en het parkeren vindt nu plaats op andere goed zichtbare plekken.

De tweede aanpassing van het stedenbouwkundig plan betreft het feit dat een tweede ontsluiting wordt gerealiseerd op de Westdorplaan. De aansluiting op de Spinhuisstraat is aangepast: de wegversmalling en de inritconstructie moeten er toe leiden dat het minder aantrekkelijk is om die route te kiezen.

De derde aanpassing betreft het laten vervallen van twee levensloopbestendige woningen. Hierdoor ontstaat ruimte om de twee woningen aan de Spinhuisstraat in de rooilijn van Spinhuisstraat 2 en 4 te leggen en één van de woningen op de Spinhuisstraat te oriënteren. Daarnaast is de straat langs de levensloopbestendige woningen iets opgeschoven, waardoor de appartementengebouwen 1 à 2 meter extra afstand krijgen tot de Westdorplaan. De afstand tussen de twee appartementengebouwen is zodanig dat er een open en groene ruimte ontstaat richting de Westdorplaan.

Tot slot is de groenstrook richting de Spinhuisstraat ook geheel richting de Spinhuisstraat doorgetrokken.

De gemeente Raalte meent dat met de aanpassing van het stedenbouwkundig plan en de vertaling van dit nieuwe stedenbouwkundige plan in het vast te stellen bestemmingsplan tegemoet is gekomen aan een groot deel van de bezwaren van omwonenden.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding is de nieuwe stedenbouwkundige opzet verwerkt. Hierbij zijn onder meer de bouwvlakken, wegenstructuur, groenstructuur en ontsluiting aangepast. Ook zijn de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangepast. In de toelichting is in hoofdstuk 3 de planbeschrijving conform de nieuwe stedenbouwkundige opzet en programma aangepast. In paragraaf 5.10.3 is een nieuwe parkeerbalans opgenomen als gevolg van het gewijzigde programma.

- b Reclamanten zijn teleurgesteld in de onverzettelijke en onredelijke houding van de gemeente Raalte en Salland Wonen. Daarom hebben de twee vertegenwoordigers van de Munstersestraat, Bentinckstraat en Spinhuisstraat (dhr. Diekman en dhr. Stapel, de gemeente op donderdag 19 juni 2014 gemeld dat zij als vertegenwoordigers van de genoemde straten per direct uit de klankbordgroep stapten.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Reclamanten merken op dat in de klankbordgroep voor de herontwikkeling van de Horizonlocatie ook adviesorganen (het VAC, de gehandicaptenraad en de Seniorenraad) zitting hadden. Volgens de website van de gemeente Raalte horen adviesorganen geen zitting te hebben in een klankbordgroep. Het zijn adviesorganen in het leven geroepen en gesubsidieerd door de gemeente en/of Salland Wonen. Volgens reclamanten was de samenstelling en de taakstelling van de klankbordgroep door de gemeente Raalte en Salland Wonen zorgvuldig geregisseerd. Volgens reclamanten heeft het er alle schijn van dat het doel van de gemeente en Salland Wonen was om het gemeentelijke stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling er bij de omwonenden door te drukken zonder rekening te houden met de wensen van de omwonenden.

Beantwoording gemeente:

Het is op grond van het gemeentelijk beleid niet uitgesloten dat adviesorganen zitting hebben in een klankbordgroep. Dit gebeurt in de gemeente Raalte vaker.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d Reclamanten merken op dat op basis van de website van de gemeente en de intentieovereenkomst tussen Salland Wonen en de gemeente valt te herleiden hoe belangrijk de gemeente en Salland Wonen een goede communicatie met de bevolking vinden. Reclamanten geven echter aan dat de praktijk, blijkende uit het voorgaande, anders is.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e In een pagina uit het Programma van Eisen (PvE) voor de Horizonlocatie (van september 2013) geeft de gemeente Raalte aan hoe zij zal omgaan met: "Betrokkenen met een negatieve houding". Hieruit leiden reclamanten af dat er al sprake is van een minder goede intentie: de gemeente lijkt niet de ruimte te willen bieden voor inspraak/participatie van andersdenkenden. Het valt reclamanten op dat de gemeente andersdenkenden "betrokkenen met een negatieve houding" noemt.

Beantwoording gemeente:

De genoemde term komt voort uit het instrument stakeholdersanalyse. Bedoeld wordt "betrokkenen die negatief staan ten opzichte van het project". Dit zijn betrokkenen die het niet eens zijn met de voorgestelde plannen. In de stakeholders analyse is opgenomen hoe kan worden geprobeerd om deze mensen toch mee te krijgen in het proces en het negatieve standpunt ten opzichte van het project om te buigen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- f Reclamanten vinden dat het aantal omwonenden (drie) veel te laag en het aantal adviesraden (vier) te veel is. In de uitnodiging voor deelname aan de klankbordgroep beschreef de gemeente over welke zaken de klankbordgroep zich mocht uitspreken. Voor reclamanten zijn dat futiele, niet wezenlijke zaken: zo ging het bijvoorbeeld om de kleur van de dakpannen en de kleur van de stenen en niet om de typologie/lay-out van het plan. Reclamanten vinden het door de gemeente gegeven speelveld veel te klein.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- g Reclamanten geven aan dat, nadat twee vertegenwoordigers van reclamanten uit de klankbordgroep waren gestapt, de gemeente in een reactie meedeelde op zoek te zijn naar andere bewoners voor deelname aan de klankbordgroep. Reclamanten vinden dat de gemeente met deze opmerking het dorpsvernieuwingsproces en daarbij behorende participatie c.q. inspraak met omwonenden in het geheel niet serieus neemt.

Beantwoording gemeente:

De genoemde vertegenwoordigers hadden aangegeven niet langer deel te willen nemen aan de klankbordgroep. Omdat de gemeente het toch belangrijk vindt dat de omwonenden vertegenwoordigd worden, is de gemeente op zoek gegaan naar vervanging van de vertegenwoordigers.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- h Reclamanten geven aan dat 1 juli 2014 de eerste keer was dat er op buurtniveau serieuze informatie over de plannen door de gemeente werd verstrekt. De eerder geplande avond in januari 2014 ging zonder opgaaf van redenen niet door. Reclamanten geven verder aan dat buurtgenoten, die de informatieavond konden bezoeken, volkomen verbijsterd waren over de verstrekte informatie. De inhoud van het stedenbouwkundig-, bestemmings- en beeldkwaliteitsplan voedde de woede van de omwonenden naar de gemeente en Salland Wonen. Er waren buurtgenoten die meteen ter plekke hun ongenoegen uitten bij de wethouder en buurtgenoten die zich op de avond zelf niet hebben geuit maar later, toen een en ander ingedaald was, hun ongenoegen onderling kenbaar maakten. En er waren

buurtgenoten die niet aanwezig waren in verband met hun vakantie.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat in een eerder stadium de klankbordgroepavonden zijn gestart en dat uiteindelijk op 1 juli 2014 een inloopavond is georganiseerd. Men was op de hoogte via terugkoppeling van hun vertegenwoordigers over de inhoud. Van alleen dit deel van de omwonenden zijn de twee vertegenwoordigers na de eerste bijeenkomst er zelf uit gestapt. De Gemeente heeft gezocht naar nieuwe vertegenwoordigers.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- i Reclamanten geven aan dat de gemeente meer dan 7 jaar de tijd heeft gehad om een goed doordacht stedenbouwkundig plan te maken en dezelfde tijd had om met de omwonenden/bevolking te communiceren. Reclamanten vinden dat de omwonenden veel te laat in het planproces zijn betrokken. Dit had volgens reclamanten al moeten beginnen tijdens de ontwerpfase van het stedenbouwkundige plan/ programma van eisen.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- j Reclamanten zijn van mening dat het ter visie leggen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan (op 26 juni 2014) en het organiseren van de informatieavond voor omwonenden en belangstellenden (op 1 juli 2014) niet in de goede volgorde heeft plaatsgevonden. Volgens reclamanten is het gebruikelijk en getuigend van goed beleid bij ruimtelijke ordening dat de informatieavond voor omwonenden en belangstellenden plaatsvindt vóór de ter visie legging.

Daarnaast getuigt het volgens reclamanten van goed ruimtelijk ordeningsbeleid om een informatieavond en ter- visie- legging niet in de vakantieperiode te organiseren.

Beantwoording gemeente:

Een informatieavond is geen verplichting in een bestemmingsplanprocedure, maar heeft als doel belanghebbenden nader te informeren. Het biedt belanghebbenden tevens de mogelijkheid om vragen te stellen. Een informatieavond vormt, indien deze wordt georganiseerd, onderdeel van de ter visieligging en vindt aan het begin hiervan plaats zodat men ruim de tijd heeft om zienswijzen in te dienen. Voor dit bestemmingsplan is daaraan voldaan.

Het is niet verplicht om de tervisieligging te starten buiten de vakantieperiode. De ter visie legging is ruim een week vóór de vakantieperiode gestart. Om het plan ter

visie te leggen op 26 juni is een bestuurlijke keuze geweest. Het staat het gemeentebestuur vrij dit te besluiten.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- k Reclamanten geven aan geen galerijflat te willen van 60 meter breed, deels 11 meter, maar grotendeels 14 meter hoog aan de Westdorplaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit volgens reclamanten niet te verantwoorden en te beargmenteren: aan de Westdorplaan staat nergens een gebouw met een breedte van 60 meter en een hoogte van 14 meter. Ook zal een deel van de begane grond worden ingericht met bergingen. Dit levert volgens reclamanten een 'dode gevel' op maai-veld niveau, wat de sociale onveiligheid vergroot.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van de reacties tijdens de klankbordgroepsessies en de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp en het programma voor de ontwikkeling aangepast. Hiervoor zijn vier bewonersbijeenkomsten georganiseerd om vertegenwoordigers van omwonenden de mogelijkheid te geven om input te geven voor een nieuw programma en stedenbouwkundig plan.

Het programma voor het appartementencomplex is bijgesteld van 28 appartementen naar 22 appartementen. Hierdoor is ruimte ontstaan om het appartementengebouw anders op te zetten. Dit heeft geresulteerd in een splitsing van het appartementengebouw in twee gebouwen, het verdwijnen van de galerij en de hoogte te beperken tot maximaal 3 bouwlagen. De appartementengebouwen worden maximaal 9,5 m hoog, waarbij de liftschachten maximaal 10 m hoog zijn.

De appartementengebouwen zijn op grotere afstand van de Westdorplaan gesitueerd. De appartementengebouwen zijn ten opzichte van elkaar haaks gepositieerd met een groene ruimte er tussen. De appartementengebouwen hebben een verspringende rooilijn in de gevelwand van de gebouwen zelf en ten opzichte van elkaar. Doordat de gevelwand verspringt wordt de lengte van het gebouw zelf ook extra opgedeeld.

De nieuwe positionering van de appartementen, waarvan er één evenwijdig aan de Westdorplaan ligt en één in dezelfde richting als de levensloopbestendige woningen, was mede aanleiding om ook de vrije kavels dezelfde richting te geven. De woonstraat wordt daardoor ook verlegd. Hierdoor is er meer eenheid en rust ontstaan in het plan.

Twee levensloopbestendige woningen zijn komen te vervallen. Hierdoor ontstond ruimte om de twee woningen aan de Spinhuisstraat in de rooilijn van Spinhuisstraat 2 en 4 te leggen en één van de woningen op de Spinhuisstraat te oriënteren. De beoogde groenstrook richting de Spinhuisstraat, is in het aangepaste plan geheel richting de Spinhuisstraat doorgetrokken.

Doordat er minder woningen worden gerealiseerd, zijn er ook minder parkeerplaatsen nodig. Hierdoor kon de parkeerkoffer komen te vervallen. Dit is een extra vrije

kavel geworden. Het parkeren is nu middels parkeervakken haaks en evenwijdig aan de weg opgelost.

Omdat zes appartementen minder worden gerealiseerd, zijn er ook minder parkeerplaatsen nodig. Hiervoor in de plaats is een extra vrij kavel ontstaan. Het parkeren is nu middels parkeervakken haaks en evenwijdig aan de weg opgelost. De parkeerkoffer is vervallen en het parkeren vindt nu plaats op andere goed zichtbare plekken.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een primaire ontsluiting op de Westdorplaan gemaakt. De aansluiting op de Spinhuisstraat is aangepast in een secundaire ontsluitingsweg: de wegversmalling en de inritconstructie moeten er toe leiden dat het minder aantrekkelijk is om die route te kiezen.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundige plan als hiervoor beschreven, is in het bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding is de nieuwe stedenbouwkundige opzet verwerkt. Hierbij zijn onder meer de bouwvlakken, wegenstructuur, groenstructuur en ontsluiting aangepast. Ook zijn de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangepast. In de toelichting is in hoofdstuk 3 de planbeschrijving conform de nieuwe stedenbouwkundige opzet en programma aangepast. In paragraaf 5.10.3 is een nieuwe parkeerbalans opgenomen als gevolg van het gewijzigde programma.

- I Het formaat (korrelgrootte, massaliteit) van het appartementengebouw past volgens reclamanten niet in de schaal van bestaande bebouwde omgeving. In de directe omgeving van de toekomstige galerijflat staan aan de Bentinckstraat en de Spinhuisstraat alleen maar vrijstaande woningen; één laag met kap, de nokhoogte van deze woningen bedraagt maximaal ongeveer 6 meter, maar vaak minder. De woningen aan de Burgemeester Kerssemakersstraat grenzend aan het plangebied hebben één of twee bouwlagen met een kap en een nokhoogte van hooguit 8 meter.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k. In aanvulling daarop geldt dat het bestemmingsplan bestemmingsplan in overeenstemming is met de maximaal toegestane nokhoogte van omliggende woningen in het bestemmingsplan 'Raalte Kern'.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- m Aan de overzijde van de locatie aan de Westdorplaan staat het postkantoor, overigens ook een te herontwikkelen locatie. Het bevreemdt reclamanten dat beide locaties stedenbouwkundig niet samen ontwikkeld worden. Dit is volgens reclamanten een gemiste belangrijke kans.

Beantwoording gemeente:

De gemeente Raalte realiseert zich dat er een stedenbouwkundige samenhang is tussen de locaties. Deze locaties zijn ook in samenhang onderzocht en heeft tot keuzes in bouwmassa's en hoogtes geleid. Dat wil echter niet zeggen dat de locaties tegelijkertijd moeten worden ontwikkeld.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- n Reclamanten geven aan dat in de raadsvergadering van 19 december 2013 de wethouder verklaarde dat de nieuwe galerijflat minstens 2 meter lager zou worden dan het appartementencomplex de Zeven Linden. Dit is een eenvoudig vormgegeven appartementengebouw van bijna 12 meter hoog, naast het postkantoor op de hoek Westdorplaan/Kerkstraat. Door de voorgestelde plaats van de galerijflat, de footprint, de afstand tot de weg, de hoogte en de breedte zullen de aanliggende woningen in het niet vallen. Ook het gebouw van de Zeven Linden zal dan minder prominent aanwezig zijn en de bewoners zullen van hier uit minder (goed) uitzicht hebben. Om nog maar niet te spreken over het wegvallen van veel zonlicht. Het argument van het verdwijnen van het goede uitzicht geldt ook voor de bewoners van veel woningen in de directe omgeving. Een flat met dergelijke afmetingen heeft volgens reclamanten een directe invloed van 40 tot 100 meter, afhankelijk van het jaargetijde.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k. Aanvullend wordt opgemerkt dat de twee appartementengebouwen een maximale hoogte krijgen van maximaal 9,5 m (inclusief de liftpbouw is dat 10 m).

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- o Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan Raalte Kern de ruimtelijke en functionele opbouw van Westdorp is beschreven. Hieruit blijkt dat in de wijk Westdorp geen grote en hoge gebouwen van het voorgestelde formaat zijn te vinden.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- p Reclamanten zijn van mening dat de stedenbouwkundige onderbouwing of argumentatie in het bestemmingsplan ontbreekt. Ook is er geen morfologische kaart in het bestemmingsplan opgenomen waarin aangetoond wordt dat de voorgestelde stedenbouwkundige structuur past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en massa-opbouw.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k. Aanvullend wordt opgemerkt dat in de toelichting wel degelijk een onderbouwing van het plan was en is opgenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- q Reclamanten geven aan dat de voorgestelde nokhoogte van 10 m voor de levensloopbestendige zes aaneengebouwde rijenwoningen, de twee-kappers en de vrijstaande woningen detoneert met de nokhoogte van circa 6 à 8 meter van de bestaande woningen in de directe omgeving. Reclamanten vinden het aanzienlijk beter om de nokhoogte voor de nieuwbouw aan te passen aan de nokhoogte van de bestaande woningen. Een nokhoogte van hooguit 7 meter zou volgens reclamanten voor het geheel te herontwikkelen gebied misschien acceptabel zijn. Het is reclamanten bekend dat in het conserverende bestemmingsplan 'Raalte Kern' voor de woningen van het type Spinhuisstraat/Bentinckstraat een algemene nokhoogte van 10 m is opgenomen. Maar de werkelijke hoogte is, zoals hiervoor beschreven, lager en reclamanten willen voorkomen dat de nieuw te bouwen woningen veel hoger worden dan de nokhoogte van de bestaande woningen. Reclamanten verzoeken de gemeente de nokhoogte voor de grondgebonden woningen in het bestemmingsplan aan te passen.

Beantwoording gemeente:

Zoals aangegeven in de zienswijze is de nokhoogte in het bestreden bestemmingsplan in overeenstemming met de nokhoogte van omliggende woningen in het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. De bouwhoogte van 10 m is noodzakelijk vanwege onder andere de huidige maatvoeringseisen uit het Bouwbesluit 2012.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- r Reclamanten geven aan dat volgens het bestemmingsplan Raalte Kern de Halewechstraat, Spinhuisstraat erftoegangswegen A (woonstraat) zijn. De Bentinckstraat en Klompstraat zijn erftoegangswegen B (woonstraten en langzaam verkeersroutes). De Westdorplaan en de Burgemeester Kerssemakersstraat hebben een gebied ontsluitende functie.

Volgens reclamanten zijn de Spinhuisstraat en Halewechstraat straten die niet zijn ingericht op veel (auto) verkeersbewegingen. De Halewechstraat en de Spinhuisstraat bezitten een rijbaan met aan beide zijden een smalle parkeerstrook. Het wegprofiel heeft geen apart trottoir en geen aparte fietsstroken. De profielopbouw is: parkeerstrook 2 m, rijbaan 4,5 m, parkeerstrook 2 m. Dit profiel is volgens reclamanten niet geschikt voor doorgaand verkeer.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k. Aanvullend geldt dat de Spinhuisstraat een 30-km/u weg is. In Raalte (GVVP) wordt voor een 30-km/u weg uitgegaan van maximaal 1.500 motorvoertuigen per etmaal. In de CROW publicatie 153 (Handboek Ontwerpen voor Kin-

deren) geldt een bovengrens van 1000 auto's per etmaal. In de periode van 9 april tot en met 22 april is een verkeersstelling gehouden. Hieruit is gebleken dat er door de Spinhuisstraat gemiddeld 76 motorvoertuigen per etmaal rijden. Het totaal aantal te verwachten verkeersbewegingen door de nieuwbouw is 233 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer er van uit wordt gegaan dat maximaal de helft door de Spinhuisstraat rijdt dan gaat het om een toename van 117 motorvoertuigen per etmaal. In de nieuwe situatie ligt het aantal motorvoertuigen per etmaal dus ruim onder de genoemde bovengrenzen. Gelet op de ligging van de parkeerplaatsen en de alternatieve route via de Westdorpleaan verwachten de gemeente dat minder dan 50% van de voertuigen via de Spinhuisstraat zal rijden.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- s Reclamanten merken op dat in het bestemmingsplan staat aangegeven dat het plangebied voor het autoverkeer wordt ontsloten via de Spinhuisstraat. En dat het autoverkeer verder wordt afgewikkeld via de Bentinckstraat. De voorgestelde gebiedsontsluiting voldoet naar de mening van reclamanten niet aan de gebiedsontsluiting zoals weergegeven in de ruimtelijke structuur zoals staat vermeld in het bestemmingsplan Raalte Kern, dat een bovenliggend bestemmingsplan is. Op basis van het bestemmingsplan Raalte Kern mag men volgens reclamanten verwachten dat het plangebied voor verkeer ontsloten wordt aan de Westdorpleaan of aan de Burgemeester Kerssemakersstraat. De ontsluiting voldoet dan aan de beschrijving van de verkeerstructuur zoals opgenomen in het bestemmingsplan kern Raalte.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k en r.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- t Reclamanten geven aan dat in het verleden door het R.K. schoolbestuur afspraken zijn gemaakt met een omwonende dat geen gebruik wordt gemaakt van een ingang van de school 'de Horizon' aan de Spinhuisstraat en dat deze gesloten blijft.

Reclamanten voeren een volgens reclamanten zwaarwegend argument aan om het plangebied niet via de Spinhuisstraat te ontsluiten. Al het autoverkeer komend uit het Burgemeesterkwartier zal, wel of niet via de Spinhuisstraat, Halewechstraat, Bentinckstraat en/of Klompstraat, altijd naar de Westdorpleaan of de Burgemeester Kerssemakersstraat worden geleid. Het geeft onnodig verkeersonveiligheid, extra lawaai en extra vervuiling in de genoemde woonstraten. Bij een directe ontsluiting van het Burgemeesterkwartier op de Westdorpleaan of de Burgemeester Kerssemakersstraat komen de auto's direct op de Westdorpleaan of de Burgemeester Kerssemakersstraat, dus kortere en minder verkeersbewegingen. Dit leidt volgens reclamanten tot een grotere verkeersveiligheid, schonere lucht en minder lawaai (milieu winst) en dus geen extra verkeerslawaai in de Spinhuisstraat, Halewechstraat, Bentinckstraat en Klompstraat. Het zijn en blijven dan woonstraten, aldus reclamanten.

Naar de mening van reclamanten is in het bestemmingsplan geen enkele reden en ook geen enkel argument opgenomen om te verklaren waarom het plangebied voor het autoverkeer wordt ontsloten via de Spinhuisstraat. Waarom voor het plangebied een auto verkeersontsluiting via de Spinhuisstraat voorgesteld wordt, is voor reclamanten dan ook een compleet raadsel.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat de sluiting van ingang van de school 'de Horizon' betrekking had op het type verkeersbewegingen dat een school aantrok. De Spinhuisstraat is wel geschikt voor de ontsluiting van verkeer afkomstig van een woonbuurt.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- u Reclamanten willen geen bouwverkeer door de woonstraten. Reclamanten vinden de Spinhuisstraat en de Halewechstraat (aangewezen als categorie A woonstraten), en de Bentinckstraat en de Klompstraat (aangewezen als categorie B woonstraten), niet geschikt voor de doorgang van zwaar bouwverkeer. De wegen zijn hiervoor niet ontworpen en ingericht.

Daarnaast willen reclamanten niet 2 á 3 jaar in de rotzooi zitten en nog jaren last hebben van een verzakt wegdek.

Beantwoording gemeente:

Deze reactie betreft een uitvoeringsaspect, dat niet in het bestemmingsplan (of het beeldkwaliteitplan) wordt geregeld. De gemeente zal zoveel mogelijk rekening houden met de wensen van omwonenden.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- v Reclamanten willen niet dat de riolering van het plangebied op de riolering van de Spinhuisstraat wordt aangesloten. In het 'Waterhuishoudingsplan inbreidingslocatie de Horizon Raalte' van april 2014, opgesteld door Royal Haskoning, wordt vermeld dat de riolering van de woningen van het plangebied wordt aangesloten op de riolering van de Spinhuisstraat. Terloops wordt volgens reclamanten gemeld dat de capaciteit van de bestaande riolering in de Spinhuisstraat voldoende is. Dit wordt naar de mening van reclamanten niet aan aangetoond. Nergens wordt vermeld wat de doorsnede van de riolering is in de Spinhuisstraat. Hierover is vanuit de straat telefonisch contact opgenomen met de gemeente. Uit informatie van de gemeente bleek dat de vuilwaterriolering van de Spinhuisstraat een 300 mm betonbuis is. Het verval is in de richting van de Klompstraat. Op de riolering van de Spinhuisstraat lozen nu ongeveer 20 woningen fecaliën en hemelwater. Door 47 extra woningen aan te sluiten op de riolering van de Spinhuisstraat wordt ruim 100% meer capaciteit van de bestaande betonpijp gevraagd.

Volgens reclamanten is het zo dat het regelmatig voorkomt dat de riolering overloopt en dat het water tuinen en de woningen binnenloopt. Daarnaast geven reclamanten aan dat bij hevige regenval in het Raalter centrum het riool in de Spin-

huisstraat en Bentinckstraat vol loopt. De Raalter fecaliën stromen dan bij reclamanten in de straat uit de kolken. Ook stroomt dit regelmatig over de rand van de toiletputten. Vooral de lagere delen van de Spinhuisstraat, Halewechstraat, Bentinckstraat en Klompstraat hebben wateroverlast. Om wateroverlast te beperken is de riolering in de Bentinckstraat, Klompstraat en Burgemeester Kerssemakersstraat vernieuwd; de diameters zijn vergroot en de overstorten zijn verbeterd. Aan de riolering van de Spinhuisstraat is niets gewijzigd. Door het aansluiten van de riolering van het plangebied op de bestaande 'oude' riolering van de Spinhuisstraat neemt het risico van overstromingen in de Spinhuisstraat weer aanzienlijk toe. Het blijkt volgens reclamanten dat de riolering van het plangebied zonder problemen kan worden aangesloten op de riolering van de Burgemeester Kerssemakersstraat. De NAP hoogtes van de Spinhuisstraat en de Burgemeester Kerssemakersstraat zijn namelijk gelijk. Het overstromingsrisico voor de Spinhuisstraat wordt hierdoor volgens reclamanten aanzienlijk verlaagd.

Reclamanten verzoeken de gemeente, om bovengenoemde redenen, de riolering van het plangebied aan te sluiten op de hoofdriolering van de Burgemeester Kerssemakersstraat.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de wijze van aansluiting van het plangebied op de riolering aangepast. De levensloopbestendige woningen en de vrije kavels aan de Spinhuisstraat en zuidkant van het plangebied worden op de riolering ter plaatse van de Spinhuisstraat aangesloten. De appartementengebouwen aan de Westdorplaan worden (geheel of gedeeltelijk) op de riolering ter plaatse van de Westdorplaan aangesloten. De riolering wordt niet aangesloten op de Burgemeester Kerssemakersstraat.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 5.9.4 (waterparagraaf) de hiervoor genoemde wijzigingen opgenomen.

- w Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan een wadi is opgenomen. In het Waterhuishoudingsplan is nog een kleine wadi opgenomen in het grasveldje naast de woning van Spinhuisstraat 1. In wadi's wordt het regenwater komend van het verharde oppervlak (daken en wegen) verzameld om in de grond te worden gefiltreerd. Reclamanten willen geen wadi's omdat:
- Het regenwater van verharde oppervlakken veel onreinheden en ziektekiemen meeneemt. Onreinheden en ziektekiemen zoals die voorkomen in de fecaliën van dieren of van dode dieren. De onreinheden en ziektekiemen verzamelen zich onderin de wadi en trekken veel muggen en vliegen aan. De muggen en vliegen kunnen de onreinheden en ziektekiemen op de mens overbrengen. Vooral oudere mensen en kinderen zijn hier erg gevoelig voor. Met ziekte als mogelijk gevolg.

Wadi's stromen regelmatig over en dan worden onreinheden en ziektekiemen verspreid over de straten en de tuinen. Het afschot van het maaiveld van het plangebied gaat naar de Spinhuisstraat. Dit betekent dat het ziekteverwekken-

de water in eerste instantie de Spinhuisstraat instroomt, maar uiteindelijk zal het ziekteverwekkende water ook in de Halewechstraat en Klompstraat komen.

- De bovenkant van de wadi in de groenstrook van de Spinhuisstraat ligt 4,60 m boven NAP, de wadibodem ligt op een diepte van 4,25 boven NAP. De woning Spinhuisstraat 1 ligt direct naast de wadi. De woning heeft een vloerpeil ongeveer 4,60 m boven NAP, de kruipruimte heeft een vrije ruimte van 80 cm. De begane grondvloer heeft een dikte van circa 20 cm. De onderzijde van de kruipruimte ligt op circa 3,60 m boven NAP. Dus 65 cm lager dan de infiltratiekoffer. Het te infiltreren water zal dus direct naar de kruipruimte lopen. Dit is voor reclamanten een ongewenste situatie.
- Reclamanten nu al last hebben van een te hoge grondwaterstand.

Beantwoording gemeente:

In het gemeentelijk beleid wordt voorgeschreven dat infiltratie van hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing wordt geïnfilteerd binnen het plangebied.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de wijze van infiltratie van hemelwater binnen het plangebied aangepast. De wadi aan de Spinhuisstraat is komen te vervallen. De wadi aan de Westdorplaan is verkleind, maar blijft gehandhaafd. Een wadi is een laagte in het terrein waarin het regenwater wordt opgevangen, waarna het kan infiltreren in de bodem. De wadi wordt zo ontworpen dat er geen permanent water in komt te staan. Er worden daarnaast tevens ondergrondse infiltratiekoffers binnen het plangebied gerealiseerd.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 5.9.4 (waterparagraaf) de hiervoor genoemde wijzigingen opgenomen.

- x Reclamanten geven aan dat in hoofdstuk 7 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat er een grondexploitatieplan moet worden vastgesteld en dat uit de gemeentelijke exploitatieopzet blijkt dat de voorstaande planontwikkeling kostendekkend is. In de toelichting van het bestemmingsplan is geen exploitatieopzet opgenomen. Reclamanten merken op dat in de gemeentelijke projectenrapportage gebiedsontwikkeling 2014 wordt aangegeven dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan meer duidelijkheid zal worden gegeven over de grondexploitatie. Reclamanten constateren dat dit niet is gebeurd.

Reclamanten verzoeken de gemeente voor de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan een volledige grondexploitatie opzet (GREX) te overleggen aan gemeenteraad en burgers. De gemeentelijke grondexploitatie is een formeel onderdeel van een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbestemmingsplan is een openbaar stuk.

Beantwoording gemeente:

De exploitatieopzet is geen formeel onderdeel van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Reclamanten doelen waarschijnlijk op een exploitatieplan. Het vast-

stellen van een exploitatieplan is echter alleen nodig, als kostenverhaal door de gemeente niet anderszins is verzekerd. In dit geval is kostenverhaal wel verzekerd. In het bestemmingsplan is voldoende aangetoond dat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Voor een overzicht van de verwachte kosten en opbrengsten van de ontwikkeling, wordt de exploitatieopzet als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De exploitatieopzet is als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

- y Reclamanten geven aan het stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet te willen. Reclamanten verwijzen hierbij naar een brief van twee Raalter architecten (de heren Stapel en Regelink) aan de raad van de gemeente Raalte. De architecten zijn er van overtuigd, dat als de locatie de Horizon op basis van het stedenbouwkundige plan en het Programma van Eisen zo ontwikkeld wordt, er een niets toevoegende arm(oedig) woongebied ontstaat. Het woonprogramma bestaat uit: een vier lagen hoge galerijflat aan de Westdorplaan en 20 grondgebonden woningen.

De architecten geven in de brief de raad het advies om niet in te stemmen met het Programma van Eisen van de Horizon/Bibliotheek locatie. Deze locatie heeft de potentie om het centrum van Raalte kwalitatief te versterken. Naar de mening van de architecten zal dit met het voorliggende programma een omgekeerd effect hebben. De architecten zien graag meer differentiatie in de woonvormen waarbij met name ook aan de toekomst van duurzaam Raalte wordt gedacht. De architecten willen de raad verzoeken de wethouder R.O. opdracht te geven een meer dorpsachtig stedenbouwkundig plan voor de locatie Horizon/Bibliotheek en omgeving te ontwikkelen en dit tijdig te communiceren met de buurt en aanwonenden.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- z Reclamanten geven verder aan dat de heren Stapel en Regelink reclamanten hebben meegedeeld dat het stedenbouwkundig plan voor de Horizonlocatie niet voldoet aan de voorwaarden voor herontwikkeling zoals genoemd in de Structuurvisie Raalte 2025+ (blz. 60).

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamanten geven aan dat de brief (d.d. 30 november 2013) van de heren Stapel en Regelink aan de raad van de gemeente Raalte een integraal onderdeel is van de zienswijze van reclamanten.

aa De heren Stapel en Regelink hebben begin 2012 een plan voor de Horizonlocatie ontwikkeld en gepresenteerd aan de wethouder R.O., zijn ambtelijke gremia en aan medewerkers van de woningbouwvereniging. Zij hebben de heren Stapel en Regelink aangehoord. Een paar maanden later werd hen de ambtelijke plannen getoond, plannen gemaakt door de Zwarte Hond uit Groningen. Dat was het voor de heren Stapel en Regelink dan, zij waren aangehoord, geïnformeerd en werden af geserveerd.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat het plan van de heren Stapel en Regelink op hun verzoek is gepresenteerd aan de gemeente en SallandWonen. Zoals aangegeven in de beantwoording bij 3.2.1 onder a was er echter reeds een stedenbouwkundig bureau geselecteerd die binnen de gestelde randvoorwaarden een stedenbouwkundig plan hebben opgesteld.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

bb De heren Stapel en Regelink geven aan dat in de stedenbouwkundige randvoorwaarden een keur aan vormmiddelen wordt opgesomd om het appartement gebouw enigszins een dorps uiterlijk te geven. Het gebouw wordt door zijn schaal zelfs een bijzonder object genoemd. Een appartement met galerijen is volgens hen in goed Nederlands: een galerijflat.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

cc Door de galerijflat zomaar aan de Westdorplaan te plaatsen met de entree en de galerij aan de achterzijde, ontstaat er volgens de heren Stapel en Regelink een stedenbouwkundige structuur die geen enkele affectie en geen enkele reflectie heeft met de bestaande stedenbouwkundige (dorpse) structuur.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

dd De galerijflat wordt volgens de heren Stapel en Regelink mede dankzij de voorgestelde dorpse vervormingen saus een vreemde eend in de bijt langs de Westdorplaan. In de structuurvisie Raalte 2025 en de Raalter woonvisies wordt juist een warm pleidooi gehouden voor het op een dorpse wijze invullen van de vele lege plekken in de dorpskernen.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ee De heren Stapel en Regelink vinden de stedenbouwkundige onderbouwing te mager.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder p.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ff Volgens de heren wil de Raaltenaar een mooi dorp en dorps wonen. Dorps wonen is wonen dichtbij elkaar, met elkaar en door elkaar in de dezelfde straat of in dezelfde buurt. Een levensloopbestendig stedenbouwkundig dorps buurtje met grondgebonden, betaalbare en mooie woningen. De architecten hebben de Raaltense wens vertaald in een dorpsstedenbouwkundig plan. Een plan wat aansluit op de Structuurvisie Raalte 2025 en de woonvisies van de gemeente Raalte. Deze kan op aanvraag worden getoond.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

gg De heren Stapel en Regelink zijn van mening dat met het programma van eisen voor de Horizon- bibliotheek locatie slechts een klein deelaspect van Raalte kern wordt opgelost of juist helemaal niet opgelost. Het te ontwikkelen gebied in de omgeving van de Horizon is veel groter dan het terrein. Hierbij valt volgens hen te denken aan het postkantoor aan de overzijde, de lege kavel aan de Meerleweg, de koopwoning aan de Bentinckstraat en de Hoek Burgemeester Kerssemakersstraat/ Westdorplaan. De heren stellen voor om op z'n minst een totaalplan te maken voor dit gebied. Nu is er de gelegenheid om van de kop van de Westdorplaan een echte laan te maken.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder m.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- hh De heren Stapel en Regelink vinden het vreemd dat de raad alleen kon instemmen met het Programma van Eisen voor de locatie. Dit betekent volgens de heren dat als de raadsleden instemmen met programma van eisen, zij automatisch akkoord gaan met het stedenbouwkundig plan.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a. Aanvullend geldt dat het vaststellen van het stedenbouwkundig plan een bevoegdheid van het college. De raad is daarover geïnformeerd met het stedenbouwkundig plan daaraan toegevoegd. De raad stelt de kaders vast via het PvE.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- ii De heren Stapel en Regelink zijn van mening dat de verkeersdruk met factor X wordt verhoogd, omdat het plangebied te ontsluiten aan de Spinhuisstraatzijde. Behalve extra automobielen betekent dit veel extra lawaai, De Spinhuisstraat heeft volgens de heren immers een ruwe klinkerbestrating. Dit betekent volgens hen een behoorlijke belasting en een behoorlijke vermindering van het woongenot voor de bestaande aanwonende bewoners en het betekent ook een verdere waardedaling van het bestaande onroerend goed. Het prachtige uitzicht aan het einde van de straat raakte men kwijt en men kijkt straks tegen de achterkant van een galerijflat aan.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat bij herontwikkeling het aanzicht van het plangebied zal veranderen, alsmede verkeersstromen rondom het plangebied. De verandering van het aanzicht is onvermijdelijk bij herontwikkeling. De gemeente is echter van mening dat het nieuwe ontwerp zal leiden tot een kwaliteitsimpuls aan het plangebied en haar omgeving. De mening van reclamanten dat het woongenot en de waarde van het bestaande onroerend vastgoed zal dalen, deelt de gemeente dan ook niet.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- jj De heren Stapel en Regelink vragen zich af wat er met het profiel van de Westdorplaan gebeurd. Op het stedenbouwkundig plan van de Zwarte Hond uit 2012 blijven de huidige parkeerplaatsen en het huidige profiel van de Westdorplaan bestaan. Maar in het boekje wordt ook een profiel voorgesteld met een dubbele parkeerstrook. Dit levert heel veel extra parkeerplaatsen op.

Beantwoording gemeente:

Het profiel de Westdorplaan ter hoogte van het plangebied is en wordt zodanig meeontworpen dat het past bij de ontwikkeling binnen het plangebied en deze en de verkeersfunctie van de Westdorplaan versterkt. De parkeerplaatsen aan de Westdorplaan zijn niet meegenomen in het plangebied. Het plangebied voorziet zelf in de benodigde parkeerplaatsen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- kk De heren Stapel en Regelink vragen zich af wat het werkelijk aantal woningen in de galerijflat wordt. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op minimaal 28 en maximaal 40 woningen, maar het Programma van Eisen vermeld er 28.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- ll De heren Stapel en Regelink zijn van mening dat het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied van het plangebied 63 bedraagt. In het stedenbouwkundig plan zijn 54 parkeerplaatsen in het openbare gebied aangegeven. Er is volgens hen dus een tekort van 9 openbare parkeerplaatsen in het plangebied.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. In de nieuwe situatie bedraagt de parkeerbehoefte 58,8 parkeerplaatsen. In het plangebied worden enkele parkeervakken gerealiseerd. Deze voorzien in 40 parkeerplaatsen. Bij de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen wordt parkeren op eigen terrein gerealiseerd. Verder laten de 5 meter brede woonstraten informeel parkeren toe en voorzien in de verdere behoefte aan parkeerruimte. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- mm De heren Stapel en Regelink merken op dat in het stedenbouwkundig plan de openbare parkeerplaatsen zijn geplaatst in zogenaamde parkeerkoffers. Er zijn er twee parkeerkoffers. Indien er geen sociale controle is (zicht vanuit minimaal 2 woningen) wordt het parkeren in parkeerkoffers volgens de heren door het politie keurmerk (PKVW nieuwbouw) volledig afgeraden. Het zijn verzamelplekken voor hangjongeren en behalve een onveilig gevoel (angst) voor de bewoners nodigt het uit voor vernielingen aan geparkeerde auto's.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat een parkeerkoffer is komen te vervallen, onder meer omdat beter zicht op de parkeerplaatsen gewenst is. Daarnaast verwacht de gemeente niet dat er hangplekken ontstaan. Deze kunnen in principe overal ontstaan en er zal indien dat wel het geval is op worden gehandhaafd.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

nn De heren Stapel en Regelink merken op dat er in het stedenbouwkundig plan negen woningen zijn gesitueerd, die met de zij- of achtergevel direct aan de openbare ruimte liggen. Het politie keurmerk veilig wonen raadt deze wijze van verkavelen volgens hen af. De inbraakgevoeligheid is aanzienlijk groter. De inbraakgevoeligheid kan enigszins beperkt worden door een stevige schutting met stevige deur met minimale hoogte van 1,8 meter op de erfscheiding te plaatsen. Deze scheiding neemt het zicht op de openbare ruimte (de parkeerkooffers) weg. Twee vrijstaande woningen liggen met de zijgevel aan de openbare ruimte, één woning aan de Spinhuisstraat en één woning aan de Westdorplaan. De zijdelingse afscheiding (een schutting van 1,8 meter hoog) geeft een negatieve uitstraling naar de openbare straat/laan. De heren geven aan dat het politiekeurmerk deze wijze van verkavelen afraadt.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat de aanbevelingen van het politie keurmerk geen verplichtingen zijn om op te nemen in een stedenbouwkundig ontwerp.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

oo De heren Stapel en Regelink geven aan dat in het stedenbouwkundig plan de hoofdentree van de galerijflat in de oksel van de footprint wordt aangegeven. Dit is volgens hen de onoverzichtelijkste plek van het buurtje en van de galerijflat. Er is geen zicht vanuit de woningen en er is geen zicht vanuit woningen van de galerijflat op de hoofdentree van de flat. Er is daarmee geen sociale controle op de hoofdentree van de galerijflat. De route van de parkeerkooffers naar de hoofdentree van de galerijflat is niet sociaal veilig. Volgens de heren Stapel en Regelink raadt het politiekeurmerk deze wijze van benaderen van een flat af.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder nn.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

pp Langs de hele gevel van de woning moet naar de mening van de heren Stapel en Regelink op basis van het Politiekeurmerk Veilig Wonen een privétuin liggen, waarvan het terras deel kan uitmaken. Een collectieve, geprivatiseerde strook moet een privé-karakter hebben. Deze strook moet duidelijk afwijken van de inrichting van de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan en het Programma van Eisen voorziet hier niet in. Aan de achterzijde ligt een wadi en is er blijkbaar geen ruimte voor achtertuinen voor de begane grond woningen van de galerijflat. Het plan voorziet ook niet in een verhard toegangspad naar de hoofdentree van de galerijflat.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder nn.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

qq De heren Stapel en Regelink geven aan dat nergens op het stedenbouwkundig plan wordt aangegeven waar de (fietsen)bergingen en de vuilnisopslag van de galerijflat worden gesitueerd. Nergens wordt aangegeven waar de opstelplaats is voor de vuilcontainers van de woningen.

Beantwoording gemeente:

De genoemde planonderdelen worden nog nader uitgewerkt. Er zal daarbij rekening worden gehouden met een juiste inrichting van de openbare ruimte met betrekking tot vuilnisopslag, vuilcontainers en bergingen. Het is niet noodzakelijk dat reeds in het stedenbouwkundig plan aan te geven. Niet alle genoemde aspecten zijn relevant voor het bestemmingsplan aangezien sommige bouwwerken vergunningsvrij zijn.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

rr De heren Stapel en Regelink zijn van mening dat de Raaltenaar niet zit te wachten op de voorgestelde eenzijdige doelgroep van senioren, omdat deze er al genoeg wonen. Senioren leveren geen jonge aanwas meer, alleen maar krimp. Voor de broodnodige reuring snakt het noodlijdende Raalter centrum volgens hen naar jonge aanwas.

Beantwoording gemeente:

De gemeente is van mening dat er vraag is naar woningen voor deze doelgroep. Door de gemeenteraad is voor het plangebied gekozen voor de doelgroep senioren vanuit de gemeentelijke woonvisie, visie woonservicegebieden en uiteindelijk het programma van eisen voor de locatie.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ss Volgens de heren Stapel en Regelink is het stedenbouwkundig plan is niet gecommuniceerd met de aanwonenden en direct belanghebbenden. De aanwonenden en belanghebbenden zijn helemaal niet over het plan geïnformeerd door de gemeente.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

tt De heren Stapel en Regelink zijn van mening dat het stedenbouwkundig plan geen binding heeft met het omliggende dorp, de aanliggende structuur en de bebouwde omgeving. Het plan ontbeert volgens hen een thema en de typologie ontbreekt.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

uu De heren Stapel en Regelink hebben de indruk gekregen dat het Programma van Eisen pas na de volledige ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is ontwikkeld en opgesteld. En dat men tijdens het opstellen van het Programma van Eisen de opeenstapeling van de vele basale ontwerpfouten in het stedenbouwkundig plan ontdekte en dat men deze fouten in het PvE wilde rechtbreien en maskeren.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

vv De heren Stapel en Regelink verzoeken de raad, het hoogste democratische beslisorgaan van de gemeente, niet in te stemmen met het Programma van Eisen van de Horizon locatie om de kern van Raalte te behoeden voor een armoedige buurt.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ww Verder willen de heren de raad verzoeken de wethouder R.O. opdracht te geven een dorpsachtig stedenbouwkundig plan voor de locatie Horizon en omgeving te ontwikkelen en tijdens het proces de buurt/aanwonenden niet alleen maar te informeren, maar ook met hen te communiceren.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- xx Gelet op de voorgaande opmerkingen zijn reclamanten van mening dat de plannen voor de herziening van de Horizon-locatie niet voldoen aan de voorwaarden en omschrijvingen van bovenliggende gemeentelijke plannen/gemeentelijk beleid en dat de omwonenden onvoldoende betrokken zijn bij de planvorming.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- yy Reclamanten verzoeken de gemeente dan ook het ontwerpbestemmingsplan volledig te herzien en om te vormen conform bovenliggende gemeentelijke plannen/gemeentelijk beleid en alsnog omwonenden en belanghebbenden goed hierbij te betrekken.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.2 Zienswijze 2

- a Reclamant heeft er bezwaar tegen dat er geen verkeerscirculatieplan voor de toekomst v.d. Westdorplan - Bentinckstraat, Bentinckstraat - Spinhuisstraat-Halewechstraat, Bentinckstraat - Göbelstraat ter inzage ligt.

Beantwoording gemeente:

Naar de mening van de gemeente kan de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de woningen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de genoemde wegen. Deze wegen hebben op dit moment namelijk geen hoge verkeersintensiteit en kunnen deze toename aan. Een verkeerscirculatieplan lijkt de gemeente dan ook niet noodzakelijk.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamant wil geen galerijflats van 14 m hoog. Dit past volgens reclamant niet in de omgeving.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Reclamant wil geen bouwverkeer door de Bentinckstraat, daar is de straat naar de mening van reclamant niet toereikend voor.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder u.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.3 Zienswijze 3

- a Reclamant geeft aan deel te nemen aan de 'klankbordgroep'. De wijze van overleg en de meeste uitkomsten, leidend tot een eerste schetsontwerp van de architect, zijn als zeer positief te kwalificeren voor reclamant.

Beantwoording gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamant merkt op dat in het eerste ontwerpbestemmingsplan, eerder door de Raad goedgekeurd, sprake van is van drie woonlagen met eventueel een terugliggende vierde woonlaag, met een bouwhoogte van maximaal 13 m om 26 tot 28 appartementen te realiseren. Het huidige schetsontwerp gaat echter uit van vier bouwlagen in het midden van het complex, met een hoogte van 14 m, bij een realisatie van 26 appartementen, waarvan vier op een vierde woonlaag.

De vierde woonlaag leidt naar de mening van reclamant, ondanks mooie gevelaanpassingen en de nodige variatie, qua hoogte tot een te massaal complex, gelegen aan de buitenkant van het directe centrum van Raalte. Daarbij zal voor reclamant de avondzon vanaf ongeveer 17.00 uur verdwenen zijn. Dit wordt door reclamant als zeer bezwaarlijk wordt ervaren.

De hoogte is volgens reclamant uitsluitend ingegeven door het feit dat Salland Wonen een financieel plaatje heeft gemaakt, waarbij zij meent slechts bij minimaal 26 appartementen tot een sluitende exploitatie te kunnen komen. De gemeente gaat daar volgens reclamant voorlopig in mee. Dit is voor reclamant echter de omgekeerde wereld. Normaal lijkt reclamant, dat de gemeente het bestemmingsplan maakt, en de kandidaat-koper van de grond kijkt of daarbij een plan kan worden gerealiseerd. Nu stelt Salland Wonen haar eisen en daar wordt het bestemmingsplan, c.q. het beeldkwaliteitsplan op aangepast.

Reclamant is van mening dat de beeldkwaliteit van een complex met vier woonlagen (thans 14 m hoog voorzien) zeer belastend is, voor Raalte, voor de bestaande omgeving van het complex maar ook voor de nieuwe woningen binnen het plangebied. Reclamant stelt daarom voor het bestaande ontwerp terug te brengen tot 22 appartementen, te realiseren in drie bouwlagen.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Reclamant geeft aan dat in het eerste globale schetsplan voor het appartementencomplex een groenstrook tot aan de Westdorplaan was gepland van slechts 5 m. Dat was wel erg weinig, waarna de architect een geringer bouwoppervlak van het complex wist te creëren door de genoemde vierde bouwlaag met daarin vier appartementen te realiseren. Daarbij ontstond rondom iets meer ruimte met een afstand van 7 m tot de Westdorplaan. Dat is naar de mening van reclamant nog steeds te weinig voor een appartementencomplex. Bij de laatste herziening bestemmingsplan 'Kern Raalte' is op het terrein van reclamant een bestemming 'Tuin' ingetekend voor een strook van 10 m tot aan de Westdorplaan.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.4 Zienswijze 4

Deze zienswijze van reclamant is inhoudelijk exact gelijk aan de zienswijze van reclamanten onder 3.2.1. De punten onder 3.2.1 a, b, f, g, u, v en w zijn echter niet ingediend door reclamant. In aanvulling op de reactie onder 3.2.1, geeft reclamant aan dat:

Reclamant als belanghebbende bewoner van de Vos de Waelhof en/of de Bentinckstraat van de gemeente geen uitnodiging heeft ontvangen voor deelname aan de klankbordgroep. De voorzitter van de vereniging van eigenaren van 'de Vos de Waelhof II' heeft aan de gemeente te kennen geven zitting te willen nemen in de Klankbordgroep. Volgens de gemeente was er geen plaats meer in de klankbordgroep voor de belanghebbende vanuit de Vos de Waelhof II.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.5 **Zienswijze 5**

Deze zienswijze van reclamanten is inhoudelijk exact gelijk aan de zienswijze van reclamanten onder 3.2.1. De punten onder 3.2.1 a, b, e, f, g, p, q, r, s, t, u, v, w, x zijn echter niet ingediend door reclamanten. In aanvulling op de reactie onder 3.2.1, geven reclamanten aan dat:

- a Reclamanten als belanghebbende bewoners van de Vos de Waelhof II van de gemeente geen uitnodiging hebben ontvangen voor deelname aan de klankbordgroep. De voorzitter van de vereniging van eigenaren van 'de Vos de Waelhof II' heeft aan de gemeente te kennen geven zitting te willen nemen in de Klankbordgroep. Volgens de gemeente was er geen plaats meer in de klankbordgroep voor de belanghebbende vanuit de Vos de Waelhof II.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamanten warm voorstander zijn van een zorgvuldig onderzoek inzake de verkeersontsluiting van dit nieuw in te richten gebied.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.2 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Reclamanten het onjuist vinden dat adviesraden zitting krijgen in een klankbordgroep. Dit gaat ten koste van de belangen van omwonenden. Adviesraden komen op voor een ander belang dan voor het belang van de omwonenden.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder c.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d Reclamanten vinden dat de gemeente het dorpsvernieuwingsproces en daarbij behorende participatie c.q. inspraak met omwonenden in het geheel niet serieus neemt door het niet uitnodigen en het weigeren van direct belanghebbenden om zitting te (laten) nemen in de klankbordgroep.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.6 Zienswijze 6

- a Reclamant geeft aan in 2003 per brief het verzoek ingediend te hebben om een gedeelte van de grond van het Horizonterrein te kopen ten behoeve van een eigen inrit naar de Spinhuisstraat, indien deze gronden in de verkoop zouden komen. De gemeente gaf aan niet bereid te zijn de gronden te verkopen in verband met de onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Hierbij werd aangegeven dat dit standpunt, afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van dit gebied, kan wijzigen en dat reclamant zelf het initiatief zou moeten houden.

Beantwoording gemeente:

Inmiddels zijn de genoemde gronden aan reclamant verkocht.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamant geeft aan dat in het verleden ingang van de voormalige school De Horizon aan de Spinhuisstraat is gesloten. Daarbij werd er een in-/uitrit gemaakt aan de drukke Westdorplaan, die toen nog een voorrangsweg was en kwam er een oversteekplaats op de Westdorplaan. Naar het idee van reclamant had dit geld beter besteed kunnen worden aan het aanleggen van een pad vanaf de inrit van de Burgemeester Kerssemakersstraat naar het terrein van de voormalige school De Horizon, achter de appartementen van het voormalige Spinhuis, de woning op Burgemeester Kerssemakersstraat 15 en gedeeltelijk achter de woning van reclamant op Burgemeester Kerssemakersstraat 19 langs. Het was reclamant door de heer Pieter Brouwer, jurist bij de gemeente Raalte mondeling toegezegd dat dit pad er zou komen. Er is echter niet gezegd wanneer het pad aangelegd zou worden. Als deze aanleg nog jaren op zich laat wachten, zal het voor de echtgenoot van reclamant te laat zijn. Hij zal dan door zijn handicap zeer waarschijnlijk niet meer thuis kunnen wonen.

Op dit moment gebruikt reclamant een gedeelte van het grasveld van het Burgemeesterkwartier om met een duofiets bij huis te komen. Als er een nieuw pad ter breedte van slechts 1,50 m komt en geen aanpassing van de toegang via de in-/uitrit van de woning aan de Spinhuisstraat, dan kan reclamant straks niet meer met deze fiets thuis komen en kan de accu ook niet meer thuis opgeladen worden. Hierdoor wordt de echtgenoot van reclamant erg beperkt in zijn bewegingsvrijheid. En juist dat bewegen is zo belangrijk voor hem. Als hij dit niet meer doet, zal hij binnenkort in een rolstoel belanden en kan hij niet meer in en uit huis komen, omdat de woning van reclamant niet geschikt is voor rolstoelgebruik.

Reclamant geeft aan dat in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning meedoen centraal staat en dat gemeenten de verantwoordelijkheid hebben beperkingen zoveel mogelijk weg te nemen. Via het WMO-loket heeft reclamant gevraagd om een keukentafelgesprek met de WMO-consulent. In een telefoongesprek met de WMO-consulent vertelde zij dat het niet de verantwoordelijkheid van de WMO is om te zorgen voor voldoende ruimte om thuis te kunnen komen.

Beantwoording gemeente:

Het genoemde achterpad van 1,5 m breed is opgenomen in het stedenbouwkundige plan voor de ontwikkeling.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Reclamant geeft aan dat de wethouder zegt dat reclamant erop moet vertrouwen dat alles goed komt, maar dat vertrouwen is er bij reclamant niet.

Beantwoording gemeente:

De gemeente gaat ervan uit dat de genoemde punten door reclamant naar wens zijn opgelost.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.7 Zienswijze 7

- a Reclamanten zijn van mening dat een galerijflat van deze lengte en hoogte aan de Westdorplaan, nabij het centrum van Raalte, volledig uit de toon valt met alle andere bebouwingen aan deze toegangsweg. Daarnaast vinden reclamanten dat de galerijflat sterk contrasterend met de karakteristieke beeldbepaling van de gemeente Raalte is. De nokhoogte dient in lijn te zijn met de overige bebouwing aan de Westdorplaan. Reclamant willen absoluut geen galerijflat aan de Westdorplaan, die deels 11, maar grotendeels 14 meter hoog is en 60 meter breed. Reclamanten worden door de hoogte van deze massieve kolos ernstig in het uitzicht belemmerd en ook in het aantal uren zonlicht. De waardevermindering van de appartementen van de reclamanten, met zicht op de Westdorplaan is dientengevolge voorspelbaar. Reclamanten stellen de gemeente Raalte verantwoordelijk voor deze planschade.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder ii.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamanten verzoeken dan ook het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan volledig te herzien en om te vormen. Ook verzoeken reclamanten om de omwonenden en belanghebbenden hierbij goed te betrekken.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.8 Zienswijze 8

- a Reclamant geeft aan diverse keren telefonisch te hebben geïnformeerd over de plannen met betrekking tot het Horizon terrein. Reclamant kreeg telkens te horen dat hier nog niks over bekend was. Het verbaast reclamant dan ook enorm te vernemen dat er al een plan klaarligt, waarover de bewoners van de oneven woningen aan de Bentinckstraat, als belanghebbenden, niet zijn geïnformeerd. Reclamant meent wel degelijk belanghebbende te zijn omdat reclamant vanuit de woning zicht krijgt op mogelijk te realiseren hoogbouw aan de Westdorplaan. Daarnaast wordt in het plan een ontsluiting via Spinhuisstraat en Bentinckstraat voorgesteld en dit zou direct negatieve invloed hebben op het leef- en woongenot van reclamant.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamant ervaart het gekozen tijdsplan van informeren (inloopavond begin juli 2014) en het reageren in de vakantieperiode niet bepaald als een serieuze vorm van omgaan met de belanghebbenden. Het wekt volgens reclamant de schijn dat dit tijdsplan zodanig is gekozen om andere ideeën zoveel mogelijk te vermijden. Reclamant gaat er vanuit dat dit vast niet zo bedoeld is en verzoekt de gemeente om reclamant op de mailinglijst te plaatsen indien er informatieavonden zijn of andere informatie beschikbaar is met betrekking tot de plannen.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder j.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Reclamant geeft aan dat de voorziene hoogte van de galerijflat aan de Westdorplaan van 14 meter beduidend hoger is dan de hoogte van de omliggende woningen en gebouwen en niet past in het dorpse karakter van Raalte. De hoogte zou volgens reclamant meer moeten worden afgestemd op de hoogte van omliggende woningen en gebouwen, waarbij zowel uitzicht als zicht op groen gewaarborgd blijft.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d Naar de mening van reclamant is de galerijflat in strijd met de structuurvisie Raalte 2025+. Omdat hierin de volgende passage is opgenomen: "Eventuele gestapelde bouw moet een dorpse uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijk entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden." Reclamant geeft aan dat de appartementen zoals te zien vanaf de Burgemeester Kerssemakersstraat en Zwolseweg prachtige voorbeelden zijn van hoe het wel kan.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e Reclamant is tegen een ontsluiting via de Spinhuisstraat en de Bentinckstraat. Dit zijn volgens reclamant B-wegen, langzaam verkeer, en geen ontsluitingswegen. De Burgemeester Kerssemakersstraat en Westdorplaan zijn ontsluitingswegen, dus het voorstel van reclamant is om deze hier ook voor te gebruiken.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- f Werkverkeer dient om dezelfde voorgaande reden via de Westdorplaan ontsloten te worden. Bovendien zorgt werkverkeer volgens reclamant niet alleen voor verkeersonveiligheid, maar ook voor enorme geluidsoverlast en milieubelasting in de wijk.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder u.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- g Het aantal geplande parkeerplaatsen is naar de mening van reclamant onvoldoende en zal overlast en parkeerproblematiek in de huidige wijk geven.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder ll.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- h Andere aandachtspunten waar reclamant uiting aan wil geven is sociale veiligheid, (o.a. geen hangplekmogelijkheden) en afvoer riolering, zeker gezien de klimaatverandering in Nederland.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder mm, nn en v.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- i Reclamant geeft aan het jammer te vinden dat er geen integraal plan is gemaakt van het plan Burgermeesterkwartier en eventuele plannen voor het oude postkantoorperceel.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder m.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- j Reclamant verzoekt de gemeente het plan in de huidige vorm af te keuren en te herzien en de betrokkenheid van reclamant te erkennen en als belanghebbende te beschouwen en als zodanig te informeren en evt. laten participeren. Reclamant is graag bereid om mee te denken hoe het een en ander tot een mooie invulling van dit unieke perceel kan leiden.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.9 Zienswijze 9

- a Een aantal jaren geleden heeft reclamant de woning Spinhuisstraat 30 gekocht. De woning bevond zich in een deplorabele staat en reclamant besloot daarom voor sloop en nieuwbouw. Voor de gemeente was de Spinhuisstraat een belangrijke woonstraat en de gemeente stelde veel eisen aan de vorm en het materiaalgebruik van de nieuwe woning van reclamant. De nieuwe woning moest in het straatbeeld passen. Reclamant heeft daartoe fors geïnvesteerd. Reclamant is zelf een groot voorstander van mooie gebouwen en mooie dorpen. Op 1 juli heeft reclamant de informatieavond van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bezocht. Reclamant schrok zich rot van het stedenbouwkundig plan, wat volgens reclamant een rommelig plan was. Het plan past naar de mening van reclamant in het geheel niet bij de omgeving. Reclamant sprak de wethouder hierop aan en hij deelde mee dat er niks meer aan het plan kon worden veranderd, de gemeente en Salland Wonen vinden het een goed plan.

De argumenten kon reclamant pas goed verwoorden na het lezen van een beoordeling van het Stedenbouwkundig plan de Horizon in het Raalter jaarverslag 2013 opgesteld door het Oversticht. De commissie geeft aan dat het stedenbouwkundig plan de Horizon meer weg heeft van een 'rekenmodel', dan een afgewogen ruimtelijk model met visie op de ruimtelijke kwaliteit. De commissie adviseert na te gaan of een meer subtiele uitwerking van het stedenbouwkundig programma op de locatie mogelijk is. Hieruit kan volgens reclamant geconcludeerd worden dat de stedenbouwkundige van de gemeente Raalte niet in staat is, een 'rekenmodel' te vertalen naar een afgewogen ruimtelijk model met visie op de ruimtelijke kwaliteit.

Reclamant is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp van het beeldkwaliteitplan slechts het 'rekenmodel' is opgenomen. Er is geen ruimtelijke visie en er is geen stedenbouwkundig plan. Argumentatie zorgdragend voor goede ruimtelijke ordening ontbreekt volgens reclamant.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder p.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamant heeft inhoudelijk heel veel moeite met dit onvoldragen ontwerp bestemmingsplan. Het is voor reclamant duidelijk dat het woongenot voor velen drastisch verlaagd wordt en de waarde van de huizen sterk daalt. Reclamant verzoekt daarom om het bestemmingsplan in te trekken.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder ii.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Reclamant verzoekt de gemeente om eerst een stedenbouwkundige visie op te stellen, een visie waarin alle ruimtelijke en functionele kwaliteiten worden geïnventariseerd, benoemd en gewaarborgd. Reclamant stelt voor om pas na accordering met alle belanghebbende gremia, een stedenbouwkundig plan te ontwerpen/schrijven en deze ook te communiceren met alle belanghebbende gremia. Daarna kan over worden gegaan op het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan, een ontwerpbestemmingsplan dat wel voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.10 Zienswijze 10

- a Reclamant geeft aan niet vrolijk te worden van de tekening die werd getoond op de inloopavond.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamant spreekt zijn onvrede over uit de ontsluitingsweg indirect voor de woning van reclamant. De enige weg voor een complex van 48 woningen komt uit op een weg zonder voetpad en fietsstrook. Het betreft een klinkerweg die zeer gehorig is. Dit leidt volgens reclamant tot verkeersoverlast en één grote chaos.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Daarnaast leidt de weg volgens reclamant tot waardevermindering van de woning van reclamant. Reclamant geeft aan in het verleden te hebben gebouwd op zeer dure grond voor een plek om rustig te kunnen wonen. Dit wordt volgens reclamant door de ontsluitingsweg totaal ontnomen.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder ii.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d Reclamant geeft aan dat in het verleden een illegale hoofdingang van de school De Horizon door bemiddeling van een advocaat is gesloten. Met de geplande ontsluitingsweg begint voor reclamant de overlast opnieuw.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder t.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e Reclamant stelt voor om de ontsluitingsweg aan de Westdorplaan te vergroten in plaats van een voetpad, omdat elke zijstraat daar toch al voorrang op heeft.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- f Reclamant hoopt dat er iets wordt gedaan met de genoemde klachten voor de bouw van het complex.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.11 Zienswijze 11

- a Reclamant geeft aan dat in paragraaf 5.9.3 van het ontwerpbestemmingsplan het volgende is opgenomen:
- “Tijdens extreme neerslag komt in het gebied ten zuiden en westen van het plangebied (de Spinhuisstraat en de Bentinckstraat) water op straat voor.”
 - “Binnen plangebied De Horizon moet conform het vGRP 20 mm water geborgen worden.”
 - “De waterberging binnen het plangebied wordt gerealiseerd in wadi's. Het hemelwater wordt zo veel mogelijk bovengronds afgevoerd naar de wadi's. De wadi's kunnen tenminste 20 mm neerslag bergen. Tijdens extreme neerslag (theoretisch eens per 100 jaar voorkomend) stijgt het waterpeil in de wadi's zover dat het water deels korte tijd op de naast gelegen weg en parkeervakken staat. Dit is acceptabel.”

Verder geeft reclamant aan dat in paragraaf 5.9.4 wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Als reclamant voorgaande delen van het bestemmingsplan doorneemt dan is zijn conclusie dat regenval boven 20 mm als extreem ervaren mag worden.

Reclamant merkt op dat er in de huidige praktijk (zonder Burgemeesterkwartier) al overlast is (water op de straat en een verstopt vuilwater riool) bij regenval vanaf ongeveer 18 mm.

De oppervlakte van het gebied Halewechstraat-Spinhuisstraat bedraagt 2 hectare. De oppervlakte van het gebied Burgemeesterkwartier bedraagt 1 hectare. Een deel (aannee 35%) van het regenwater zal in de kleine wadi (Spinhuisstraat 'over' de straat) geborgen dienen te worden. Aangezien deze wadi 'over' de spinhuisstraat (met straatkolken) ligt, zal dit water naar mening van reclamant eerder de straatkolken ingaan dan de wadi. De wateroverlast start naar verwachting van reclamant daarmee vanaf 15,4 mm. Reclamant verwijst in zijn reactie naar een bijlage waarin de neerslagmeting boven Raalte over 30 maanden is bijgehouden. Daaruit wordt volgens reclamant duidelijk dat in 30 maanden al 7 keer sprake is van 'extreme' neerslag (<20 mm). Reclamant concludeert dat het riool van de Spinhuisstraat nu al ontoereikend is en dat de 'kleine' wadi onverantwoord is gesitueerd. De oplossing die reclamant aandraagt als de plannen hetzelfde blijven, is een nieuwe (beduidend grotere) riolering.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder v en w.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamant geeft aan dat in paragraaf 5.10.2 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de Bentinckstraat en de Spinhuisstraat op dit moment geen hoge

verkeersintensiteit hebben en de toename van het verkeer aankunnen.

Dit wordt volgens reclamant echter niet gestaafd met enig deugdelijk onderzoek. De Spinhuisstraat en Halewechstraat hebben een 'erfstraat'/'hofcultuur'. Dit wil volgens reclamant zeggen dat er geen voetpad en fietspad aanwezig is. De persoonlijke visie van reclamant is dat elke verkeerstoename gevaar oplevert.

In de Bentinckstraat is wel een voetpad en fietspad aanwezig. Deze straat is jaren geleden aangemerkt als 'primaire' fietsroute en daarbij beduidend versmald door de aanleg van fietsstroken. Deze weg is naar de mening van reclamant dan ook ongeschikt als ontsluitingsweg en niet geschikt voor verkeerstoename.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.2 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c De ontsluiting van bouwverkeer door de Bentinckstraat, Halewechstraat, Spinhuisstraat en Klompstraat is volgens reclamant niet verantwoord. Dit in verband met onder andere de verkeersveiligheid (primaire fietsroute, ontbreken van een voetpad). De straten zijn volgens reclamant ook ongeschikt voor zware lasten. Het gewicht van een 'gemiddeld' personenauto is 800 - 1.200 kg, het gewicht van een 'zandauto'/bouwvoertuig is 44.000 kg. Reclamant geeft aan dat de gemeente zal begrijpen dat de straten bij oplevering van het Burgemeesterkwartier aan 'gort' zijn gereden. En vraagt zich af hoeveel voetgangers en fietsers aangereden zullen zijn. Reclamant draagt als oplossing aan om de ontsluiting van het bouwverkeer via de Westdorplan te laten verlopen.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder u.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d Reclamant geeft aan dat de wethouder tijdens de voorselectie van de klankbordgroep heeft uitgesproken dat het plangebied het mooiste stukje van Raalte moet worden. Over smaak valt volgens reclamant te twisten, maar een galerijflat überhaupt, en zeker met deze afmetingen, kan hier naar de mening van reclamant nooit aan voldoen. Ook werd in de klankbordgroep aangegeven dat de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de omgeving. Reclamant heeft in de directe omgeving van het bouwplan echter niet zo een groot gebouw gezien. Verder werd aangegeven dat de galerijflat uit drie lagen zal bestaan en indien er toch noodzaak zou mogen zijn voor een vierde laag, dat deze dan zal 'terug liggen'. Er is volgens reclamant nu echter sprake van een vierde laag die niet terug ligt.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e Reclamant hoopt dat de gemeenteraad in deze kwestie verstandige besluiten zal nemen.

Beantwoording gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.12 *Zienswijze 12*

- a Reclamant geeft aan met veel woongenot in een rustige buurt te wonen. Reclamant was helaas niet in staat om op de informatieavond van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan te bezoeken. Reclamant heeft inmiddels het voorgestelde plan bestudeerd en is hiervan enorm geschrokken. Reclamant kan niet begrijpen hoe een stedenbouwkundige zo'n rommelig plan kan opleveren, dat totaal niet in de omgeving past. Het plan stuit op vele bezwaren vanuit alle richtingen rondom de locatie. Inmiddels is het reclamant bekend dat vele burens rondom de locatie grote bezwaren, weliswaar van verschillende aard, tegen het plan hebben.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant heeft van enkele buurtgenoten die wel op de voornoemde informatieavond aanwezig waren, begrepen dat de wethouder een halsstarrige houding aannam. Er werd aangegeven dat de gemeente en SallandWonen het een goed plan vinden en dat de aanwezigen niks meer aan de komst van het plan konden veranderen. Reclamant vindt dit een weinig constructieve houding. Reclamant heeft op zo'n moment niet meer het gevoel dat reclamant nog enige inspraak heeft bij de gemeente.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder a.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Reclamant vindt de hele gang van zaken rondom de locatie uitermate vreemd te noemen. Eerst zijn de hoekwoningen aan de Westdorplaan - Bentinckstraat en Westdorplaan - Burgemeester Kerssemakersstraat aangekocht en zouden deel uitmaken van de ontwikkeling. Recentelijk zijn beide woningen echter weer verkocht aan particuliere eigenaren en is het plan qua omvang verkleind. Waarom dit gebeurd is, kon niemand reclamant vertellen.

Beantwoording gemeente:

Door boekwaardes en relatief geringe opbrengst van de woningen zou de ontwikkeling onrendabel worden. Daarom zijn de woningen niet betrokken in het plangebied. Overigens zijn beide woningen inmiddels verkocht.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Reclamant geeft aan dat in het Raalter jaarverslag 2013 (pagina 10), opgesteld door het Oversticht, een beoordeling van het Stedenbouwkundig plan de Horizon staat. De commissie verklaart dat het stedenbouwkundig plan de Horizon meer weg heeft van een 'rekenmodel', dan een afgewogen ruimtelijk model met visie op de ruimtelijke kwaliteit. De commissie adviseert na te gaan of een meer subtiel uitwerking van het stedenbouwkundig programma op de locatie mogelijk is. Reclamant vindt dat het commentaar van de commissie leidt tot de zeer duidelijke conclusie dat de stedenbouwkundige van de gemeente Raalte niet in staat is, een 'rekenmodel' te vertalen naar een afgewogen ruimtelijk model met visie op de ruimtelijke kwaliteit.

Reclamant is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp van het beeldkwaliteitplan slechts het 'rekenmodel' is opgenomen. Er is geen ruimtelijke visie en er is geen stedenbouwkundig plan. Argumentatie zorgdragend voor goede ruimtelijke ordening ontbreekt volgens reclamant.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder p.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d Reclamant heeft inhoudelijk heel veel moeite met dit onvoldragen ontwerp bestemmingsplan. Het is voor reclamant duidelijk dat het woongenot in deze prettige buurt voor velen drastisch verlaagd wordt en de waarde van de huizen sterk daalt. In hoeverre de waarde van de huizen zal dalen is op dit moment lastig te bepalen, maar er kan voor reclamant geen enkele twijfel over bestaan dat er wel degelijk sprake zal zijn van een serieuze waardedaling indien het plan wordt doorgezet.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder ii.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e Reclamant begrijpt dat de locatie herontwikkeld moet worden. Dit mag echter niet ten koste gaan van het woongenot van de bestaande buurtbewoners en van de verkeersveiligheid.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder ii.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- f Reclamant heeft bezwaren tegen de ontsluiting van het plangebied via de Spinhuisstraat. Door de geplande ontsluiting via de Spinhuisstraat zal er veel meer verkeersbeweging zijn. De Spinhuisstraat is hierop naar de mening van reclamant niet berekend. Deze straat heeft geen trottoirs en is aan beide zijden voorzien van parkeerhavens. Reclamant verwacht door de toenemende hoeveelheid verkeer, gevaarlijke situaties voor voetgangers en fietsers, die tussen de rijdende en geparkeerde voertuigen door moeten laveren. Ontsluiting via de Spinhuisstraat is voor reclamant absoluut onacceptabel.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k en 3.2.2 onder a. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat de Spinhuisstraat naar de mening van de gemeente wel geschikt is voor de ontsluiting van verkeer afkomstig van een woonbuurt.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- g Reclamant is van mening dat er onvoldoende rioleringscapaciteit is, indien het plangebied wordt aangesloten op het rioleringssysteem in de Spinhuisstraat - De Klompstraat. Reclamant geeft aan dat in de loop van de jaren is gebleken dat de capaciteit van dit rioleringssysteem onvoldoende is. Herhaaldelijk is gebleken dat de straten onder water komen te staan bij stortbuien, omdat de riolering het water niet snel genoeg kan afvoeren. Dit leidt tot zeer onaangename situaties en schade, doordat kelders onderlopen, wc's overstromen en water de woningen instroomt. Dit wordt nog verslechterd doordat het regenwater via de grond slecht wordt afgevoerd, door de lage ligging van de buurt in de omgeving. Reclamant heeft continu water in de kruipruimte van de woning, waarin pompen geïnstalleerd zijn en een luchtontvochtiger in de kelder is geplaatst.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder v.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- h Reclamant wil graag dat de wadi's uit het plan gaan, dit zullen volgens reclamant hoogstwaarschijnlijk permanente vijvers worden.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder w.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- i Uitgaande van de huidige situatie, waarin dagelijks een aantal auto's van winkelpersoneel uit het centrum in de Spinhuisstraat geparkeerd wordt en het aantal woningen dat op de locatie ontwikkeld zal worden, in relatie tot het aantal geplande

parkeerplaatsen, is reclamant ervan overtuigd dat er veel extra voertuigen zullen worden geparkeerd in de Spinhuisstraat en Halewechstraat. Dit heeft volgens reclamant een zeer nadelig effect op de verkeersveiligheid en het woongenot.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder ll.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- j Reclamant verzoekt de gemeente om het plan in te trekken en eerst een stedenbouwkundige visie op te stellen, een visie waarin alle ruimtelijke en functionele kwaliteiten worden geïnventariseerd, benoemd en gewaarborgd. Reclamant stelt voor om pas na accordering met alle belanghebbenden, waaronder reclamant als buurtbewoner zeker een belangrijke partij is, een stedenbouwkundig plan te ontwerpen/schrijven en deze ook te communiceren met alle belanghebbende partijen. Pas als laatste kan een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld, een ontwerpbestemmingsplan dat wel voldoet aan goede ruimtelijke ordening. Reclamant gaat ervan uit dat, indien de gemeente dit advies opvolgt, de gemeente ook rekening zal houden met de bezwaren die reclamant tegen het huidige ontwerp/plan heeft. Reclamant hoopt op positieve actie van de gemeente.

Beantwoording gemeente:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1 onder k.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.13 Zienswijze 13

Deze zienswijze van reclamant is inhoudelijk exact gelijk aan de zienswijze van reclamanten onder 3.2.1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording bij 3.2.1.

4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Regels

- a Ter verduidelijking is het begrip 1.8 'bebouwingspercentage' toegevoegd.
- b Bij de wijze van meten is het artikel 2.4 'Inhoud van een bouwwerk', omdat deze niet in de regels voorkomt.
- c in artikel 2.5 'de bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw ' zijn 'liftopbouwen' toegevoegd aan de 'ondergeschikte bouwdelen'.
- d In artikel 3.2 is een nieuw artikel 3.2.1 toegevoegd met betrekking tot de bouw van ondergeschikte bouwdelen van aangrenzend gelegen woningen. Dit artikel is gelijk aan het artikel 4.2.1.
- e In artikel 4.2.1 is het maximaal toegestane oppervlakte van de overschrijding aangepast van 5 m² naar 10 m².
- f In artikel 6.2.2 is een nieuwe sub g toegevoegd met betrekking tot het dakvlak van een lessenaarsdak.
- g Omdat binnen de bestemming 'Wonen – 3' geen maximale goothoogte voorkomt, is in artikel 7.2.1 de bepaling met betrekking tot een maximale goothoogte geschrapt.
- h In artikel 7.4.1 is de passage '35% of 50 m²' aangepast in '35% tot een maximum van 50 m²'.
- i In artikel 7.5 zijn de bepalingen met betrekking tot inwoning in bijgebouwen geschrapt, omdat inwoning in bijgebouwen binnen de appartementengebouwen niet realistisch is.
- j In de algemene regels (hoofdstuk 3) van het bestemmingsplan een regeling voor parkeren opgenomen. Deze regeling is noodzakelijk omdat met de komst van de Reparatiewet BZK 2014 de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn komen te vervallen. In de bouwverordening was opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd voor de betreffende ontwikkeling. Om het aspect parkeren voldoende te waarborgen, moet hiervoor een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen. De regeling met betrekking tot parkeren is opgenomen in een nieuw artikel 9.
- k Naast bovengenoemde aanpassingen zijn een aantal foute artikelverwijzingen aangepast.

Toelichting

- l Omdat beeldkwaliteitplannen in de gemeente Raalte niet meer worden vastgesteld zijn de paragrafen met betrekking tot het beeldkwaliteitplan (3.2 en 4.4.4) geschrapt.
- m In paragraaf 4.1.3 is in de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking een passage opgenomen die verwijst naar een woningmarktanalyse in de gemeente Raalte. Het rapport is als bijlag 1 bij de toelichting gevoegd.
- n In paragraaf 4.2 is een nieuwe paragraaf 4.2.3 toegevoegd over de meest recente prestatieafspraken uit 2012 tussen de gemeente Raalte en de provincie Overijssel over woningbouw.
- o In paragraaf 5.1 is een bodemonderzoek toegevoegd (bijlage 5) en een brief van de provincie Overijssel waarin zij aangeven in te stemmen met een uitgevoerde sanering (bijlage 6).
- p Naar aanleiding van een reactie (geen zienswijze) van de Provincie Overijssel, waarin nadere verduidelijking wordt gevraagd met betrekking tot het aspect externe veiligheid is paragraaf 5.5.2 aangepast. Ook is in het gemeentelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid opgenomen in paragraaf 5.5.1.
- q In paragraaf 5.9.4 (waterparagraaf) is een passage opgenomen over het aspect overstromingsrisico.
- r Naast bovengenoemde aanpassingen zijn een aantal ondergeschikte tekstuele aanpassingen gedaan ter verduidelijking.

5 Conclusie

In verband met de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de raad. Beeldkwaliteitplannen worden in de gemeente Raalte inmiddels niet meer opgesteld danwel vastgesteld.

Bijlage 1: Notitie proces met omwonenden na indiening zienswijzen

Het concept ontwerp bestemmingsplan heeft medio 2014 ter visie gelegen medio. Daarop zijn door belanghebbenden zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in deze zienswijzennota. Het aantal en de inhoud van de zienswijzen heeft aanleiding gegeven om met de omwonenden in gesprek te gaan. Dit proces is na de zomer 2014 gestart en heeft tot een uitwisseling geleid op papier en in vier bijeenkomsten. De belangrijkste overlegstukken die zijn uitgewisseld tussen gemeente en omwonenden zijn als een aparte bijlage bij de college- en raadstukken gevoegd.

In de eerste twee maanden na de zomer 2014 is er een uitwisseling geweest over de vraag hoe omwonenden en gemeente met elkaar in gesprek wilden en wat de inhoud van de gesprekken zou zijn. Daar is begin november overeenstemming over bereikt, dat geresulteerd heeft in een eerste bijeenkomst op 26 november met een vertegenwoordiging van omwonenden. In die bijeenkomsten ging het met name om de stedenbouwkundige uitgangspunten en het programma van eisen waar omwonenden zich niet in konden vinden. De omwonenden wilden en willen geen ontsluiting van het wijkje op de Spinhuisstraat en niet één groot appartementengebouw aan de Westdorplaan. Daarnaast is men bang voor wateroverlast in hun straat (met name Spinhuisstraat) en het overlopen van de riolering in hun straat. In de loop van het proces en de vier bijeenkomsten (de laatste 20 mei), is het stedenbouwkundig plan gevisualiseerd in een 3D filmpje en andere beelden. Tevens is onderzocht welke andere varianten er mogelijk zijn zonder (te veel) geweld te doen aan de beleidsuitgangspunten en de haalbaarheid.

De omwonenden hebben hierop gereageerd en waar mogelijk is gemeente tegemoetgekomen aan hun wensen. Voor de derde bijeenkomst hebben omwonenden een "handreiking" gedaan in de vorm van een aangepast stedenbouwkundig plan. De belangrijkste suggesties bestonden uit een gedraaid gedeelte van het appartementengebouw haaks op de Westdorplaan en geen ontsluiting op de Spinhuisstraat. De gemeente heeft hiervan vervolgens de voor- en nadelen bij omwonenden gepresenteerd. De conclusie die gezamenlijk werd getrokken in de laatste bijeenkomst, was dat we van mening bleven verschillen over de uitgangspunten en invulling van de locatie.

Gezien het belang de locatie te kunnen ontwikkelen is dan ook gekozen om het aangepaste stedenbouwkundig plan te vertalen in het bestemmingsplan en de procedure te vervolgen.

Voor een volledige weergave van de reactie op de ingediende zienswijzen en de overwegingen tot het aanpassen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan wordt verwezen naar de nota van zienswijzen Burgemeesterkwartier.

Hieronder treft u de vragen en opmerkingen aan van het stuk wat omwonenden als sluitstuk hebben ingediend en de inhoudelijke reactie van de gemeente hier op. De originele stukken met de uitgebreidere tekst, treft u aan, als bijlagen. De genoemde punten zijn steeds onderwerp van gesprek geweest en vindt u ook uitgebreid terug in de stukken die zijn uitgewisseld, als bijlagen. Eerst volgt de vraag of opmerking, daarna de gemeentelijke beantwoording.

Resterende bezwaren van de omwonenden:

1. De parkeernormen die de gemeente hanteert in het aangepaste plan Burgemeesterkwartier voldoen volgens ons niet aan de gemeentelijke normen, zie bijlage 1. Wij constateren een tekort aan 42 parkeerplaatsen (op een behoefte aan 56 parkeerplaatsen). **Let wel: Dit tekort is gebaseerd op de doelgroep (seniorenwoningen). Mocht deze doelgroep wijzigen in starters dan zal deze behoefte nog significant toenemen.**

Beantwoording gemeente:

Aangetekend wordt door de bewoners dat de parkeerbehoefte significant zal toenemen als de doelgroep zal wijzigen in starters. Deze toename zal naar verwachting meevallen aangezien ook voor deze doelgroep een parkeernorm aangehouden kan worden van 1,4. Hier komt nog bij dat voor de seniorenwoningen een norm van 1,4 parkeerplaatsen binnen de beschikbare bandbreedte een hoge norm is. Wanneer uitgegaan was van de norm voor een aanleunwoning/serviceflat voor senioren dan zou een norm gehanteerd worden van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Hiermee was de geprognosticeerde parkeerbehoefte significant afgenomen met 17 parkeerplaatsen. Voor de reactie op bijlage 1 zie hieronder.

2. De gemeente heeft in het aangepaste plan Burgemeesterkwartier weliswaar ook een autoverkeersontsluiting gecreëerd aan de Westdorplaan, maar **heeft nooit onderzocht** of het mogelijk is al het autoverkeer van het Burgemeesterkwartier via de Westdorplaan te ontsluiten. Volgens bovenliggend beleid (GVVP) is de Westdorplaan een categorie A-weg ontworpen op 5000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarentegen zijn de Spinhuisstraat, Bentinckstraat en Klompstraat categorie-B wegen, bestemd voor langzaam verkeer (en geen verkeersontsluitingswegen). In het GVVP Raalte zijn de Westdorplaan en BK-straat expliciet aangewezen als autoverkeersontsluitingswegen. Het comité wil alleen een autoverkeersontsluiting van het Burgemeesterkwartier via de Westdorplaan. In bijlage 2 vindt u een aangepaste handreiking van het comité, waarbij autoverkeersontsluiting van het Burgemeesterkwartier alleen via de Westdorplaan plaatsvindt en (desondanks) de levensbestendige woningen uitermate goed toegankelijk zijn, met name voor hulpdiensten. Het comité spreekt de voorkeur uit voor deze variant.

Beantwoording Gemeente:

De Westdorplaan is gecategoriseerd als een erftoegangsweg A en de Spinhuisstraat als een erftoegangsweg B. De richtintensiteit voor de maximale verkeersbelasting van een erftoegangsweg A (Westdorplaan) bedraagt circa 5.000 mvt/etmaal. Voor een erftoegangsweg B (Spinhuisstraat) bedraagt de richtintensiteit maximaal 1.500 mvt /etmaal. De huidige intensiteit op de Westdorplaan bedraagt circa 4.000 mvt/etmaal en op de Spinhuisstraat rijden circa 100 mvt/etmaal. De extra verkeersdruk op de Spinhuisstraat t.g.v. het plan Burgemeesterkwartier wordt geprognosticeerd op hooguit 150 mvt/etmaal. Daarmee blijft de toekomstige verkeersbelasting ruim onder de richtintensiteit van 1.500 mvt/etmaal. Vanuit de planopzet willen we geen eenzijdige ontsluiting op de westdorplaan.

3. In het aangepast plan Burgemeesterkwartier is de nokhoogte van de appartementencomplexen nu vermeld als maximaal 9 meter met een plat dak en 12 meter bij kap. In de gesprekken met de gemeente is afgesproken een dat een appartementengebouw maximaal 3 lagen met een nokhoogte van 9 meter met plat dak zou worden of een variant met kap van maximaal 11,5 meter nokhoogte, **NOOIT 12 meter**.

Beantwoording Gemeente:

De kapvariant wordt niet meer in het bestemmingsplan opgenomen.

De variant met het platte dak wordt in het bestemmingsplan opgenomen met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Dit i.v.m. detaillering dakrand. De hoogte van het dak zelf is 9 meter maar t.h.v. de dakrand ong. 9,20m. In het bestemmingsplan wordt de maatvoering op halve meters afgerond.

4. In het aangepast plan Burgemeesterkwartier is de dakgoothoogte aan de Spinhuisstraat op 3,5 meter en de nokhoogte op 10 meter vermeld. Het comité wil een maximale dakgoothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter, aansluitend op de bebouwing aan de Spinhuisstraat.

Beantwoording Gemeente:

Het huidige bestemmingsplan laat voor de Spinhuisstraat een maximale goot- en bouwhoogte toe van respectievelijk 4 meter en 10 meter. Bij verbouwingen en (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw van deze woningen kan ook een hogere goot- en bouwhoogte worden gerealiseerd dan in de huidige situatie. Voor het realiseren een eigentijdse woning is aansluiting gezocht bij de nieuwe maatvoeringen in het bestemmingsplan.

Voor de goothoogte is aansluiting gezocht bij de goothoogte van de levensloopbestendige woningen. Dat de goot- en bouwhoogte hier lager zijn komt door het woonprogramma op de begane grond. Op de verdieping is weinig ruimte nodig.

5. Positionering van het noordelijk appartementengebouw ligt ons inzien te kort aan de Westdorplaan en past nog steeds niet in het dorps karakter met veel groen. Positionering van deze bebouwing volgens de aangepaste handreiking blijft de grote voorkeur van het comité houden.

Beantwoording gemeente:

Bebouwingsbeeld: rijwoningen en tweekappers maar ook bijzondere bebouwing zoals de Pauluskerk, het postkantoor, de voormalige bibliotheek en de voormalige school.

Deze bebouwing is over het algemeen georiënteerd op de weg. Gelet op de functie en het brede profiel van de Westdorplaan is het ook voor het nieuwe appartementengebouw stedenbouwkundig voor de hand liggend om het gebouw op de weg te oriënteren en niet, zoals voorgesteld in de handreiking, haaks op de weg. Er wordt een ruime afstand aangehouden tot de weg om een groene buffer te realiseren en door de knip in het appartementengebouw komt ook het achterliggende groen en woongebied in beeld.

De handreiking geeft een andere kwaliteit en stedenbouwkundig principe naar de Westdorplaan. Het gevolg hiervan is dat er binnen het plangebied weinig kwaliteit overblijft. De appartementengebouwen komen dicht op de levensloopbestendige woningen te staan en het noodzakelijke parkeren komt aan de noordzijde nagenoeg tegen de bebouwing aan te liggen.

Voor de beoogde doelgroep is juist het contact met de omgeving van belang. Daarnaast komen er nu meer appartementen met een zuid georiënteerd gevel. Dit is onwenselijk. De doelgroep wil geen woonkamer, slaapkamer en balkon op het zuiden vanwege de warmte.

Het appartementengebouw komt aan de noordzijde te dicht op de Burgemeester Kerssemakersstraat 7 en 7a.

6. De wadi is volgens de gemeente een goedkopere oplossing voor het opvangen van het hemelwater dan ondergrondse koffers. Door dit op een andere (wellicht iets duurdere) wijze op te lossen kan de positie van het noordelijke appartement verder vanaf de Westdorplaan komen te liggen en meer in het groen vallen en voor de komende 40 jaar een beter ruimtelijk effect hebben. Mocht de wadi toch gehandhaafd moeten blijven, dan zou deze ook aan de voorzijde van het noordelijke appartementengebouw gepositioneerd kunnen worden. Hiermee ontstaat een grotere groenstrook aan de Westdorplaan en daarmee een veel vriendelijker aanzien.

Beantwoording gemeente:

Bovengrondse afvoer en infiltratie van hemelwater heeft de voorkeur boven ondergrondse voorzieningen. Zichtbaarheid is de beste garantie tegen foutieve aansluitingen en draagt bij aan de bewustwording. Om hier invulling aan te geven wordt bij voorkeur gekozen voor de aanleg van wadi 's. In de wadi's kan het hemelwater tijdelijk worden geborgen en kan infiltratie plaatsvinden. Deze zorgt tevens voor de afbraak en binding van mogelijke verontreinigin-

gen. Tevens vormt een wadi een groenvoorziening die de ruimtelijke kwaliteit kan versterken.

De locatie van de wadi is mede afhankelijk van de hoogteligging van het terrein. Het water loopt nog steeds van hoog naar laag. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden bij het ontwerp.

Ons standpunt blijft een gebouw aan de Westdorplaan en een open/groen zone binnen het plangebied. Dit zorgt voor meer ruimte en kwaliteit binnen in het plangebied zelf. Terwijl De maatvoering van de groene ruimte aan de Westdorplaan is 6 tot 7 meter voor de dichtstbijzijnde 'punten' van het gebouw. Dit is ruim voldoende en meer dan bv. de normaal gehanteerde voortuindiepte van 5 meter.

7. Het bouwverkeer en de hieraan gerelateerde werkbusjes, inclusief het parkeren hiervan, zullen via de Westdorplaan geleid worden. De omwonenden van de voormalige horizonlocatie willen de garantie van de gemeente dat zij, op een enkele uitzondering na, hiermee niet worden belast.

Beantwoording gemeente:

Het bouwverkeer wordt via de Westdorplaan geleid, waarbij een enkele uitzondering niet kan worden uitgesloten. Het streven is ook de werkbusjes via de Westdorplaan te laten aanrijden door tijdelijke bebording te plaatsen.

Reactie op de laatste versie van de kaart

Het plan is een 'verbeterde' versie van de vorige handreiking. Een aantal ontwerpfouten is er uit gehaald. Er is ruimte gemaakt door, net als in het gemeentelijk plan, twee levensloopbestendige woningen te schrappen. Hierdoor krijgen de twee woningen aan de Spinhuisstraat een fatsoenlijke achtertuin en komen ze in de rooilijn te liggen van Spinhuisstraat 2 en 4. De bestrating in het hof is verbreed t.b.v. de bereikbaarheid. Dit gaat ten koste van het groen. Het noordelijke appartementengebouw is iets naar binnen geschoven zodat het parkeren niet direct tegen het gebouw aan ligt.

De belangrijkste meningsverschillen met het gemeentelijk plan blijven overeind:

- Ontsluiting Spinhuisstraat
- Draaien appartementengebouw

Dit zijn twee verschillende opvattingen.

Ontsluiting Spinhuisstraat: een buurtje dat totaal gericht is op de Westdorplaan (handreiking) of een buurtje dat aansluit op de bestaande openbare ruimte (gemeente).

Vanuit verkeer is de ontsluiting naar de Westdorplaan niet wenselijk maar het betekent voor hulpdiensten twee aanrijroutes. Stedenbouwkundig goed aangesloten vanwege de twee vrijstaande woningen in de rooilijn van Spinhuisstraat 2 en 4.

Appartementengebouw: twee gebouwen haaks op de weg als in een naoorlogse strokenbouw opstelling met meer ruimte en groen naar de Westdorplaan (handreiking) of bebouwing gericht op de Westdorplaan, mogelijk vanwege de maat en functie van deze weg en de ligging nabij het centrum (gemeente). De appartementengebouwen komen 6 tot 7 meter van de weg af met een groene tussenruimte. Ter vergelijking: grondgebonden woningen (met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter) zouden een voortuin van 5 meter krijgen.

Een aantal nadelen van de handreiking blijft bestaan.

- De levensloopbestendige woningen staan nog steeds direct op de erfgrens met de vrijstaande woningen aan de Spinhuisstraat.
- De schuttingen van achtertuin van vrijstaande woningen Spinhuisstraat geeft aan de hof weinig kwaliteit.
- Om de bereikbaarheid van het hof mogelijk te maken is er meer verstening dan groen in het hof aanwezig.

- De woningen grenzen direct aan de openbare ruimte zonder privéstrook (Delftse stoep of voortuin). Het creëren van een privéstrook gaat wederom ten koste van het groen.
- Levensloopbestendige woningen en appartementengebouwen dicht op elkaar; straat zonder kwaliteit die slechts leidt naar 30 parkeerplaatsen aan de noordzijde.
- Meerdere opgepakte richtingen van de bebouwing zonder samenhang.
- Vanuit senioren doelgroep liefst zo weinig mogelijk zuidgeoriënteerde appartementen.
- Het gedraaide appartementengebouw gaat ten koste van de privacy van de bewoners van de Burgemeester Kerssemakersstraat 7 en 7a (planschade).
- Positionering nieuwe vrijstaande woning hoek Westdorplaan, dit is onwenselijk vanwege een extra ontsluiting maar heeft ook geen enkele samenhang met de rest van de omgeving.
- Eén ontsluiting. Tweede calamiteitenontsluiting is aan noordzijde te realiseren maar gaat ten koste van groen en is tweede aansluiting op Westdorplaan.

De handreiking heeft ook een aantal voordelen:

- Meer groen en openheid aan Westdorplaan.
- Alle parkeren voorzien in parkeervakken. Een aantal parkeervakken is nog steeds niet wenselijk maar in het plan is de mogelijkheid van het parkeren op eigen terrein bij de vrije kavels nog niet meegenomen. Het parkeren zit er dus voldoende ruim in.
- Ontwerp met hofje en gedraaid appartementengebouw heeft een andere kwaliteit. Het wonen aan een autoluwe/autoloze openbare ruimte.

Bijlage 1: Aantal benodigde parkeerplaatsen afgezet tegen het aantal parkeerplaatsen opgenomen in het aangepast plan Burgemeesterkwartier

Voor de hoeveelheid parkeerplaatsen per woning is het stedenbouwkundigplan uit 2012 als leidraad (raadsstuk) gebruikt.

| | |
|------------------------------|--|
| Voor een vrijstaande woning: | 0,90 parkeerplaats in het openbaar gebied |
| Voor een 2 kapper: | 0,85 parkeerplaats in het openbaar gebied. |
| Voor levensloop en patio: | 1,40 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied. |
| Voor appartement: | 1,40 parkeerplaats per appartement in het openbaar gebied. |

Het gemeentelijk woningbouw programma bestaat nu uit:

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| 4*vrijstaand: | 4 parkeerplaatsen (3,6= afgerond 4) |
| 4*2^ kappers: | 4 parkeerplaatsen (3,4= afgerond 4) |
| 5* levensloop: | 7 parkeerplaatsen |
| 5*patio: | 7 parkeerplaatsen |
| 24*appartementen: | 34 parkeerplaatsen (33.6=afgerond 34) |
| Totaal: | 56 parkeerplaatsen |

Bevindingen:

Volgens het stedenbouwkundigplan uit 2012 zijn dus 56 openbare parkeerplaatsen benodigd. In het plangebied zijn slechts 44 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Er is dus een tekort aan 12 openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Gesuggereerd wordt dat 12 auto's willekeurig op de smalle openbare weg 'geparkeerd' zouden kunnen worden. Hierdoor ontstaat een groot risico op wild parkeren in de omgeving.

In het Raaltense zijn met het parkeren op de openbare weg recentelijk slechte ervaringen opgedaan. Onlangs heeft de raad, op verzoek van het college, besloten het

parkeren langs de openbare weg in de wijk Arendshorst uit te bannen. Er worden in de wijk Arendshorst ruim 20 parkeerplaatsen (in de groenstrook en in de wadi) aangelegd. Parkeren langs de openbare weg werd in de woonwijk Arendshorst als zeer onveilig ervaren.

Bruikbaarheid van de parkeerplaatsen

Toetsing aan het gemeentelijk parkeernormen

De gemeente Raalte hanteert de volgende normen:

Haaks parkeren vereist een parkeerplaats met een diepte van 5 meter en met een minimale breedte van 2,30 meter. De parkeervakken moeten goed bereikbaar zijn d.w.z. een realistische in- en uit rij ruimte op eigen terrein (> 5,50 meter bij haaks parkeren) van de parkeervakken en zonder schade toe te brengen aan de andere geparkeerde auto's (bron: Brief van de gemeente Raalte verzonden d.d. 9 december 2014 aan Stapel Architect).

Bevindingen

- Bij 19 haakse parkeerplaatsen wordt niet voldaan aan de gemeentelijke diepte eis van 5 meter. Deze zijn slechts 4,5 meter diep;
- Bij 22 haakse openbare parkeerplaatsen is geen realistische in- en uitrijruimte op eigen terrein (>5,5 meter bij haaks parkeren) aanwezig. De in- en uitrijruimte ruimte bedraagt slechts 5 meter.
- De parkeervakken gelegen aan de Westdorplaan zijn in het GVVP toegewezen aan centrum parkeren en kunnen niet toegewezen worden aan het plangebied.

Volgens de gemeentelijke parkeernormen zijn er 30 parkeerplaatsen onbruikbaar. Slechts $(44-30=)$ 14 openbare parkeerplaatsen voldoen aan de gemeentelijk normen.

Conclusie

Er zijn 56 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn slechts 44 parkeerplaatsen voorzien. Er is dus een tekort aan 12 parkeerplaatsen.

Van de 44 geplande parkeerplaatsen zijn er bovendien 30 onder de norm. Er voldoen dus slechts 14 parkeerplaatsen aan de gemeentelijke norm.

Er is dus een tekort aan totaal $(56-14=)$ 42 parkeerplaatsen.

Deze behoefte (42 parkeerplaatsen) zal naar alle waarschijnlijkheid in de omliggende wijk worden gevonden wat volstrekt tegen de gemaakte afspraak is dat de parkeerbehoefte volledig in het plangebied zou worden opgelost.

Let wel: Dit tekort is gebaseerd op de doelgroep (seniorenwoningen). Mocht deze doelgroep wijzigen in starters dan zal deze behoefte nog significant toenemen.

Reactie gemeente op bijlage 1 parkeerprognose:

Aantal benodigde parkeerplaatsen:

Bij het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de parkeernormering van het CROW. Onderstaande berekening is gemaakt op grond van deze normering, met de onafgeronde normen. Het uiteindelijk benodigd aantal parkeerplaatsen wordt vervolgens wel afgerond naar boven (58,8 en 51,8 respectievelijk de totale benodigde parkeerruimte en de benodigde parkeerruimte in de openbare ruimte). Uit onderstaande tabel valt op te maken dat de totale benodigde parkeerruimte wordt geprognosticeerd op 59 parkeerplaatsen en het benodigde aantal in de openbare ruimte op 52 parkeerplaatsen.

| Weinig stedelijk, schil / overloopgebied van het centrum | | | | | | |
|--|--------|-------------------|-----------|--------------------------------|---|---|
| | Aantal | Kwalificatie CROW | Norm CROW | Totaal benodigde parkeerruimte | Correctie parkeerplaatsen eigen terrein | Benodigde parkeerplaatsen openbare ruimte |
| Vrijstaande woningen | 4 | Woning duur | 1,8 | 7,2 | 0,9 | 3,6 |
| Twee-onder-een-kap woningen | 4 | Woning Midden | 1,7 | 6,8 | 0,85 | 3,4 |
| Levensloopbestendige woningen | 10 | Woning goedkoop | 1,4 | 14 | nvt | 14 |
| Appartementen | 22 | Woning goedkoop | 1,4 | 30,8 | nvt | 30,8 |
| Totaal | | | | 58,8 | | 51,8 |

In het plan zijn 44 formele parkeervakken opgenomen. De overige parkeervraag van 8 parkeerplaatsen kan worden opgevangen door informeel parkeren op straat. De breedte van de straten (5 meter) laten hiervoor voldoende ruimte over. Het gaat hierbij overigens om een verwacht maximum aan parkeerdruk. De ruimte voor parkeren bij de twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen is dusdanig groot dat de bijbehorende parkeerbehoefte in zijn geheel kan worden opgevangen op eigen terrein. Zekerheidshalve is echter uitgegaan van enige overloop van parkeren naar de openbare ruimte. Wanneer bij de betreffende woningen de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen bedraagt de parkeerbehoefte 44 parkeerplaatsen voor de openbare ruimte. De 44 parkeervakken voorzien exact in dit aantal.

Op grond van het bovenstaande wordt niet herkend dat er een groot risico is op "wild" parkeren buiten het plangebied, temeer omdat de ervaring leert dat men graag dichtbij de woning parkeert.

Bruikbaarheid van de parkeerplaatsen

Een gangbare diepte van een haakse parkeerplaats bedraagt 5 meter. 4,5 meter is acceptabel als 0,5 meter overstek van de auto kan worden meegenomen. Dat wil zeggen, als de overstekruimte niet voor andere doeleinden benodigd is. In onderhavige situatie is het acceptabel dat de overstekruimte wordt ingenomen door geparkeerde voertuigen.