

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Heino, Het Wooldhuis'

Gemeente Raalte
(28 september 2016)

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Zienswijzen	3
1.2	Leeswijzer	3
2	ZIENSWIJZEN	4
2.1	Ingediende zienswijzen	4
3	WIJZIGINGEN	12
4	BIJLAGEN	13
1.	Situatietekening	13
2.	Zienswijzen	14

1

INLEIDING

1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan 'Heino, Het Wooldhuis' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 30 juni 2016 tot en met woensdag 10 augustus 2016 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van Raalte.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen opgesomd.

2

ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan 'Heino, Het Wooldhuis' heeft van donderdag 30 juni 2016 tot en met woensdag 10 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. bewoners Veltkamplaan nr. 1 t/m 47 en Satinklaan 2 t/m 34
2. bewoners Paalweg 9, 11 en 13 en eigenaren Paalweg 11a
3. Woonzorg Nederland
4. bewoner Plataan 2

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens. Hiermee zijn de zienswijzen ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Om de leesbaarheid van deze Zienswijzennotitie te vergroten, zijn de argumenten uit de zienswijzen genummerd.

Zienswijze 1. De zienswijze van de bewoners Veltkamplaan nr. 1 t/m 47 en Satinklaan 2 t/m 34

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 31 augustus 2016 een gesprek plaatsgevonden tussen een afvaardiging van de indieners van de zienswijze, een afvaardiging van Zorgspectrum Het Zand en behandelend ambtenaren van de gemeente.

Argument 1:

Gesteld wordt dat het aanzicht van het appartementengebouw aan de Veltkamplaan (Woonzorg Nederland) door de plannen niet mooi meer is.

Beantwoording:

De gemeente deelt de mening dat door realisatie van het plandeel Hofjeswoningen het aanzicht van het appartementengebouw aan de Veldkamplaan zal wijzigen. Bij het inrichten en ontwerpen van het plandeel is rekening gehouden met de bestaande structuren / bebouwing en dat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel wordt geacht. Van een onevenredige aantasting van het aanzicht van het appartementengebouw is dan ook geen sprake.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 2:

Gesteld wordt dat het plandeel Hofjeswoningen veel te kort op de bestaande woningen (appartementengebouw Veltkamplaan) wordt gebouwd.

Beantwoording:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er voldoende afstand tussen het plandeel Hofjeswoningen en het appartementengebouw. Tevens zijn er vanuit milieukundig oogpunt geen beperkingen tegen deze situering.

Bij een nadere uitwerking van het ontwerp is beoordeeld of de onderlinge afstand kan worden vergroot. Geconstateerd dat dit mogelijk is in die zin dat het gehele plandeel circa 1,5 meter naar het noorden wordt verplaatst. Het vorenstaande brengt met zich mee dat hiermee de afstand tussen het appartementengebouw aan de Veldkamplaan en de Hofjeswoningen wordt vergroot tot minimaal 9 meter.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Wel wordt deels tegemoet gekomen aan de wens van de indieners van de zienswijzen om de afstand tussen het appartementengebouw aan de Veltkamplaan en de Hofjeswoningen te vergroten met circa 1,5 meter.

Argument 3:

Gesteld wordt dat de bewoners van Veltkamplaan 1 en Veldkamplaan 3 uitzicht verliezen.

Beantwoording:

Het uitzicht vanuit de betreffende woningen blijft grotendeels intact. De raampartijen zijn overwegend gericht op de Paalweg. Het raam aan de zijde van de Veldkamplaan is een logeer-/ hobbykamer.

Het plandeel Hofjeswoningen wordt wel (vanuit de betreffende appartementen gezien) aan de linkerkant zichtbaar. Door de hiervoor [zie beantwoording argument 2] beschreven verschuiving van het plandeel Hofjeswoningen wordt het uitzicht vanuit de woonkamers en tuin van de bewoners van Veltkamplaan 1 en Veldkamplaan 3 in mindere mate beperkt en slechts in (zeer) beperkte mate aangetast.

Het plandeel Hofjeswoningen heeft niet tot gevolg dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht. Daarnaast is de vaste lijn in de jurisprudentie dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht over een perceel van een ander.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel wordt deels tegemoet gekomen aan de wens van de indieners van de zienswijzen door de afstand tussen het appartementengebouw aan de Veltkamplaan en de Hofjeswoningen te vergroten met circa 1,5 meter.

Argument 4:

Gesteld wordt dat het kappen van enkele bomen, waaronder de 2 Hollandse lindebomen, de natuurlijke waarden aantast.

Beantwoording:

Een landschapsarchitect heeft het toekomstig ontwerp gemaakt voor het gehele terrein. In nauw overleg tussen deze landschapsarchitect en de gemeente is dit ontwerp tot stand gekomen, waarbij getracht is om bestaande landschapselementen – waaronder de 2 Hollandse lindebomen – zoveel mogelijk te handhaven. Gelet op de terreingesteldheid is er sprake van stedelijk groen, waar geen sprake is van natuurlijke waarden. Door de verschuiving van het plandeel Hofjeswoningen (zie beantwoording argument 2 en 3), is het vrijwel zeker dan één Linde niet kan worden behouden (zie nr. 26 in bijlage 1). Voor de andere Linde (zie nr. 25 in bijlage 1) wordt gestreefd naar behoud. Dit mede gelet op het feit dat de bebouwing nabij Linde nr. 25 een functie als berging/stallingsruimte verkrijgt. Hierdoor is geen hoge bouwhoogte vereist en (mogelijk) geen diepe fundering. De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 5:

Het terrein ter plaatse van de geplande Hofjeswoningen wordt volgebouwd. Gesteld wordt dat de vrijheid van de bewoners om te recreëren ter plaatse wordt ontnomen.

Beantwoording:

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Heino' is de locatie al bestemd met een bestemming 'Maatschappelijk'. Het primaire gebruik is het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen. Daarbij behorend zijn onder meer tuinen toegestaan en ondergeschikt aan de maatschappelijke voorzieningen zijn onder meer groenvoorzieningen toegestaan. Van een gebied dat is bestemd voor openbare recreatie is geen sprake. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer van het bestemmingsplan. (Daarnaast wordt opgemerkt dat het perceel niet als buitenruimte behoort bij het appartementengebouw.)

In nader overleg tussen de initiatiefnemer en (een afvaardiging van) de bewoners is afgesproken dat in de nabije toekomst een werkgroep wordt georganiseerd die het terrein rondom De Hofjeswoningen in gezamenlijkheid verder gaan invullen. Op 3 oktober 2016 is daarvoor de eerste bijeenkomst gepland. Vooruitlopend daarop zijn een paar belangrijke onderwerpen met elkaar afgesproken, te weten:

- a. situering van de te verplaatsen afvalcontainer
- b. de bomen
- c. parkeervoorzieningen (voor dit punt is reeds een voorstel gemaakt, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze nota)
- d. het te verplaatsen zitje van de bewoners (nu onder De Linde)
- e. het doorsteek-paadje (voetgangerspad) naar de Plantaan weer terugbrengen (voor dit punt is reeds een voorstel gemaakt, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze nota)
- f. een reactie op het té hard rijden op de Veldkamplaan
- g. de boom op de hoek van de Veldkamp- en Satinklaan (deze boom is overigens niet gelegen binnen de planbegrenzing van dit bestemmingsplan)

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 6 t/m 8:

Een vervanging van huidige zitgelegenheid tegenover appartementengebouw aan de Veltkamplaan en de ondergrondse containers aan de Veltkamplaan en Satinklaan zijn niet weergegeven in de plannen.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheden om dergelijke voorzieningen te realiseren. De locaties van dergelijke voorzieningen worden daarentegen niet vastgelegd. In nader overleg tussen de initiatiefnemer en (een afvaardiging van) de bewoners wordt de locaties voor de zitgelegenheden en ondergrondse containers nader bepaald. Zie beantwoording onder 5.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 9:

Gesteld wordt dat de plannen een onwenselijk toename van verkeer met zich mee brengen en ter plaatse te hard wordt gereden met gevaarlijke situaties tot gevolg. Daarbij wordt verwezen naar de huidige verkeersonveiligheid die reeds wordt ervaren.

Beantwoording:

Zoals opgenomen in 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de toename van het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt. Van een onevenredige toename is dan ook geen sprake.

Over de verbetering van de ervaren verkeersonveilige situatie wordt nader overleg gevoerd. Zie beantwoording onder 5.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 10:

Gesteld wordt dat het onwenselijk is om het pad binnendoor naar de Plataan te laten vervallen.

Beantwoording:

Het pad binnendoor naar de Plataan zal worden teruggebracht. Zie beantwoording onder 5. Voor dit punt is reeds een voorstel gemaakt, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze nota. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen een gewijzigde situering van wegen en paden.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 11:

De vraag wordt gesteld of deze locatie wel de meest geschikte locatie is en of het niet mogelijk is minder woningen te realiseren.

Beantwoording:

Het effect van de overheidsregelgeving omtrent het 'scheiden van wonen en zorg' voor de lagere ZZP's (zorgzwaartepakketten) geven aanleiding voor herontwikkeling.

Gebleken is dat uitsluitend een transformatie van de bestaande bebouwing redelijkerwijs geen optie is.

Vanuit functioneel oogpunt is het gewenst om de woonzorgeenheden bij elkaar te concentreren. Daarom is gekozen voor gefaseerde vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie.

In de ontwikkelingsfase van het plan en de nieuwe invulling van het terrein is weloverwogen gekozen voor de posities. Elders op het terrein ontbreekt geschikte ruimte voor de Hofjeswoningen, waarbij behoud van de parkachtige invulling van de gronden aan de westzijde van het Wooldhuis is meegewogen.

Van belang is dat er voldoende en kwalitatief passende vestigingsmogelijkheden zijn voor zowel zorgbehoevende ouderen als mensen met een beperking. Het aantal wooneenheden is gebaseerd op een (duurzaam) haalbaar zorgconcept, met een voldoende aanbod in verschillende doelgroepen. Het verminderen van het aantal wooneenheden is niet mogelijk.

Voor de bebouwing (één laag met kap) is nadrukkelijk gekozen om aansluiting te verkrijgen met de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De Hofjeswoningen zijn bedoeld om een doelgroep aan te trekken die zorgbehoefte is maar die (nog) in grote mate zelfredzaam kan zijn. De Hofjeswoningen zou moeten resulteren in een gezamenlijk oplettendheid en zorgzaamheid voor elkaar.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 12:

De vraag wordt gesteld op welke wijze het bouwverkeer wordt georganiseerd met het oog op overlast voor bewoners/omwonenden.

Beantwoording:

In het kader van dit bestemmingsplan is overlast door bouwverkeer niet ruimtelijk relevant.

Te zijner tijd zal in overleg tussen gebruikers, bewoners, aannemer en de gemeente de bouwmethodiek waaronder de aan- en afvoerroute voor de bouw bepaald worden.

Daarbij zal overlast voor de huidige bewoners/omwonenden zoveel mogelijk beperkt worden.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Zienswijze 2. De zienswijze van de bewoners Paalweg 9, 11 en 13 en eigenaren Paalweg 11a

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 31 augustus 2016 een gesprek plaatsgevonden tussen de indieners van de zienswijze, een afvaardiging van Zorgspectrum Het Zand en behandelend ambtenaren van de gemeente.

Argument 13:

Gesteld wordt dat het onwenselijk is om ten behoeve van de nieuwbouw de natuurlijke waarden te vernietigen, waaronder het kappen van enkele bomen.

Beantwoording:

Zie beantwoording van argument 4.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 14:

Gesteld wordt dat het onwenselijk is om het pad binnendoor naar de Plataan te laten vervallen. Gevolg is dat mensen met een mindere mobiliteit de openbare weg moeten gebruiken. De verkeersdruk zal, naast de komst van supermarkt Boni, nog groter worden, waardoor de kans op ongelukken toeneemt.

Beantwoording:

Het pad binnendoor naar de Plataan zal worden teruggebracht. In het bestemmingsplan zijn wegen en paden toegestaan. Mensen met een verminderde mobiliteit zijn dan ook niet genoodzaakt gebruik te maken van de openbare weg.

De toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van supermarkt Boni houdt geen verband met dit bestemmingsplan.

Zoals opgenomen in 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de toename van het aantal verkeersbewegingen van dit plan zeer beperkt. Van een onevenredige toename – die de capaciteit en verkeersveiligheid van omliggende wegen in gevaar brengt – is geen sprake.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Argument 15:

Gesteld wordt dat de indieners van de zienswijzen uitzicht verliezen door de realisatie van de Hofjeswoningen.

Beantwoording:

De afstand van de woningen van de indieners van de zienswijzen en de Hofjeswoningen bedraagt minimaal 29 meter. Daarbij wordt opgemerkt dat de Hofjeswoningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Het plandeel Hofjeswoningen heeft niet tot gevolg dat er sprake is van een onevenredige aantasting. Daarnaast is de vaste lijn in de jurisprudentie dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht over het perceel van een ander.

Indien indiener van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed, kan hiervoor – na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel wordt deels tegemoet gekomen aan de wens van de indieners van de zienswijzen door de afstand tot de Hofjeswoningen te vergroten met 1 meter. De afstand van de woningen van de indieners van de zienswijzen en de Hofjeswoningen bedraagt, na verschuiving van de Hofjeswoningen in westelijke richting met 1 meter, minimaal 30 meter. Het voornemen bestaat een vertegenwoordiging van de indieners van de zienswijze te betrekken bij de buitenruimte rond de Hofjeswoningen.

Zienswijze 3. De zienswijze van Woonzorg Nederland

Kanttekening: Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 31 augustus 2016 een gesprek plaatsgevonden tussen een afvaardiging van Woonzorg Nederland, een afvaardiging van Zorgspectrum Het Zand en behandelend ambtenaren van de gemeente.

Argument 16:

Het aanzicht (uitstraling, waarde en vindbaarheid) van het appartementengebouw van Woonzorg Nederland wordt geschaad door realisatie van de Hofjeswoningen. Verzocht is de Hofjeswoningen minimaal 10 meter afwaarts ten opzichte van het appartementengebouw van Woonzorg Nederland te situeren.

Beantwoording:

Zie beantwoording van argument 1 en 2.

Vanuit de Paalweg moet een goede bewegwijzering komen zodat de entree te allen tijde goed en makkelijk te herkennen en te bereiken is. De voorgestelde vergroting van de afstand ten opzichte van het appartementengebouw van Woonzorg Nederland is niet mogelijk.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel wordt deels tegemoet gekomen aan de wens van de indieners van de zienswijzen om de afstand tot de Hofjeswoningen te vergroten door deze te verschuiven met 1,5 meter richting het noorden.

Argument 17:

Gesteld wordt dat de bewoners van het appartementengebouw van Woonzorg Nederland uitzicht (deels) verliezen.

Beantwoording:

Zie beantwoording 3.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel wordt deels tegemoet gekomen aan de wens van de indieners van de zienswijzen en de Hofjeswoningen te verschuiven met 1,5 meter richting het noorden.

Argument 18:

Gesteld wordt dat het vervallen van de ondergrondse containers nabij de entree van het appartementengebouw van Woonzorg Nederland onwenselijk is, gelet op de kwetsbaarheid van enkele bewoners. Verzocht is de ondergrondse containers conform huidige situatie weer te geven.

Beantwoording:

De ondergrondse afvalcontainer is aanwezig op gronden die behoren bij Het Wooldhuis (Zorgspectrum Het Zand), afgesproken is dat de ondergrondse afvalcontainer elders wordt gesitueerd. Zie beantwoording 5.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

Argument 19:

Tegenover de entree van het appartementengebouw van Woonzorg Nederland zijn in de huidige situatie 15 parkeerplaatsen beschikbaar. In de nieuwe situatie zijn daar 22 parkeerplaatsen geprojecteerd. Gesteld wordt dat in de nieuwe situatie, met inachtneming van de Hofjeswoningen, onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn. Verzocht is de parkeerbalans te verbeteren.

Beantwoording:

De parkeerplaatsen zijn aanwezig op gronden die behoren bij Het Wooldhuis (Zorgspectrum Het Zand). In de parkeerbalans van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de 15 parkeerplaatsen die ten dienste staan van Woonzorg Nederland, waarbij de totale parkeerbalans voldoet aan de gestelde normen.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel is de beoogde situering van een aantal parkeerplaatsen gewijzigd.

De parkeerdruk van Woonzorg Nederland (15 parkeerplaatsen) en de parkeerdruk van de Hofjeswoningen (8 parkeerplaatsen) wordt in de directe nabijheid van deze gebouwen opgevangen. In bijlage 1 van deze nota is een voorstel (23 plaatsen in de parkeerbox en 3 plaatsen langs de Veltkampaan) weergegeven.

Argument 20:

Aan de Satinklaan zijn nieuwe parkeerplaatsen geprojecteerd. Tenminste vier van de zes parkeerplaatsen zijn op grond van Woonzorg Nederland geprojecteerd, zonder dat dit besproken dan wel overeengekomen is.

Beantwoording:

De parkeerplaatsen aan de Satinklaan zijn in het ontwerpbestemmingsplan geprojecteerd op gronden van Woonzorg Nederland. Hoewel hierover geen overleg is geweest maakt het bestemmingsplan een gewijzigde situering van parkeerplaatsen mogelijk, zolang er uiteindelijk maar voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

De beoogde situering van een aantal parkeerplaatsen is gewijzigd. In bijlage 1 van deze nota is een voorstel (23 plaatsen in de parkeerbox en 3 plaatsen langs de Veltkampaan afkomstig van de locatie Satinklaan) weergegeven.

De zienswijze is hiermee op dit punt ongegrond.

Zienswijze 4. De zienswijze van de bewoner van Plataan 2

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de indiener door de gemeente gevraagd om een gesprek te voeren over de ingediende zienswijze. De indiener van de zienswijze heeft aangegeven dat dit achterwege kon blijven.

Argument 22:

De aangeleverde ontwerp bouwtekeningen [De Bruin Architecten, nr. 4130H] geven een maximale bouwhoogte van 7,5 meter (met uitzondering van schoorstenen waarin installaties zijn ondergebracht).

Gesteld wordt dat de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het plandeel Hofjeswoningen zodanig hoog zijn dat meerdere bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. De maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van de Hofjeswoningen bedraagt respectievelijk 4 en 9 meter. Hierdoor is het mogelijk dat onwenselijk uitzicht ontstaat op de achtertuinen van de woningen aan de Plataan.

Beantwoording:

De opgenomen bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan geeft inderdaad de planologische mogelijkheid voor een hogere bouwhoogte, namelijk 9 meter. De opgenomen goot- en bouwhoogten conform de ontwerp bouwtekeningen [De Bruin Architecten, nr. 4130H] zijn/blijven het uitgangspunt. Hierdoor kan de maximale bouwhoogte ter plaatse van de Hofjeswoningen in het bestemmingsplan naar beneden worden bijgesteld naar maximaal 8 meter. Uiteraard valt niet uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woning enige vermindering van de privacy optreedt. Echter van onevenredige aantasting van de privacy is, gelet op de tussengelegen afstand geenszins sprake.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3

WIJZIGINGEN

De ingekomen zienswijzen hebben wijzigingen tot gevolg. Het wijzigen van de regels en de verbeelding leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De toelichting maakt geen juridisch bindend onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Wijzigingen Regels en Verbeelding

Goothoogte en bouwhoogte Hofjeswoningen

De goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. In het ontwerp-bestemmingsplan was ter plaatse van geplande Hofjeswoningen een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4 en 9 meter. Dit is aangepast naar een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Situering Hofjeswoningen

Het bouwvlak ten behoeve van de Hofjeswoningen (bouwvlak in de uiterste noordwestelijke hoek van het plangebied) wordt als volgt verschoven:

- 1,5 meter in noordelijke richting;
- 1 meter in westelijke richting.

Ter plaatse aanwezige maatvoering- en functieaanduiding in het bouwvlak worden vanzelfsprekend mee verschoven.

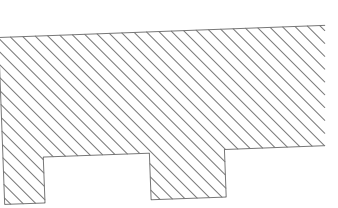
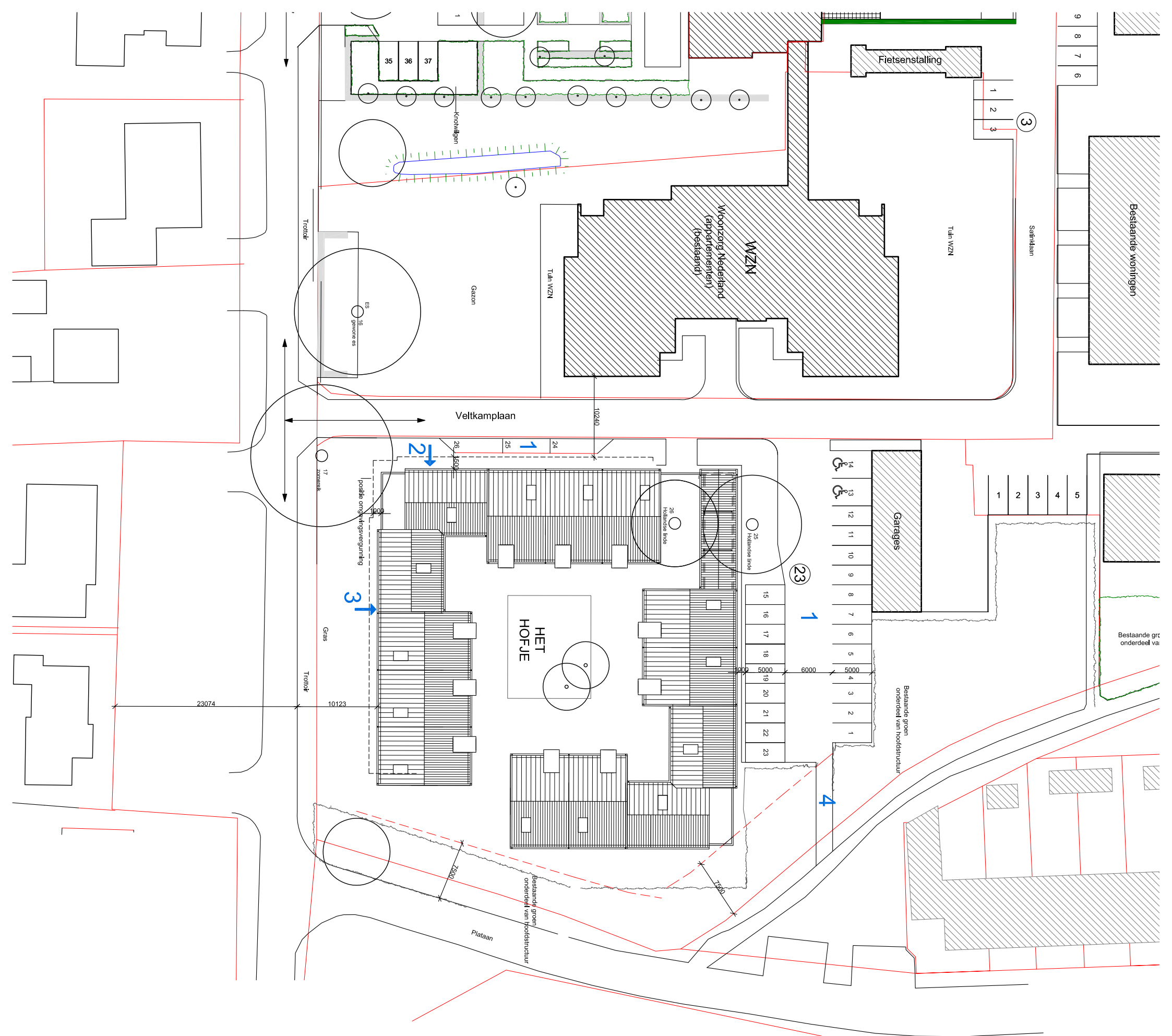
Artikel 2: Wijze van meten, Lid 2.5. overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:

De “technische installaties” zijn toegevoegd als ondergeschikte bouwdelen. Deze ondergeschikte bouwdelen mogen buiten beschouwing worden gelaten bij het meten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

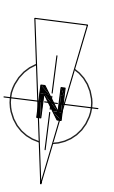
BIJLAGEN

1. Situatietekening

2. Zienswijzen



- wijzigingen op een rij:**
- 1** parkeren aantal: 15pp (WZN) + 14 (hofje) x 0,8 = 26 parkeerplaatsen waarvan 3 stuks langs parkeren aan Veltkamplaan
 - 2** gehele hofje is 1,5m verschoven van Veltkamplaan
 - 3** gehele hofje is 1m verschoven van Paalweg
 - 4** voetgangerspad van Veltkamplaan naar Plataan



De BRUIN architecten & ladac.architectuurstudio
project: Het Wooldhuis
onderwerp: definitief ontwerp situatie V2
schaal: 1:500
formaat: A3
datum: 23 september 2016
tekeningnummer: B 3000

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	04 AUG. 2016	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE

Gemeente Raalte
 Ter attentie van Het College van B&W
 Postbus 140
 8100 AC RAALTE

Betreft : Bezwaar en vragen ontwerpbestemmingsplan Het Wooldhuis Heino
 Datum : 2 augustus 2016

Geachte Gemeenteraad,

Namens de bewoners van de 24 woningen aan de Veltkamplaan 1 t/m 47 en de bewoners van de 17 laagbouwoningen aan de Satinklaan 2 t/m 34 stuur ik u deze brief. Rondom onze woningen worden de plannen van "Het Wooldhuis" vorm gegeven waarvan nu een ontwerpbestemmingsplan voorligt.

Nu we de plannen goed hebben kunnen inzien zijn er vanuit de bewoners diverse bezwaren en vragen naar voren gekomen. Deze zijn als volgt:

- het gebouw aan de Veltkamplaan (eigendom van Woonzorg Nederland) heeft geen mooi aanzicht meer;
- de nieuwe woningen (Het Hofje) worden veel te dichtbij de bestaande woningen gebouwd;
- Mevrouw ██████████ (Veltkamplaan 1) en mevrouw ██████████ (Veltkamplaan 3) raken het uitzicht kwijt. Mevrouw ██████████ is geheel gebonden aan een rolstoel, kan niet meer lopen;
- 2 mooie bomen Hollandse Linde wil men kappen (en nog enkele bomen meer), wat ten kosten gaat van de mooie natuur;
- bij mooie, warme dagen zitten bewoners onder deze prachtige bomen, achter Het Wooldhuis. Dit is straks niet meer mogelijk. Daar is wel ruimte genoeg om te bouwen, maar hierdoor wordt de vrijheid van de bewoners ontnomen. Waarom moet hier alles vol gebouwd worden;
- aan de Veltkamplaan, tegenover de ingang van het gebouw, is voor een paar jaar geleden een bankje/zitje geplaatst. Bewoners maken hier graag gebruik van, creëren een gezellig zitje met elkaar. Dit heeft 3000 euro gekost, wie gaat dat terugbetalen;
- een zitje elders, of mogelijkheid tot het creëren hiervan, zien we niet terug in de plannen;
- de ondergrondse container aan de Veltkamplaan en aan de Satinklaan staan beide niet opgenomen in de nieuwe plannen. Blijkbaar moeten deze wijken voor de bebouwing en/of parkeerplaatsen, maar waar komen deze terug? Bewoners zijn slecht ter been en zijn niet in staat ver te lopen naar een container;
- drukte op de Veltkamplaan door de bouw van meerdere woningen, dit betekend meer verkeer. Wij hebben te maken met ouderen die hier wonen, men rijdt nu al te hard op deze weg (gevaarlijke situatie);
- het pad binnendoor naar de Plataan wordt ons afgenomen. Bewoners lopen hier veel overheen om boodschappen te halen. Kortste route wordt door de plannen weggehaald;
- is er geen andere plaats om te bouwen, of minder woningen te bouwen op deze plek;
- hoe wordt het bouwverkeer geregeld? Dit zal veel overlast geven voor de huidige bewoners;

Namens de bewoners van de Veltkamplaan en Satinklaan verzoek ik u de plannen van Zorgspectrum Het Zand opnieuw te beoordelen en onze aangegeven bezwaren mee te nemen.

Met vriendelijke groet,
De bewoners van de Veltkamplaan en Satinklaan.


Voorzitter bewonerscommissie

Correspondentieadres:
Bewonerscommissie


Veltkamplaan 23
8141 RH HEINO

Heino, 4 aug. 2016

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	- 4 AUG. 2016	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE

Aan het College van B. en W.
Zwolsestraat 16, 8101 AC, Raalte

Betreft: Bezwaren nieuwbouw hofjeswoningen aan de Paalweg.

Geacht College,

Ondergetekenden:  Paalweg 9


Eigenaar van de woning aan de Paalweg 11 a

 Paalweg 13

 Paalweg 11

Maken bezwaar tegen de geplande nieuwbouwplannen van het Wooldhuis voor de bouw van 14 hofjeswoningen aan de Paalweg.

Ons grootste bezwaar is de vernietiging van een stuk natuur met mooie oude bomen, dat plaats moet maken voor nieuw te bouwen woningen.

Het binnenpad naar de Plataan verdwijnt hiermee, waardoor alle mensen met rolstoel en rollator hier de openbare weg op moeten, waar niet iedereen zich houdt aan de snelheidsbeperking.

De verkeersdrukke, die al aanzienlijk is toegenomen door de vestiging van de nieuwe supermarkt van Boni, zal nog groter worden, waardoor de kans op ongelukken toeneemt.

Door de geplande nieuwbouw verdwijnt het uitzicht op het landschappelijke park en de rust die dat uitstraalt. Dit leidt o.a. ook tot waardevermindering van onze huizen.

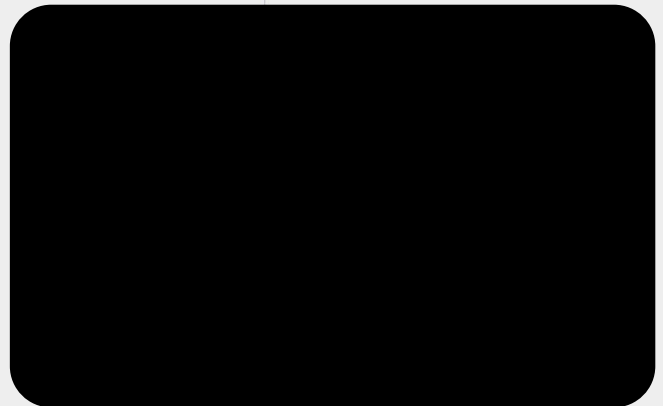
Wij verzoeken u om in overweging te nemen of de bouw van de nieuwe woningen op een andere locatie van het Wooldhuis gepland zou kunnen worden.

Uw ontvangst bevestiging en reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

P.S. Correspondentieadres:

 Paalweg 11, 8141 RT, Heino





GEMEENTE RAALTE	
Kopie-aan:	
Ingek.	21 JULI 2016
Diac. nr.:	
Zaak. nr.:	
Berichtw./ontv.	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE

Gemeente Raalte
Ter attentie van de Gemeenteraad
Postbus 140
8100 AC RAALTE

telefoonnummer

[REDACTED]

email

[REDACTED]

datum

20 juli 2016

behandeld door

[REDACTED]

Kenmerk

16366

betreft

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Het Wooldhuis Heino

Geachte Gemeenteraad,

Woonzorg Nederland is eigenaar van het complex met 24 appartementen gelegen aan de Veltkampiaan 1 t/m 47, kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie C, nummer 4024. Rondom deze locatie wordt de vernieuwing van "Het Wooldhuis" vormgegeven waarvan nu een ontwerpbestemmingsplan voorligt.

Tijdens besprekingen met zorgspectrum Het Zand, eigenaar van "Het Wooldhuis", zijn de plannen op een wat grovere schaal aan ons gepresenteerd. Reeds toen merkten wij al op dat de nieuwe bebouwing (Hofje) aan de Veltkampiaan wel erg dicht bij ons gebouw geprojecteerd is.

Nu de plannen ter inspraak voorliggen willen wij van deze gelegenheid gebruik maken onze zienswijze in te brengen.

Situering & ontwerp

- Het aanzicht (uitstraling, waarde en vindbaarheid) van ons gebouw wordt geschaad omdat de woningen Hofje veel te dichtbij zijn gesitueerd;
- Het uitzicht vanuit een deel van onze woningen wordt gehinderd, dan wel wordt een beduidend mindere kwaliteit, omdat de woningen Hofje veel te dichtbij zijn gesitueerd;
- Aan de Veltkampiaan hebben onze bewoners aan de overzijde van de ingang van ons gebouw een locatie voor een ondergrondse afvalcontainer. Deze is nu niet geprojecteerd, voor onze oudere en kwetsbare bewoners levert dat een onwerkbaar situatie op.

Parkeren

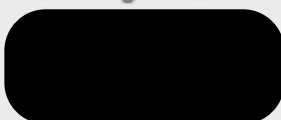
- In de huidige situatie zijn er 15 plaatsen beschikbaar, gesitueerd aan de overzijde bij de entree van ons gebouw. In de nieuwe situatie zijn er 22 parkeerplaatsen voorzien, die gedeeld moeten worden met de 14 nieuwe zorgwoningen "Hofje". Dit is een te krap aantal, de totale parkeerbalans lijkt niet te kloppen;
- Aan de Satinklaan zijn nieuwe parkeerplaatsen voorzien, tenminste vier van de zes plaatsen staan op onze grond geprojecteerd hetgeen niet besproken dan wel overeengekomen is, op deze locatie is overigens nu een locatie voor een ondergrondse afvalcontainer.



WOONZORG
N E D E R L A N D

Wij verzoeken u de voorliggende plannen bij te laten stellen en de nieuwbouw minimaal 10 meter verder van ons gebouw af te situeren, de parkeerbalans te verbeteren en de locaties voor de afvalcontainers conform huidig weer te geven.

Met vriendelijke groet,
Woonzorg Nederland



Raad van Bestuur

[REDACTED]
Plataan 2,
8141SN Heino
Tel. [REDACTED]

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	08 AUG. 2016	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE

Aan: Gemeenteraad
Postbus 140
8100AC Raalte

Heino 8 Augustus 2016

Betreft: Bezwaarschrift nieuwbouwplan Het Hofje bij het Wooldhuis

Geachte Gemeenteraad,

Aan hand van de tekeningen via de mail gestuurd door De Bruin Architecten studio zijn we tot de conclusie gekomen dat de hoogten en de vormgeving met de nok- en goothoogte zoals die op de tekening Nr. 4130H. aangegeven staan onze instemming heeft.

Op het bestemmingsplan kaart (Het Woolthuis NL.IMRO.0177.BP20160002-ON01) staan hoogten van 9m. respectiefelijk 4.0m.

Tegen deze hoogte hebben we bezwaar omreden dat er dan waarschijnlijk meerdere bouwlagen gecreert kunnen worden, met wellicht raampartijen en uitzicht op en in achtertuinen van de Plataan.

De hoogten van Het Hofje worden ook nog versterkt doordat het peil van de woningen aan de Plataan ca. 1m. lager ligt.

Graag hoor ik op korte termijn uw bevindingen.

Hoogachtend,
[REDACTED]