

Zienswijzennota

‘De Wörmink, 3e fase te Mariënheem’

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Zienswijzen	3
1.2	Leeswijzer	3
2	ZIENSWIJZEN	4
2.1	Ingediende zienswijzen	4
2.2	Behandeling zienswijzen	4
3	CONCLUSIE	8
	BIJLAGEN	9

1

INLEIDING

1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het uitwerkingsplan 'De Wörmink, 3e fase te Mariënheem' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van donderdag 17 november 2016 tot en met woensdag 28 december 2016 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend bij college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte.

1.2 Leeswijzer

Deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Tot slot zijn de ontvangen zienswijzen als bijlage opgenomen.

2

ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van donderdag 17 november 2016 tot en met woensdag 28 december 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. De heer [REDACTED]
2. De heer [REDACTED]

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

2.2 Behandeling zienswijzen

De zienswijze van [REDACTED]

1. *De zienswijze is gericht op de woning welke in het uitbreidingsplan naast reclamant kan worden gebouwd. Bij de totstandkoming van de woonbestemming Krusestraat 10 zijn afspraken gemaakt die nu niet terugkomen in het uitwerkingsplan. Daarnaast stuit de uitwerking van met name de kavels aan de zijde van de Krusestraat op een aantal praktische bezwaren.*

Beantwoording:

Voor het nieuwe woongebied, genaamd De Wörmink, is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is vertaald in het bestemmingsplan De Wörmink dat op 28 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis van de destijds ingediende zienswijze, zijn geen wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en/of bestemmingsplan aangebracht. Ook zijn geen afspraken gemaakt over het hanteren van een rooilijn voor de uit te werken fase 3, zoals reclamant beweert. Er is op basis van de zienswijze wel een aanpassing gedaan, maar deze heeft alleen betrekking op de woning Krusestraat 10. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3.

Op basis van het stedenbouwkundig plan uit 2008 (bijlage 4) is voor fase 3 een nadere uitwerking gemaakt, waarbij de nieuw te bouwen woningen aan de Krusestraat niet dichterbij de weg zijn geprojecteerd dan in 2008 de bedoeling was.

In 2008 was al bekend dat de nieuw te bouwen woningen voor fase 3 dichterbij bij Krusestraat kunnen worden gebouwd dan de bestaande woningen. Dit was inzichtelijk door middel van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast staat ook in de regels van de bestemming 'Wonen - uit te werken' uit het bestemmingsplan uit 2008 het volgende "De

afstand van deze woningen ten opzichte van de Krusestraat dient minimaal 5,5 meter te bedragen te rekenen vanaf de bestemmingsgrens.” Met dit uitwerkingsplan wordt aan deze afstanden voldaan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 2. Gelijktijdig met de bouw van de woning aan de Krusestraat 10 heeft de zoon van reclamant een vervangende woning naast hen gebouwd (Ten Haveweg 2). Verplicht werd gesteld dat de vervangende woning voor wat betreft de afstand tot de weg op de bestaande fundering werd gebouwd; een afstand van ongeveer 19,0 meter vanuit het hart van de weg. Met het vaststellen van het bouwvlak voor de woning moest op een afstand van 15,0 meter vanuit het hart van de weg worden gesitueerd. Volgens reclamant is nadrukkelijk aangegeven dat dit eenzelfde afstand zou zijn dan de toekomstige woningen aan de Krusestraat (waarschijnlijk nummers 6 en 8). Reclamant heeft voorgesteld de woning iets naar achteren te plaatsen zodat niet teveel in de zichtlijn van de woning aan de Ten Haveweg 2 zou worden gebouwd. Tevens gaf dat voor de drie woningen (toekomstig) Krusestraat 8, Krusestraat 10 en Ten Haveweg 2 een wenselijke trapsgewijze plaatsing ten opzichte van de weg. Tot hun verbazing blijkt dat de woning aan de Krusestraat (nummer 8) op een afstand van maar 11,0 meter uit het hart van de weg wordt gesitueerd. Deze afstand is niet overeenkomstig de gemaakte afspraken en geeft een onwenselijke belemmering voor onze woning. Daarnaast is nu geen sprake van de vooraf bedachte trapsgewijze plaatsing van de drie woningen Krusestraat 8, 10 en Ten Haveweg 2 ten opzichte van de weg.*

Beantwoording:

Zie vorige beantwoording.

- 3. Vanuit praktisch oogpunt kan reclamant uit ervaring aangeven dat een afstand van 11,0 meter vanaf het hart van de weg grote problemen geeft ten aanzien van de aanwezige bomen. In beide gevallen zal ver in de kruinprojectie van de aanwezige bomen worden gebouwd. Daarnaast kunnen de boomwortels op zo'n korte afstand schade aan de funderingen veroorzaken.*

Beantwoording:

Bij de totstandkoming van het project is gekeken naar de effecten van worteldruk op de woningbouwontwikkeling. In dit geval verwachten we geen problemen. Daarnaast strekt dit argument niet ter bescherming van het belang van reclamant. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Op basis van de zienswijze behoeft het uitwerkingsplan geen aanpassing.

De zienswijze van [REDACTED]

1. *De vrijstaande woningen aan de westzijde van de Krusestraat moesten worden gebouwd met de voorgevel op 15 meter uit het hart van de Krusestraat. De vrijstaande woning aan de Veldbies nr. 2 (behorende bij nieuwbouwplan De Wormink) staat met de zijgevel ook 15 meter uit het hart van de Krusestraat. De nieuw te bouwen vrijstaande woning Krusestraat nr. 8 staat echter ingetekend op 11 meter uit het hart van de Krusestraat. Voor reclamant is niet duidelijk waarom.*

Beantwoording:

Voor het nieuwe woongebied, genaamd De Wörmink, is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is vertaald in het bestemmingsplan De Wörmink dat op 28 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis van dit stedenbouwkundig plan uit 2008 (bijlage 4) is voor fase 3 een nadere uitwerking gemaakt, waarbij de nieuw te bouwen woningen aan de Krusestraat niet dicht bij de weg zijn geprojecteerd dan in 2008 de bedoeling was.

In 2008 was al bekend dat de nieuw te bouwen woningen voor fase 3 dichtbij bij Krusestraat kunnen worden gebouwd dan de bestaande woningen. Dit was inzichtelijk door middel van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast staat ook in de regels van de bestemming 'Wonen - uit te werken' uit het bestemmingsplan uit 2008 het volgende "De afstand van deze woningen ten opzichte van de Krusestraat dient minimaal 5,5 meter te bedragen te rekenen vanaf de bestemmingsgrens." Met dit uitwerkingsplan wordt aan deze afstanden voldaan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. *Het uitzicht en woonplezier wordt hierdoor sterk verminderd. Tevens zijn er met de bewoners van Krusestraat nr. 10 afspraken gemaakt dat de nieuwe woning Krusestraat nr. 8 op 15 meter met zijn voorgevel uit het hart van de Krusestraat komt.*

Beantwoording:

Gelet op het stedenbouwkundig plan uit 2008 en het bestemmingsplan 2008 en 2013, is de woningbouwontwikkeling altijd zeer concreet geweest, waardoor reclamant hier rekening mee had kunnen houden. Volgens vaste jurisprudentie is er geen recht op vrij uitzicht.

Er zijn geen afspraken gemaakt over een afstand van 15 meter voor de nieuw te bouwen woningen in fase 3. Verwezen wordt naar bijlage 3. Dit zijn de destijds ingediende inspraakreactie en zienswijze op het plan uit 2008. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. *Voor de bewoners van Krusestraat nr. 8 is dit ook prettiger i.v.m. het geluid en trillingen door het vele verkeer, waaronder zwaar landbouwverkeer en vrachtwagens die over de Krusestraat rijden.*

Beantwoording:

Bij de uitvoerbaarheid hebben wij beoordeeld of de woningen aan de geldende wet- en regelgeving kunnen voldoen. Dat is het geval. Voor ons bestaat er dan geen aanleiding het plan aan te passen. Bovendien strekt dit argument niet ter bescherming van het belang van reclamant. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Op basis van de zienswijze behoeft het uitwerkingsplan geen aanpassing.

3

CONCLUSIE

De zienswijzen zijn ongegrond. Op basis van de zienswijzen behoeft het uitwerkingsplan geen aanpassing.

BIJLAGEN

1. Zienswijze [REDACTED]
[REDACTED]
2. Zienswijze [REDACTED]
3. Bijlagen 6 en 7 behorend bij het bestemmingsplan Wormink uit 2008
4. Stedenbouwkundig plan 2008

[REDACTED]

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	21 DEC. 2016
Doc. nr.:	
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	JA NEE

Aan burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Mariënheem, 21 december 2016

Onderwerp: zienswijze ontwerpuitwerkingsplan "De Wörmink, 3^e fase te Mariënheem".

Geacht college,

Vanaf 17 november 2016 ligt het ontwerpbestemmingsplan "De Wörmink, 3^e fase te Mariënheem" gedurende zes weken ter inzage. Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om daarop onze zienswijze kenbaar te maken.

Algemeen

De zienswijze is eigenlijk alleen gericht op de woning welke in het uitbreidingsplan naast ons kan worden gebouwd. Toekomstig zal dit mogelijk het adres Krusestraat 8 krijgen. In deze zienswijze beschouwen wij die woning als Krusestraat 8.

Zelf wonen wij op het adres Krusestraat 10. Wij zijn hier eind 2010 komen wonen en hebben daarbij meegelift met het bestemmingsplan "De Wörmink" waarvan het nu voorliggende plan een uitwerking is. Bij de totstandkoming van onze woonbestemming zijn afspraken gemaakt die nu niet terugkomen in het uitwerkingsplan. Daarnaast stuit de uitwerking van name de kavels aan de zijde van de Krusestraat op een aantal praktische bezwaren.

Persoonlijke bezwaren

Gelijktijdig met de bouw van onze woning aan de Krusestraat 10 heeft onze zoon een vervangende woning naast ons op de locatie Ten Haveweg 2 gebouwd. Verplicht werd gesteld dat de vervangende woning voor wat betreft de afstand tot de weg op de bestaande fundering werd gebouwd; een afstand van ongeveer 19,0 meter vanuit het hart van de weg. Met het vaststellen van het bouwvlak voor onze woning zouden wij op een afstand van 15,0 meter vanuit het hart van de weg worden gesitueerd. Nadrukkelijk is aangegeven dat dit eenzelfde afstand zou zijn dan de toekomstige woningen aan de Krusestraat (waarschijnlijk nummers 6 en 8).

Wij hebben voorgesteld de woning iets naar achteren te plaatsen zodat niet teveel in de zichtlijn van de woning aan de Ten Haveweg 2 zou worden gebouwd. Tevens gaf dat voor de drie woningen (toekomstig) Krusestraat 8, Krusestraat 10 en Ten Haveweg 2 een wenselijke trapsgewijze plaatsing ten opzichte van de weg.

Tot onze verbazing blijkt uit het ter visie liggende bestemmingsplan dat de woning aan de Krusestraat (nummer 8) op een afstand van maar 11,0 meter uit het hart van de weg wordt gesitueerd. Deze afstand is niet overeenkomstig de gemaakte afspraken een geeft een onwenselijke belemmering voor onze woning. Daarnaast is

nu geen sprake van de vooraf bedachte trapsgewijze plaatsing van de drie woningen Krusestraat 8, 10 en Ten Haveweg 2 ten opzichte van de weg.

Praktische bezwaren

Vanuit praktisch oogpunt kunnen wij uit ervaring aangeven dat een afstand van 11,0 meter vanaf het hart van de weg grote problemen geeft ten aanzien van de aanwezige bomen. In het gesprek wat wij op het gemeentehuis hebben gehad kon niet worden aangegeven of de aanwezige sloot langs de Krusestraat open zal blijven of zal worden gedempt. In beide gevallen zal ver in de kruinprojectie van de aanwezige bomen worden gebouwd. Daarnaast kunnen de boomwortels op zo'n korte afstand schade aan de funderingen veroorzaken.

Conclusie

Samengevat kunnen wij aangeven dat wij uiteraard niet tegen het verder invullen van het woningbouwplan "De Wörmink" zijn; wij maken daar namelijk zelf onderdeel van uit. Het enige probleem, zowel vanuit onze eigen woning gezien, alsook vanuit praktische bezwaren voor de toekomstige bewoners, is de te korte afstand tot de weg van de toekomstige woning Krusestraat 8.

Tot slot

Mocht u over aanvullende informatie wensen te beschikken dan zijn wij uiteraard bereid deze zo spoedig en volledig mogelijk te verstrekken. Tevens zijn wij bereid tot een mondelinge toelichting indien u dat wenselijk acht.

Wij wachten uw reactie af.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Aan B. en W. van de gemeente Raalte

Riënswijze "De Wormink, 3e fase

te Mariënheem.

bij de balie afgegeven op

21 DEC 2016

Charlotte

[Redacted]

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	27 DEC. 2016
Doc. nr.:	
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE

Aan het college van burgemeester en wethouders van Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Mariënheem, 21 december 2016

Onderwerp: zienswijze ontwerpuitwerkingsplan 'De Wörmink, 3^e fase te Mariënheem'.

Geacht college,

Vanaf 17 november 2016 ligt het ontwerpuitwerkingsplan 'De Wörmink, 3^e fase te Mariënheem' gedurende zes weken ter inzage. Ik maak graag gebruik van de mogelijkheid om daarop mijn zienswijze kenbaar te maken.

De vrijstaande woningen aan de westzijde van de Krusestraat moesten worden gebouwd met de voorgevel op 15 meter uit het hart van de Krusestraat. De vrijstaande woning aan de Veldbies nr. 2 (behorende bij nieuwbouwplan De Wörmink) staat met de zijgevel ook 15 meter uit het hart van de Krusestraat.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning Krusestraat nr. 8 staat echter ingetekend op 11 meter uit het hart van de Krusestraat. Waarom is mij een raadsel, maar er wordt met verschillende maten gemeten.

Het uitzicht en woonplezier wordt hierdoor voor Krusestraat nr. 19 sterk verminderd.

Tevens zijn er met de bewoners van Krusestraat nr. 10 afspraken gemaakt dat de nieuwe woning Krusestraat nr. 8 op 15 meter met zijn voorgevel uit het hart van de Krusestraat komt.

Voor de bewoners van Krusestraat nr. 8 is dit ook prettiger i.v.m. het geluid en trillingen door het vele verkeer, waaronder zwaar landbouwverkeer en vrachtwagens die over de Krusestraat rijden.

Ik wacht uw reactie af.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Bijlage 7: Zienswijzen

A. [REDACTED]

Geconstateerd wordt dat de plankaart niet geheel overeenkomt met de ingediende voorlopige ontwerpen van de nieuw te bouwen woning. De plankaart dient aangepast te worden op de volgende punten:

1. Het bouwplan valt zowel aan de achter- als de rechterzijde buiten het bouwvlak. Er dient 3 meter aangehouden te worden tussen de woning en de erfgrans.
2. De "sprong" in het bouwvlak zou teruggebracht moeten worden naar 2 meter. De nieuwe woning komt dan op ongeveer 18 meter van de as van de weg te staan.
3. De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw zijn in strijd met de voorschriften. De reclamant geeft aan akkoord te gaan met de voorschriften en het bouwplan zal hierop aangepast worden.
4. Vrijstaande woningen in het plangebied beschikken over een tuin van circa 10 meter achter achtergevel. Er wordt dan ook verzocht het bestemmingsvlak te vergroten om deze ruimte ook achter de woningen te krijgen.

De zienswijzen van [REDACTED] (per brief 14 maart 2008, zie hierna) hebben betrekking op de te vervangen woning. Deze zienswijzen worden door [REDACTED] onderschreven.

Reactie gemeente: Zoals aangegeven zal het bouwplan aangepast worden aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Omdat er geen planologische bezwaren zijn tegen de voorgestelde wijzigingen van de plankaart zijn deze doorgevoerd.

Voorgesteld wordt aan de zienswijzen, voorzover het de wijzigingen van de plankaart betreft, tegemoet te komen door een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

B. [REDACTED]

Geconstateerd wordt dat de plankaart niet geheel overeenkomt met de ingediende voorlopige ontwerpen van de nieuw te bouwen woning. De plankaart dient aangepast te worden op de volgende punten:

1. De oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen. Er wordt aangegeven dat er 120 m² aanwezig is. Reclamant is van mening dat een bijkeuken, doorloop en een gedeelte van de keuken niet vallen onder een bijgebouw.
2. Ter plaatse van de keuken wordt het bouwvlak overschreden. Reclamant is bereid het bouwplan hierop aan te passen.
3. Ter plaatse van de bijkeuken/doorloop wordt eveneens het bouwvlak overschreden. Verzocht wordt om het bouwvlak aan de linkerzijde te vergroten (ongeveer 2 meter).
4. Vrijstaande woningen in het plangebied beschikken over een tuin van circa 10

Bestemmingsplan Wörmink te Mariënheem (ontwerp, versie 2)

meter achter achtergevel. Er wordt dan ook verzocht het bestemmingsvlak te vergroten om deze ruimte ook achter de woningen te krijgen.

5. De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw zijn in strijd met de voorschriften. De reclamant geeft aan akkoord te gaan met de voorschriften en het bouwplan zal hierop aangepast worden.
6. De maximaal toelaatbare goot- en nokhoogte van de woning worden overschreden en zijn dan ook in strijd met de voorschriften. De reclamant geeft aan akkoord te gaan met de voorschriften en het bouwplan zal hierop aangepast worden.
7. De "sprong" in het bouwvlak zou teruggebracht moeten worden naar 2 meter (nu circa 5 meter).

Reactie gemeente: Het bouwplan zal aangepast worden aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Omdat er geen planologische bezwaren zijn tegen de voorgestelde wijzigingen van de plankaart zijn deze doorgevoerd.

Voorgesteld wordt aan de zienswijzen, voorzover het de wijzigingen van de plankaart betreft, tegemoet te komen door een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.



BRO
Bouwen
Ruimte
Ontwerpen

Gemeente Raalte - Kern Mariënheem
Stedenbouwkundig plan de Wierink

ontwerp: **Wierink**
Wierink
13.04.2017
09.01.2018

voorstudie:
schaal: 1:1.000
formaat: A2
project nr: 201701180018

concept:
datum: 13.07.2017
aankoop en f. vergoed:
aankoop en f. vergoed:
aankoop en f. vergoed:
aankoop en f. vergoed: