

**Reguliere bouwvergunning eerste fase met projectbesluit (art. 40, lid 1 woningwet)**

Gemeente	Datum	Datum verzending	Nummer
Raalte	21 juni 2011	12 juli 2011	R1 2010006

Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte;

gezien het verzoek ingediend door: De Sprengenberg B.V.

adres: Vrieswijk 2 a

te 8103 PB Raalte

gedagtekend 25 juni 2010 en ingekomen op 28 juni 2010;

waarbij een reguliere bouwvergunning eerste fase wordt gevraagd voor het bouwen van 16 appartementen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Heino, sectie C, nummer(s) 4373 en 4378, plaatselijk gemerkt Dorpsstraat 44 - 46, 8141 AM Heino;

gezien het advies van het Bouw- en Woningtoezicht van 15 december 2010 en 10 juni 2011;

gelet op het bepaalde in de Woningwet;

**overwegende dat:**

Bestemmingsplan "Heino kern";

- ter plaatse de bestemming bedrijf geldt;
- het bouwplan in strijd is met artikel 4.2 van het bestemmingsplan dat bepaalt dat op deze gronden alleen ten dienste van de bestemming bedrijf mag worden gebouwd;

Verzoek projectbesluit

- op grond van artikel 46, lid 3 van de Woningwet een aanvraag om bouwvergunning die slechts kan worden ingewilligd na een projectbesluit tevens wordt aangemerkt als een verzoek om een projectbesluit;

Publicatie

- het ontwerp projectbesluit en ontwerpbesluit bouwvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 12 januari 2011, in de Staatcourant van 12 januari 2011 en op de website van de gemeente Raalte;
- het ontwerp projectbesluit en ontwerpbesluit bouwvergunning is gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ;
- het ontwerp projectbesluit en ontwerpbesluit bouwvergunning gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen;
- gedurende de periode van ter visie legging tegen het ontwerp projectbesluit en ontwerpbesluit bouwvergunning 3 zienswijzen zijn ingediend;

#### Zienswijzen

- naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp projectbesluit en ontwerpbesluit bouwvergunning zijn 3 zienswijzen ingediend door:
  - J.G.M. Beltman, Dorpsstraat 42b, 8141 AM Heino, gedateerd 8 februari 2011 en ontvangen op 11 februari 2011 en ingeboekt onder nummer 1100542;
  - J.F. Hartman, Dorpsstraat 48, 8141 AM Heino, gedateerd 14 februari 2011 en ontvangen op 16 februari 2011 en ingeboekt onder nummer 1100618;
  - M.A. en J.J. van de Klippe-Dijk, Van der Capellenweg 2, 8141 EG Heino, gedateerd 21 februari 2011 en ontvangen 22 februari 2011 en ingeboekt onder nummer 1100692;
- in de reactienota behorende bij dit besluit wordt ingegaan op de ingebrachte zienswijzen. In dit kader wordt verwezen naar de reactienota;

#### Projectbesluit

- op 26 mei 2011 door de gemeenteraad is besloten de zienswijzen niet over te nemen en voor het perceel Dorpsstraat 44-46 een gewijzigd projectbesluit vast te stellen;
- de wijziging betrekking heeft op het aanpassen van de situatie van gebouw A. In de stedenbouwkundige voorwaarden is gesteld dat de rooilijn van gebouw A terug ligt ten opzichte van de rooilijn bestaande bebouwing. Op de situatietekening in het ontwerpprojectbesluit ligt de rooilijn iets voor de bestaande bebouwing. In het projectbesluit is dit aangepast. De rooilijn van gebouw A is ten opzichte van de woning op de hoek van de Dorpsstraat/Van de Capellenweg 0,5 m teruggelegd.  
Door het terugleggen van de rooilijn wordt voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In verband met de benodigde diepte van de haakse parkeervakken en de benodigde manoeuvreerruimte bij het insteken, is het verder terugleggen van de bebouwing niet verantwoord;
- de ruimtelijke onderbouwning onderdeel uitmaakt van het projectbesluit;
- in de archeologieparagraaf van de ruimtelijke onderbouwning is aangegeven dat, voordat de sloop- en bouwactiviteiten starten in overleg met de gemeentearcheoloog de strategie zal worden bepaald hoe omgegaan wordt met het gemeentelijk archeologiebeleid;
- in de flora en faunaparagraaf van de ruimtelijke onderbouwning is aangegeven dat het aanvullend onderzoek naar de steenmarter en het vleermuizenonderzoek vóór de start van de sloop en bouwwerkzaamheden wordt uitgevoerd;
- in de ruimtelijke onderbouwning niet is aangegeven op welk tijdstip het overleg en de onderzoeken gaan plaats vinden en dat dit door het stellen van voorwaarden kan worden ondervangen;
- het bouwplan voldoet aan het projectbesluit;

#### Inspraakreactie en schaduwanalyse

- in de reactie nota onder punt 3.1 is gesteld dat uit de schaduwanalyse (zie bijlage 3 van het projectbesluit) blijkt dat er nagenoeg geen verslechtering plaats vindt door de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing.
- mede naar aanleiding van de insprekreactie van M.A. en J.J. van de Klippe-Dijk, Van der Capellenweg 2, 8141 EG Heino zijn tijdens de raadspleinssessie op 9 mei 2011 door de fracties van de gemeenteraad vragen gesteld over de juistheid van de schaduwanalyse bij het projectbesluit ;
- de schaduwanalyse is nader onderzocht en door de architect is een nieuwe schaduwanalyse overgelegd. Het team Ruimte van de gemeente heeft het digitale bestanden van de architect gecontroleerd en geconstateerd dat de ingevoerde gegevens correct zijn. Daarnaast is een 2e schaduwanalyse door de gemeente zelf gemaakt. De schaduwbeelden zoals deze bij het ontwerpprojectbesluit waren gevoegd als vergelijking tussen de oude en de nieuwe situatie, zijn correct. Door het slopen van de bestaande bebouwing (hal aan de Dorpsstraat 44 tegen de achterste perceelgrens van de Van de Capellenweg 2) is er ook een lichte verbetering van de schaduw situatie op die locatie. Dit was in de oorspronkelijke analyse niet meegenomen;
- op verzoek van de gemeente heeft de familie Van de Klippe een foto overgelegd met het schaduwbeeld op 21 maart om 16.00 uur. Het schaduwbeeld zou gelijk moeten zijn aan het

beeld dat in de analyse is overgelegd voor het tijdstip 21 september om 16.00 uur. De schaduwbeelden in de aanvullende analyse komen op 21 maart 2011 nagenoeg overeen met het schaduwbeeld op de foto;

- de nieuwe schaduwanalyse is voor een second opinion m.b.t. de tijdsinstelling door ons voorgelegd aan een onafhankelijk adviseur. De adviseur heeft de correcte invoer van de tijdsindicatie in de analyse bevestigd;
- gelet op het bovenstaande blijft de conclusie in stand dat er nagenoeg geen verslechtering plaats vindt door de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing;

#### Welstand

- bij brief van 21 december 2010 door "Het Oversticht" is aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

#### **besluiten:**

1. de zienswijzen niet over te nemen;
2. een reguliere bouwvergunning eerste fase te verlenen voor het bouwen van 16 appartementen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen, voorwaarden en bescheiden.

#### Rechtsbescherming

Het projectbesluit en het besluit bouwvergunning eerste fase wordt in het kader van de beroepsprocedure als één besluit aangemerkt.

Tegen het projectbesluit en tegen de bouwvergunning eerste fase kan vanaf 14 juli 2011 gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de rechtbank Zwolle-Lelystad (Sector bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle).

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

Gedurende de termijn van inzage kan beroep tegen het projectbesluit en de bouwvergunning worden ingesteld door:

- belanghebbenden voor zover het een wijziging betreft die bij vaststelling in het projectbesluit en de bouwvergunning is aangebracht
- belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben kenbaar gemaakt bij het college en raad
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen kenbaar te maken bij het college en raad.

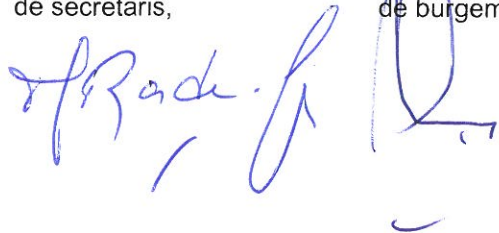
Het besluit tot vaststelling van het projectbesluit en het besluit bouwvergunning treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

De indiening van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Als u van mening bent dat u door de onmiddellijke uitvoering van het besluit onevenredig in uw belang wordt getroffen, kunt u – alleen als u een beroepschrift hebt ingediend - de voorzieningenrechter van de rechtbank in Zwolle-Lelystad (Sector bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle) om een voorlopige voorziening vragen.

Indien een beroepschrift door een derde belanghebbende is ingediend en de vergunninghouder wenst te bouwen vooruitlopend op de behandeling van het beroepschrift dan wordt er op gewezen dat dit bouwen voor rekening en risico is van de vergunninghouder.

Aangeraden wordt dan ook om na afloop van de beroepschrifttermijn te informeren of een beroepschrift is ingediend tegen de verleende bouwvergunning.

burgemeester en wethouders van Raalte,  
de secretaris, de burgemeester,



---

**De houder moet ervoor zorg dragen dat de bouwvergunning altijd op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.**

---

**Voorwaarden behorende bij bouwvergunning d.d. 21 juni 2011, nr. R1 2010006**

1. Gelijk met de bouwaanvraag tweede fase dient een schriftelijke akkoord verklaring van de gemeente te worden overgelegd over het toepassen van het gemeentelijk archeologiebeleid ter plaatse;
2. Gelijk met de bouwaanvraag tweede fase dient het aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en steenmarters te worden ingediend
3. Er mag niet eerder met het bouwen worden begonnen dan nadat een **reguliere bouwvergunning tweede fase** is verleend.
4. Het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend (artikel 56a, lid 7 van de Woningwet).

**Reactienota naar aanleiding van de zienswijzen tegen voorgenomen projectbesluit en bouwvergunning eerste fase voor de bouw van een appartementengebouw aan de Dorpsstraat 44 en 46 te Heino (versie 28 maart 2011).**

**Dossiernummer R1 2010006.**

**Project**

De aanvraag om bouwvergunning eerste fase heeft betrekking op de bouw van een appartementengebouw.

Bestemmingsplan:

In het vigerende bestemmingsplan Heino Kern is het perceel bestemd voor bedrijf. Binnen deze bestemming mag alleen ten dienste van een bedrijf worden gebouwd.

Structuurvisie:

In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Heino 2006 – 2020 is deze locatie aangewezen als ontwikkellocatie voor 15 tot 20 appartementen.

Stedenbouwkundige visie Heino:

In aanvulling op de Structuurvisie Heino is de Stedenbouwkundige Visie Heino opgesteld. Voor de herontwikkellocaties Dorpsstraat 44-46, hoek Paalweg/Canadastraat en Canadastraat 31 (partycentrum) zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria opgesteld. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op 2 december 2009 door ons college vastgesteld. De welstandscriteria zijn op de 28 januari 2010 door de raad vastgesteld. Het voorliggende bouwplan voldoet aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden.

**Privacy:**

De zienswijzen hebben ook betrekking op aantasting van de privacy.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek geldt een maat van 2 meter tot de erfgrens waarbinnen geen doorzichtige ramen, balkons of terrassen mogen worden geplaatst. Het gebouw wordt op een maat van meer dan drie meter van de erfgrens gebouwd.

Dit is een terugkomend probleem, met name bij inbreidingslocaties, zeker indien het nieuwe gebruik afwijkt van het oude. Het kan voorkomen, dat – ondanks het treffen van allerlei voorzieningen – nog steeds het gevoel bestaat dat de privacy wordt aangetast.

Om de privacy tussen burens te waarborgen is in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5) een aantal bepalingen opgenomen inzake het burensrecht. Van belang is met name het bepaalde over de aanwezigheid of het aanbrengen van ramen, deuren en/of lichtopeningen.

Uit het bouwplan blijkt, dat de afstand van de gevels tot aan de erfgrens van de beide gebouwen meer dan 2 meter bedraagt, zodat wordt voldaan aan de regels van het Burgerlijk Wetboek. Van deze regels mogen de eigenaars van de beide percelen in onderling overleg afwijken. De overheid heeft hier echter geen zeggenschap over.

De initiatiefnemer heeft het ontwerp meerdere malen aangepast om zoveel mogelijk aan de wens tot beperking van inkijk bij burens tegemoet te komen. Zo zijn de primaire verblijfsruimten aan de kant van de Dorpsstraat gesitueerd. De open galerij aan de achterzijde is ingekort en heeft een min of meer gesloten karakter gekregen. Niet onbelangrijk is het feit dat er 1 appartement op de 4<sup>e</sup> bouwlaag is vervallen. Niettemin kan er nog sprake zijn van enige mate van aantasting van de privacy. Een aantal omwonenden heeft geoordeeld dat de maatregelen afdoende zijn en heeft na voorlichting hierover geen zienswijze ingediend dan wel de zienswijze weer ingetrokken.

De ernst van de aantasting van de privacy wordt bepaald door de planschadecommissie. Om deze eventuele planschade op de projectontwikkelaar af te kunnen wentelen is een anterieure overeenkomst planschade afgesloten met de projectontwikkelaar.

Afspraken over toe te passen voorzieningen in het kader van de bescherming van de privacy moet in een overeenkomst tussen de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer worden vastgelegd en kunnen niet in de bouwvergunning worden geregeld.

1	J.G.M. Beltman, Dorpsstraat 42B, 8141 AM Heino Gedateerd 8 februari 2011; ontvangen 11 februari 2011 nummer 1100542	Reactie gemeente Raalte  De zienswijze is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk.
1.1	Aangezien het gebouw op 3 meter van mijn erfafscheiding komt te staan, is mij in het gesprek op 29 januari 2008 met dhr. Jansman en dhr. Westenenk (Sprengenberggroep, Luttenberg) toegezegd dat ik, in verband met privacy, een strook van 1,70 meter bij mijn erf kan aankopen. Hiervan is op de bouwtekening niets terug te vinden en tot op heden heeft men mij hierover nog niet de mogelijkheid geboden om de grond te verwerven.	Dit betreft een afspraak / toezegging tussen partijen onderling, waar de gemeente geen invloed op heeft.
1.2	Gebouw B (Dorpsstraat 44) bestaat uit een samengesteld volume (2 lagen met kap) en door de ramen aan de zijgevel naast het appartement 42B wordt mijn privacy ernstig aangetast en verzoek om de bouw van het appartement niet door kan gaan.	Zie kader over privacy.  Onder verwijzing naar hetgeen in het kader over privacy is gesteld is dit aspect geen reden om het projectbesluit niet vast te stellen.
2	J.F. Hartman, Dorpsstraat 48, 8141 AM Heino Gedateerd 14 februari 2011; ontvangen 16 februari 2011 Nummer 1100618	Reactie gemeente Raalte  De zienswijze is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk.
Algemeen	Wij willen hierbij benadrukken dat het niet onze wens is om een gebouw van 4 woonlagen, met inkijk in onze tuin en ons huis, als buur te hebben. Naast de inbreuk op onze privacy raken wij ons toegangspad aan de zijkant kwijt. De tuin aan de zijkant zal aangepast moeten worden. Het gebouw neemt veel zonlicht weg, vooral bij laagstaande zon (6 maanden per jaar) staat de tuin volledig in de schaduw. In 2000 hebben wij onze benedenverdieping volledig verbouwd en zodanig ingericht dat wij maximaal zicht op de zijkant van de tuin en de Dorpsstraat hebben. Het gebouw staat zo dicht bij de weg dat het uitzicht op de Dorpsstraat nagenoeg verdwenen is.	Zie kader over privacy. De toegang tot de tuin aan de zijkant vindt, evenals de toegang tot de carport aan de Van der Capellenweg, plaats via het terrein waarop het bouwplan wordt uitgevoerd. Als hierover met de vorige eigenaar geen afspraken zijn gemaakt en vastgelegd, dient dit in overleg met de nieuwe eigenaren te worden opgenomen. Zie ook de reactie onder 2.4. Uit de door de architect gemaakte schaduwanalyse blijkt dat er ten aanzien van dit aspect in de zomerperiode (21 juni) geen nadelige invloed is van het appartementengebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. In het najaar (21 september) is er sprake van enig verschil. In de vroege uren is de nieuwe situatie gunstiger. Vanaf halverwege de ochtend tot halverwege de middag is de nieuwe situatie ongunstiger. Later in de middag (na 16.00 uur) is er geen verschil. Deze situatie is ook van toepassing op het voorjaar. In de winterperiode is er nagenoeg geen

		<p>verschil in schaduwwerking door het appartementengebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing.</p> <p>Uit de schaduwanalyse (<u>zie bijlage 3 van het projectbesluit</u>) kan de conclusie worden getrokken dat de nieuwbouw niet veel meer schaduw geeft dan de bestaande bebouwing.</p> <p>Overigens is de architect in de schaduwanalyse er van uit gegaan dat het peil van de te bouwen appartementengebouw op dezelfde hoogte ligt als de omliggende woningen. In werkelijkheid zal dit lager zijn waardoor de schaduwwerking gunstiger zal uitvallen.</p>
2.1	<p>Op de vorige tekening staat het gehele pand een meter naar achter. Hierdoor hadden wij nog enigszins zicht op de Dorpsstraat en was ons pand beter zichtbaar voor verkeer dat uit het dorp komt. Wij zouden graag zien dat dit op de nieuwe tekening gecorrigeerd wordt.</p>	<p>De huidige aanvraag met bijbehorende stukken ligt ter beoordeling.</p> <p>In de stedenbouwkundige voorwaarden is gesteld dat de rooilijn van gebouw A terug ligt ten opzichte van de rooilijn van de bestaande bebouwing. Op de situatietekening in het ontwerpprojectbesluit ligt de rooilijn iets voor de bestaande bebouwing. In het projectbesluit wordt de rooilijn van gebouw A ten opzichte van de woning op de hoek van de Dorpsstraat/Van de Capellenweg 0,5 m terug gelegd. In verband de benodigde diepte van de haakse parkeervakken en de benodigde manoeuvreerruimte bij het insteken, is het verder terugleggen van de bebouwing niet verantwoord.</p> <p>Ten opzichte van de bestaande bebouwing komt de nieuwbouw naar voren. Doordat de Dorpsstraat daar een bocht maakt blijft de zichtbaarheid van het pand aanwezig. Overigens bestaat er geen recht van uitzicht over andermans grond.</p> <p>Vanuit de Van der Capellenweg leeft er de wens om het gebouw verder naar de Dorpsstraat te situeren. Dit staat haaks op uw wens om het gebouw nog verder naar achteren te situeren.</p> <p>De initiatiefnemer heeft een goed compromis gevonden in de huidige situering tussen stedenbouwkundige randvoorwaarden en de wensen vanuit de buurt.</p>
2.2	<p>De nieuwe beukenhaag krijgt een hoogte van 1,80 meter. Als dat gerekend is vanaf het verlaagde gedeelte, dan is het haagje bij ons slechts 0,80 meter hoog. Terwijl de huidige hoogte 1,80 meter is, gezien vanaf ons terrein. Deze hoogte willen wij graag in stand houden.</p>	<p>Door de initiatiefnemer is aangegeven dat aan de voorzijde van gebouw A de hoogte van de beukenhaag circa 0,90 meter wordt. Op de scheiding van het lage en het hogere gedeelte van het gebouw wordt de hoogte van de beukenhaag circa 1,80 meter vanaf het perceel Dorpsstraat 48. Voor het plaatsen van een haag geldt geen vergunningplicht en valt dan ook buiten het</p>



		projectbesluit en de bouwvergunning. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de uitvoering.
2.3	Er is nog steeds een vrij uitzicht via ramen van de zijkant van gebouw A op ons erf en in ons huis. Dit maakt inbreuk op onze privacy. Wij zien graag dat dit aangepast gaat worden	Zie kader over privacy. De initiatiefnemer heeft voorgesteld om het raamkozijn op de tweede verdieping aan te passen. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de uitvoering.
2.4	De oprit aan de achterzijde van het pand Van Dijk is gedurende tientallen jaren gebruikt om onze bus te kunnen parkeren naast de carport. Nu moet de carport aangepast worden om de bus te kunnen parkeren. Onduidelijk is ook hoe onze oprit gaat worden als de grond een meter afgegraven is. Een optie is om één van de naastgelegen parkeerplaatsen te reserveren voor onze bus.	Zowel de oprit naar de carport, als de ruimte naast de carport bevindt zich op het terrein waarop het bouwplan wordt uitgevoerd. Dit dient in overleg met de initiatiefnemer te worden opgelost De gemeente heeft hier geen zeggenschap over. De initiatiefnemer heeft een voorstel gedaan waarin is aangegeven dat door middel van een erfdiensbaarheid de uitweg wordt gegarandeerd naar de Van de Capellenweg. Ook zullen voorzieningen worden getroffen om hoogteverschillen op te vangen en carport aan te passen. In deze fase van de aanvraag (planologisch en architectonisch) is dit nog niet uitgewerkt. Het aantal aangegeven parkeerplaatsen is afgestemd op de behoefte van het gebouw. Het reserveren van één van de parkeerplaatsen voor uw bus leidt tot een te kort aan parkeerplaatsen van het appartementengebouw. De maatregelen kunnen niet door de gemeente worden afgedwongen. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de uitvoering.
2.5	Hoe gaat de voorziening worden die voorkomt dat het verschil in bodemhoogte problemen oplevert. Onze schuur bijvoorbeeld staat op de erfgrens.	De initiatiefnemer treft voorzieningen om hoogteverschillen op te vangen. In deze fase van de aanvraag (planologisch en architectonisch) is dit nog niet uitgewerkt. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de uitvoering.
2.6	Worden er metingen verricht die mogelijke schade aan buitenmuren kan constateren.	De initiatiefnemer laat een bouwkundige vooropname maken.
3	M.A. en J.J. van de Klippe-Dijk, Van der Capellenweg 2, 8141 EG Heino Gedateerd 21 februari 2011; ontvangen 22 februari 2011 Nummer 1100692	Reactie gemeente Raalte  De zienswijze is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk.
3.1	De bouwhoogte van de appartementencomplexen voor de Dorpsstraat 44 – 46 is veel te hoog. Daarmee wordt veel zonlicht weggenomen	De huidige bebouwing staat op de erfgrens met het perceel Van der Capellenweg 2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de voormalige

	<p>voor onze woning en tuin. Deze extra schaduwwerking is niet nodig als de bouwhoogte gelijk blijft aan de huidige bouwwerken. Ook nieuwbouw met 2 lagen (begane grond en een 1<sup>e</sup> verdieping) leveren geen extra schaduwwerking op. Ook in vergelijking met de bestaande bebouwing aan de oostkant van de Dorpsstraat is het voorstel om 3 en 4 bouwlagen te realiseren veel te hoog. Het voorgestelde plan sluit dus ook niet aan op de bestaande bebouwing.</p>	<p>garage een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter hebben. De voormalige school / brandweerkazerne mag op grond van het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter hebben.</p> <p>De nieuwe bebouwing wordt aan de kant van de Dorpsstraat gesitueerd. De afstand van de bebouwing tot de woning aan de Van der Capellenweg 2 wordt derhalve groter.</p> <p>Uit de schaduwanalyse (<u>zie bijlage 3 van het projectbesluit</u>) die door de architect is gemaakt blijkt dat er nagenoeg geen verslechtering plaats vindt door de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing.</p> <p>Overigens is de architect in de schaduwanalyse (<u>zie bijlage 3 van het projectbesluit</u>) er van uit gegaan dat het peil van de nieuwe woning op dezelfde hoogte ligt als de omliggende woningen. In werkelijkheid zal dit lager zijn waardoor de schaduwwerking gunstiger zal uitvallen.</p>
3.2	<p>Door de ramen aan de oostzijde / noordzijde van de appartementen ontstaat er inkijk op onze tuin en woning. Vooral de twee bovenste bouwlagen zorgen voor de aantasting van onze privacy.</p>	<p>Zie kader over privacy.</p>
3.3	<p>Met dit plan gaat de verkeersveiligheid op de drukke Van der Capellenweg onnodig achteruit. De inrit / uitrit aan de Van der Capellenweg is veel gevaarlijker dan een inrit / uitrit aan de Dorpsstraat. De appartementen worden gebouwd aan de Dorpsstraat. De overige gebouwen aan de oostzijde van de Dorpsstraat hebben hun inrit / uitrit aan de Dorpsstraat. Bij de huidige plannen ligt er een inrit / uitrit aan de Van der Capellenweg in plaats van alleen een inrit / uitrit aan de Dorpsstraat. De Van der Capellenweg maakt deel uit van de doorgaande verbindingsweg Zwolle – Heino – Lemelerveld. Naast veel woon – werkverkeer wordt deze weg ook gebruikt door veel vrachtverkeer en landbouwverkeer.</p> <p>De inrit / uitrit aan de Van der Capellenweg heeft daarnaast ook een slecht uitzicht op het verkeer (bocht - ligging splitsing Dorpsstraat / Van der Capellenweg – dicht op de weg staande bebouwing – aangrenzende tuinen liggen behoorlijk hoger). Ook worden aanwonenden aan de Van der Capellenweg onnodig belast met het autoverkeer behorend bij de appartementen. Bij aanrijdingen komen de</p>	<p>Zowel de Dorpsstraat als de Van der Capellenweg maken deel uit van een 30 kilometerzone. Uit metingen blijkt dat de intensiteit op de Dorpsstraat hoger is dan op de Van der Capellenweg.</p> <p>Dat de Van der Capellenweg onveiliger zou zijn wordt niet gestaafd door het ongevallenbeeld. Uit de registratie van de politie over de periode 2000 t/m 2009 blijkt dat op het wegvak Dorpsstraat (vanaf de Brinkweg tot de Van der Capellenweg) 6 ongevallen hebben plaatsgevonden waarvan 1 met ernstige afloop. Bij de overige 5 was uitsluitend sprake van materiële schade.</p> <p>Op het wegvak Van der Capellenweg (vanaf de Emmastraat tot de Dorpsstraat) is in dezelfde periode 1 ongeval gebeurd met uitsluitend materiële schade.</p> <p>In het algemeen kan worden gesteld dat het uitwegen op 30 km/u wegen niet tot onacceptabele verkeerssituaties leidt. Daarnaast geldt in voorliggende situatie dat de aangegeven uitweg op minder dan 40 meter afstand ligt van een plateau (kruising Van der Capellenweg /Dorpstraat) waardoor de rijnsnelheden niet erg hoog kunnen zijn. Bovendien is er in</p>

	<p>brokstukken in de aangrenzende tuingedeelten / woningen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.</p>	<p>de bestaande situatie ook al sprake van een uitweg op nagenoeg dezelfde locatie. Hier zijn geen ongevallen geregistreerd (periode 2000-2009).</p>
3.4	<p>De inrit / uitrit voor autoverkeer van de appartementen aan de Dorpsstraat ontbreekt. Deze is juist veel veiliger dan een inrit / uitrit voor auto's aan de Van der Capellenweg. Daarnaast horen bouwwerken aan de Dorpsstraat ook naar deze straat ontsloten te worden voor het autoverkeer. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden, maar ze ontbreken in dit plan. Het ontbreken van de inrit / uitrit aan de Dorpsstraat dwingt al het autoverkeer om gebruik te maken van de gevaarlijke inrit / uitrit aan de Van der Capellenweg.</p>	<p>Zie punt 3.3..</p>
3.5	<p>Gebouw A staat onnodig ver van de Dorpsstraat. Als wij kijken naar gebouw B kan er met gebouw A veel dichters aan de Dorpsstraat gebouwd worden. Gebouw A zorgt nu voor onnodige extra schaduwwerking en extra aantasting privacy voor perceel Van der Capellenweg 2</p>	<p>Zie kader privacy en punt 3.1 (schaduwwerking) De huidige bebouwing staat op de erfrens met het perceel Van der Capellenweg 2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de voormalige garage een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter hebben. De voormalige school / brandweerkazerne mag op grond van het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter hebben. De nieuwe bebouwing wordt aan de kant van de Dorpsstraat gesitueerd. De afstand van de bebouwing tot de woning aan de Van der Capellenweg 2 wordt derhalve groter. Uit de schaduwanalyse (<u>zie bijlage 3 van het projectbesluit</u>) die door de architect is gemaakt blijkt dat er nagenoeg geen verslechtering plaats vindt door de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Overigens is de architect in de schaduwanalyse er van uit gegaan dat het peil van de nieuwe woning op dezelfde hoogte ligt als de omliggende woningen. In werkelijkheid zal dit lager zijn waardoor de schaduwwerking gunstiger zal uitvallen. In de stedenbouwkundige voorwaarden is gesteld dat de rooilijn van gebouw A terug ligt ten opzichte van de rooilijn van de bestaande bebouwing. Op de situatietekening in het ontwerpprojectbesluit ligt de rooilijn iets voor de bestaande bebouwing. In het projectbesluit wordt de rooilijn van gebouw A ten opzichte van de woning op de hoek van de Dorpsstraat/Van de Capellenweg</p>

		<p>0,5 m terug gelegd. In verband de benodigde diepte van de haakse parkeervakken en de benodigde manoeuvreerruimte bij het insteken, is het verder terugleggen van de bebouwing niet verantwoord.</p> <p>Vanuit de Dorpsstraat leeft de wens om het gebouw verder naar achteren te situeren. Dit staat haaks op de wens om het gebouw verder naar voren te situeren. De initiatiefnemer heeft een goed compromis gevonden in de huidige situering tussen stedenbouwkundige randvoorwaarden en de wensen vanuit de buurt.</p>
3.6	<p>Bij de grens Van der Capellenweg 2 en ontsluiting van de parkeerplaatsen / berging containers van de appartementencomplexen blijven er hoogteverschillen. Komt er een stevig damwand om uitzakking van onze tuin te voorkomen? Het plan geeft niet duidelijk aan waar, hoe en door welke eigenaar (gemeente Raalte?). Ook wordt niet aangegeven wie verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van het hederahekwerk. Wij nemen aan op grond van de percelen Dorpsstraat 44 – 46 en dat het onderhoud van het geheel voor de gemeente Raalte is. Is de hoogte van het hederahekwerk 1,80 meter ten opzichte van onze huidige tuin of ten opzichte van bestrating? Samengevat er is nog veel onduidelijkheid.</p>	<p>De initiatiefnemer treft voorzieningen om hoogteverschillen op te vangen. In deze fase van de aanvraag (planologisch en architectonisch) is dit nog niet uitgewerkt. De gemeente Raalte is in dit geval geen partij voor het onderhoud of aanleg. Het betreft een particulier initiatief.</p> <p>In het algemeen geldt dat de maatvoering van erfafscheidingen wordt aangegeven ten opzichte van het perceel waarop deze erfafscheiding wordt geplaatst.</p> <p>De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een keermuurtje wordt geplaatst om hoogteverschillen op te vangen. Daar bovenop komen de hederahekwerken. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn mondeling afspraken gemaakt over de uitvoering.</p>
3.7	<p>De gemeente Raalte en de initiatiefnemer willen op deze bouwlocatie te veel appartementen realiseren. Veel van bovenstaande problemen komen hieruit voort. In het voorgestelde plan dienen eerst bovenstaande bezwaren opgelost te worden. Dan blijkt hoeveel appartementen goed en evenwichtig in dit plan passen.</p>	<p>Zie kader Project.</p> <p>Het plan voldoet aan de planologische uitgangspunten. Vermindering van het aantal appartementen leidt niet tot een oplossing van de zienswijzen voor wat betreft de privaatrechtelijke aspecten.</p>
3.8	<p>Samengevat: met dit plan wordt niet tegemoet gekomen aan de bezwaren en schade voor omwonenden. Verder denken wij dat het project zo niet uitvoerbaar is. Het plan zal de nodige claims over planschade met zich brengen. Het kunnen uitkeren van deze claims dient ook afdoende opgenomen te worden in de financiële onderbouwing (dit is nu niet het geval). Het huidige plan mag zo niet doorgaan en dient daarom afgewezen te worden.</p>	<p>Het betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft de afweging gemaakt of het plan financieel haalbaar is. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.</p>

3.9	Wij verzoeken u het voorgestelde plan terug te nemen en in overleg met de omwonenden tot een beter plan te komen. Veel schade en claims kan zo voorkomen worden.	Het college en de raad neemt met inachtneming van de zienswijzen een besluit over het voorliggende plan. Het is niet aan de gemeente om het plan terug te nemen.
-----	--	--