Zienswijzennota

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte, part. herz. nr 62, omgeving Slagboom 1 en 1a, gemeente Raalte’

Gemeente Raalte

6 maart 2023

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 2

1.1. ZIENSWIJZEN 2
1.2 LEESWIJZER 2

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN 3

2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN 3

HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN 8

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN 10

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN 12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte, part. herz. nr 62, omgeving Slagboom 1 en 1a’ als ontwerp ter inzage gelegd. Het plan heeft van donderdag 13 oktober 2022 tot en met woensdag 23 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de drie zienswijzen is omgezet in een ambtshalve aanpassing. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 3 zijn de ambtelijke aanpassingen opgenomen en in hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen in het plan beschreven.

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 13 oktober 2022 tot en met woensdag 23 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens.

Zienswijzen	**Datum zienswijze ontvangen**	**Ontvankelijk / niet-ontvankelijk**
Van Westreenen	15 november 2022	Ontvankelijk
ProRail	16 november 2022	Ontvankelijk

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

Zienswijze 1: Van Westreenen

Punt 1:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de cliënt zich niet kan vinden met het verkleinen van de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken en verzoekt dan ook de compensatiewoning binnen het vigerende bouwvlak te realiseren. Daarnaast geeft de indiener aan dat in de toelichting op de herziening de motivatie ontbreekt tot het verleggen van de bouwvlakgrens (in westelijke richting) van het plangebied. Eveneens wordt hierin geen afweging gemaakt of derden mogelijk in hun belang worden geschaad.

Antwoord:

Met het verzoek om de woning binnen het bouwvlak van de agrarische bestemming te situeren kunnen we niet instemmen. In eerste aanleg is het uitgangspunt is dat de compensatiewoning op het voormalige bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt gesitueerd, maar omdat de bestaande woning en bijgebouw al op de es liggen en er sprake is van behoudenswaarde bomen is ervoor gekozen om het nieuwe erf iets verder weg te situeren waarmee uitsluitend de woning net buiten het bouwvlak van de voormalige agrarische bestemming komt te leggen. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat de compensatiewoning en bijgebouw ook op de es wordt gesitueerd. Dit heeft als gevolg dat de compensatiewoning (net) buiten het voormalige bouwvlak komt te liggen. Het nieuwe bijgebouw komt wel binnen het voormalige bouwvlak te liggen (zie ook onderstaande afbeelding waarin in het erfinrichtingsplan de esrand met witte strepen wordt aangegeven en het bouwvlak die met een zwarte lijn staat aangegeven).

Er wordt in de toelichting niet specifiek benoemd dat de compensatiewoning buiten het bouwvlak wordt gebouwd. In de toelichting wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit van het erf wordt verbeterd door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing. Gezien de onderlinge afstand is geoordeeld dat de belangen van derden niet worden geschaad. In eerste aanleg is het uitgangspunt is dat de compensatiewoning op het voormalige bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt gesitueerd, maar omdat de bestaande woning en bijgebouw al op de es liggen en er sprake is van behoudenswaarde bomen is ervoor gekozen om het nieuwe erf iets verder weg te situeren waarmee uitsluitend de woning net buiten het bouwvlak van de voormalige agrarische bestemming komt te leggen. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat de compensatiewoning en bijgebouw ook op de es wordt gesitueerd. Dit heeft als gevolg dat de compensatiewoning (net) buiten het voormalige bouwvlak komt te liggen. Het nieuwe bijgebouw komt wel binnen het voormalige bouwvlak te liggen. Deze argumentatie wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.



Punt 2:

De indiener van de zienswijze vraagt zich af met het voorgestelde inrichtingsplan of daadwerkelijke sprake is van een verbetering van de ‘ruimtelijke kwaliteit’. De beoogde erfopzet/ gebouwen zijn significant in het landschap aanwezig, daar waar de bestaande agrarische bebouwing aan het zicht werd onttrokken middels een eikenwal en beplanting.

Antwoord:

Door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en blijven de bestaande eiken behouden. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het erf verbeterd. De aanwezige landschapselementen worden niet verwijderd in de nieuwe situatie. Dat de nieuwe woning en bijgebouw meer in westelijke richting komen te liggen waarbij uitsluitend de woning net buiten het voormalige bouwvlak komt te liggen betekent niet dat de ruimtelijke kwaliteit niet verbeterd wordt.

Punt 3:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de cliënt zich niet kan vinden met de wijze van verbeelden. Op grond van de verbeelding is het gehele bestemmingsvlak ‘Wonen’ tevens aangeduid als bouwvlak. Op grond van artikel 4.2 is het vervolgens mogelijk om de compensatiewoning op elk gewenst punt binnen het bouwvlak te realiseren. In de voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.3 is louter geregeld dat de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 van het plan uitgevoerd dient te worden binnen een bepaalde periode. Cliënt verzoekt dan ook het bouwvlak binnen de bestemming louter toe te kennen op de exacte locatie van de beoogde woning inclusief bijgebouw.

Antwoord:

Het klopt niet dat de woning in de gehele bestemmingsvlak 'Wonen' gerealiseerd mag worden. In artikel 4.2 lid d is namelijk de volgende bouwregel opgenomen: "de bebouwing dient qua situering in hoofdlijnen overeen te komen met het inrichtingsplan zoals opgenomen is in Bijlage 1 – Erfinrichtingsplan". Om de indieners van de zienswijze zekerheid te geven over de situering van de bebouwing wordt het woord in "hoofdlijnen" uit dit lid weggehaald. Door in het bestemmingsplan op te nemen dat de woning op een bepaalde plek moet komen biedt het bestemmingsplan voldoende juridische zekerheid over de situering van de bebouwing. Tevens wordt het bouwvlak aangepast door het bouwvlak van de woonbestemming zo weer te geven dat de nieuwe woning en bijgebouw strak in het bouwvlak liggen. Er zijn dan geen mogelijkheden om de woning en bijgebouw in westelijke richting te verplaatsen omdat deze alleen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Hiermee wordt de onderlinge afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe woonbestemming en het bouwvlak van de woonbestemming van de indieners van de zienswijze vergroot tot ongeveer 90 meter i.p.v. de 50 meter zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan was. Daarnaast is met de aanpassing van het bouwvlak geborgd dat de woning niet dichter in de richting van de indiener van de zienswijze verplaatst kan worden.

Punt 4:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de cliënt vindt dat het plan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid, dat aan het ontwerpbestemmingsplan geen zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt en het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd. Indiener van de zienswijze verzoekt dan ook, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr 62, omgeving Slagboom 1/1a, gemeente Raalte'.

Antwoord:

Er hebben een aantal gesprekken met de cliënt van de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer plaatsgevonden om de locatie van de woning te bespreken. Hieruit is gekomen dat de woning van de locatie niet aangepast wordt, wel worden er landschappelijk een aantal maatregelen genomen om het zicht op de woning te verminderen. Door deze gesprekken blijkt dus dat de belangen van cliënt van de indiener van de zienswijze ook zijn meegenomen bij het plan. Zoals eerder in de zienswijzennota aangegeven is dit nu onvoldoende in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en wordt de toelichting op dit punt aangevuld. Daarnaast wordt het bouwvlak op de verbeelding aangepast waardoor het niet mogelijk is om de woning richting cliënt van de indiener van de zienswijze te verplaatsen. Hierdoor is de afstand van de indiener van de zienswijze t.o.v. woning vergroot van 50 meter tot 90 meter. In de toelichting wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit van het erf voldoende wordt verbeterd en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

Zienswijze 2: ProRail

Punt 1:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat in de toelichting onder 5.5 geluid staat ‘ten gevolge van wegverkeerslawaai’. Indiener geeft dat hier ‘railverkeerslawaai’ wordt bedoeld. Indiener verzoekt om dit aan te passen.

Antwoord:

De toelichting wordt onder paragraaf 5.5 aangepast op dit onderdeel.

Punt 2:

Indiener van de zienswijze stelt voor om onderstaande optimalisaties of maatregelen op te nemen als voorwaardelijke verplichting in de planregels:

‘samengevat geldt dat de trillingen, afhankelijk van de locatie van de woning en de constructieve uitwerk, mogelijk niet voldoen aan het beoordelingskader, de SBR B-richtlijn. Met relatief eenvoudige constructieve optimalisaties (optimalisatie van de vloeren, zo ver mogelijk van het spoor vandaan plaatsen van het gebouw) is te voldoen aan het beoordelingskader. Of deze optimalisaties of maatregel noodzakelijk en doelmatig zijn, hangt van de verdere uitwerking van de plannen. In ieder geval bevat dit rapport de handvatten waarmee een constructeur of architect de plannen verder kan uitwerken tot een ontwerp dat past binnen de streefwaarden van de SRB B-richtlijn.

Antwoord:

In artikel 4.2 van de regels wordt onderstaande regel toegevoegd:

Binnen een afstand van 100 meter van de buitenste spoorstaaf dient bij gebouwen met woonfunctie middels een onderzoek naar trillinghinder (Richtlijn SBR B) aangetoond te worden dat met het gebouwontwerp op de betreffende locatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer.

Indiener van de zienswijze heeft aangegeven akkoord te zijn met deze toevoeging (zie ook bijlage 3).

HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN

In overleg met de Gasunie zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

- Bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een nadere onderbouwing ten aanzien van de ligging ten opzichte van de gasleiding. Daarom is een CAROLA-berekening uitgevoerd om de veiligheidsrisico's t.o.v. de aardgastransportleidingen te bepalen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen extra maatregelen te hoeven worden opgenomen in het bestemmingsplan. Wel is het advies voor mogelijke effect- en gevolgbeperkende maatregelen toe te passen bijvoorbeeld het toepassen van brandwerende metselwerk. Daarnaast kan de brandweer vanwege hoge warmtestraling (> 10 kW/m^2) n iet optreden binnen de 1^e en 2^e ring. Bij de bestrijding ligt bij dit scenario de nadruk op redden/evacueren, uitbreiding voorkomen en blussen van secundaire branden. Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten.
- Daarnaast is vanwege de uitspraak van de Raad van State op 2 november een stikstof onderzoek uitgevoerd, de AERIUS-berekening is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt dat de stikstofuitstoot sterk afneemt. Dit is in de toelichting toegevoegd onder paragraaf 5.3.

Regels

- De tabel in Artikel 4.2 lid e wordt aangepast. Deze tabel is namelijk versprongen in het bestemmingsplan. Daarom wordt dit aangepast zodat het klopt.

- Artikel 4.3.2 Afwijkingsregels voor de bouw van woning buiten locatie van het inrichtingsplan wordt toegevoegd.

Dit artikel wordt opgenomen om af te kunnen wijken van de locatie van de woning uit het erfinrichtingsplan. Dit is een standaardregel die opgenomen is bij Rood voor Rood-plannen. Anders kan een woning alleen gesitueerd worden zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan en kan deze niet op een andere locatie gesitueerd worden. Dit vinden we geen wenselijke situatie. Daarom is deze mogelijkheid opgenomen. Daarnaast wordt het met deze mogelijkheid dus niet mogelijk om de woning dichter naar de woning van de indieners van de zienswijze te situeren.

Het artikel krijgt de volgende inhoud.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de bouw van woningen buiten locatie van het inrichtingsplan met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
c. de nieuwe woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

- Artikel 4.4.1 lid b wordt aangepast omdat deze systematiek van voorwaardelijke verplichting afwijkt van de voorwaardelijke verplichtingen van andere landschappelijke inpassingen. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat landschappelijke inpassing binnen 12 maanden na het tijdstip van in gebruik name van de woning uitvoering moet worden gegeven. Dit wordt aangepast door dit te koppelen aan de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen.
- In artikel 6.1 wordt de tekst “een diameter van ten minste 114 mm, ten hoogste 324 mm en een druk van ten hoogste 40 bar” weggehaald.
- In artikel 6.2 ‘Leiding – Gas-1’ wordt opgenomen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Er wordt een regeling voor het afwijken van de bouwregels opgenomen waarmee ook overige bouwwerken die niet t.b.v. de leiding zijn gebouwd kunnen worden.
- In artikel 6.3 wordt het woord ‘onevenredig’ geschrapt. Daarnaast wordt het toetsingscriteria uitgebreid met:
    - Dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
    - Dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
- Artikel 6.5.1 lid b wordt uitgebreid met rooien. Het lid veranderd in het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.
- Artikel 6.5.1 lid d wordt uitgebreid met zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair. Het lid veranderd in het indrijven van voorwerpen in de bomen, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- In artikel 6.5.3 wordt het woord ‘onevenredig’ geschrapt. Artikel 6.5.3 verandert in ‘de werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.5.1. bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad’.

Verbeelding

De in het plangebied aanwezige gasleiding is niet op de verbeelding opgenomen. De gasleiding wordt nu op de verbeelding weergegeven. Daarnaast komt de woonbestemming buiten de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ te liggen.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijzen en de ambtelijke aanpassen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Deze staan hieronder opgesomd.

Verbeelding:

Het bouwvlak van de woonbestemming wordt aan de westelijke zijde verkleind en strak om de compensatiewoning heen gelegd.

Op de verbeelding wordt de bestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. Daarnaast wordt de woonbestemming aangepast in de agrarische bestemming daar waar deze een overlap heeft met de bestemming 'Leiding – Gas'.

Toelichting:

Er zijn 2 aanvullende onderzoek uitgevoerd. Er zijn namelijk een CAROLA-berekening en AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting en toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

In de toelichting wordt opgenomen dat het uitgangspunt is dat de compensatiewoning op het voormalige bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt gesitueerd, maar omdat de bestaande woning en bijgebouw al op de es liggen. Vinden we het daarom vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk dat de compensatiewoning en bijgebouw ook op de es wordt gesitueerd. Dit heeft als gevolg dat de compensatiewoning buiten het bouwvlak komt te liggen. Het nieuwe bijgebouw komt wel binnen het voormalige bouwvlak te liggen.

Regels:

In artikel 4.2 van de regels wordt onderstaande lid toegevoegd:

Binnen een afstand van 100 meter van de buitenste spoorstaaf dient bij gebouwen met woonfunctie middels een onderzoek naar trillinghinder (Richtlijn SBR B) aangetoond te worden dat met het gebouwontwerp op de betreffende locatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer.

In artikel 4.2 lid d wordt het woord in 'hoofdlijnen' weggehaald.

De tabel in Artikel 4.2 lid e wordt aangepast. Deze tabel is namelijk versprongen in het bestemmingsplan. Daarom wordt dit aangepast zodat het klopt.

Artikel 4.3.2 wordt toegevoegd met onderstaande regel.

Afwijkingsregels voor de bouw van woning buiten locatie van het inrichtingsplan

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de bouw van woningen buiten locatie van het inrichtingsplan met inachtneming van het volgende:

h. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
i. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
j. de nieuwe woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;

k. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
l. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
m. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
n. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 4.4.1 lid b wordt aangepast omdat deze systematiek afwijkt van de voorwaarden van andere landschappelijke inpassingen. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat landschappelijke inpassing binnen 12 maanden na het tijdstip van in gebruik name van de woning uitvoering moet worden gegeven. Dit wordt aangepast in verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen.

In artikel 6.1 wordt de tekst een diameter van ten minste 114 mm, ten hoogste 324 mm en een druk van ten hoogste 40 bar weggehaald.

In artikel 6.2 ‘Leiding – Gas-1’ wordt opgenomen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Er wordt een regeling afwijken van de bouwregels opgenomen waarmee ook overige bouwwerken die niet t.b.v. de leiding zijn gebouwd kunnen worden.

In artikel 6.3 wordt het woord ‘onevenredig’ geschrapt. Daarnaast wordt het toetsingscriteria uitgebreid met:

- Dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
- Dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Artikel 6.5.1 lid b wordt uitgebreid met rooien. Het lid veranderd in het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

Artikel 6.5.1 lid d wordt uitgebreid met zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair. Het lid veranderd in het indrijven van voorwerpen in de bomen, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

In artikel 6.5.3 wordt het woord ‘onevenredig’ geschrapt. Artikel 6.5.3 verandert in ‘de werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.5.1. bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad’.

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN

Bijlage 1 Zienswijze 1

VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Gemeente Raalte
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 140
8100 AC Raalte

Van Westreenen B.V.
E info@vanwestreenen.nl
I www.vanwestreenen.nl

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : WS(004621)
Inzake : zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr 62, omgeving Slagboom 1 en 1a, gemeente Raalte'
Betreft : perceel Slagboom 1 en 1a te Mariënheem

Lichtenvoorde, 14 november 2022

Geacht college,

Vanaf donderdag 13 oktober '22 tot en met woensdag 23 november '22 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr 62, omgeving Slagboom 1 en 1a, gemeente Raalte" ter inzage. Tijdens deze inzagetermijn kunnen reacties bij uw college kenbaar worden gemaakt. Namens onze cliënt, Wechelerweg 3 te Mariënheem, maken wij gebruik van deze mogelijkheid.

In aanloop naar de ter inzagelegging heeft cliënt meerdere malen ambtelijk contact met uw gemeente dan wel initiatiefnemers van het project 'Slagboom 1 en 1a' gehad. Vooropgesteld dat cliënt dit overleg als prettig heeft ervaren wenst toch gebruik te maken van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. In voorliggende brief lichten wij dit nader toe.

Locatie Lunteren ▼ Scherpenzeelseweg 11, 6741 LX ▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE ▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA ▼ T 0544 37 97 37

Bestaande en toekomstige planologische situatie (onderlinge afstand)

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en navolgende herzieningen/ consolidaties bedraagt de onderlinge afstand tussen het bouwvlak van cliënt (met enkelbestemming 'Wonen') en van het project 'bouwvlak/ functieaanduiding, intensieve veehouderij' 105 meter. De wijze van meten is weergegeven in onderstaande afbeelding. Ter duiding is het bestaande bouwvlak van de projectlocatie rood gearceerd.



Afbeelding 1 Bestaande planologische situatie Wechelerweg 3 vs. Slagboom 1 en 1a (bron: ruimtelijke plannen)

In de toekomstige situatie bedraagt deze afstand slechts 51 meter. De wijze van meten is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2 Toekomstige planologische situatie Wechelerweg 3 vs. Slagboom 1 en 1a (bron: ruimtelijke plannen)

Afgaande op bijlage 1 'landschappelijk inrichtingsplan' (schets pagina 9) behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de compensatiekavel in de beoogde situatie buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd.



Afbeelding 3 Schets inrichtingsplan, pagina 9 (bron: ruimtelijke plannen)

Cliënt kan zich niet verenigen met het verkleinen van de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken en verzoekt dan ook de compensatiewoning binnen het vigerende bouwvlak te realiseren. In de toelichting op de herziening ontbreekt de motivatie tot het verleggen van de bouwvlakgrens (in westelijke richting) van het plangebied. Eveneens wordt hierin geen afweging gemaakt of derden (waaronder cliënt) mogelijk in hun belang worden geschaad. Dit is in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Tevens vraagt cliënt zich af of, met inachtneming van bovenstaande, met het voorgestelde inrichtingsplan er daadwerkelijk sprake is van een verbetering van de 'ruimtelijke kwaliteit'. De beoogde erfopzet/ gebouwen zijn significant in het landschap aanwezig, daar waar de bestaande agrarische bebouwing aan het zicht werd onttrokken middels een eikenwal en beplanting.

Verbeelding

Cliënt kan zich niet verenigen met de wijze van verbeelden. Op grond van de verbeelding is het gehele bestemmingsvlak 'Wonen' tevens aangeduid als bouwvlak (zie afbeelding 4). Op grond van artikel 4.2 is het vervolgens mogelijk om de compensatiewoning op elk gewenst punt binnen het bouwvlak te realiseren. In de voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.3 is louter geregeld dat de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 van het plan uitgevoerd dient te worden binnen een bepaalde periode.



Cliënt verzoekt dan ook het bouwvlak binnen de bestemming louter toe te kennen op de exacte locatie van de beoogde woning inclusief bijgebouw.

Conclusie

Met in achtneming van de besproken punten is cliënt van mening dat het plan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid, dat aan het ontwerpbestemmingsplan geen zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt en het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd. Cliënt verzoekt dan ook, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, niet over te gaan tot vaststelling van het 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr 62, omgeving Slagboom 1 en 1a, gemeente Raalte'.

VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Afsluiting

Graag wenst cliënt nog op te merken dat het contact met initiatiefnemer van het ter inzage liggende plan van constructieve aard is. Uiteraard zijn we bereid het voorliggende verder toe te lichten. U kunt hiervoor contact opnemen met ondergetekende. Wij verzoeken u om zowel cliënt als ondergetekende schriftelijk van het verdere verloop van de procedure op de hoogte te houden.

In afwachting van uw reactie verblijf ik.

Hoogachtend,

VANWESTREENEN B.V.

Bijlage 2 zienswijze 2

ProRail

GEMEENTE RAALTE
Kopie aan:
Ingek. 16 NOV. 2022
Doc. nr.:
Zaak nr.:
Bericht v. ontv. JA NEE

AANGETEKEND

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Datum 15 november 2022
Ons kenmerk LJV / PLA / ZW / #14579
Onderwerp Raalte, zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part.herz. nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a"

Eigenaar
Telefoonnummer
E-mail

Geacht College,

Financiën
Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

Bezoekadres
Tulpenburgh
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

www.prorail.nl

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a", welke met ingang van 13 oktober tot en met 23 november 2022 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om - in formele zin - tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

5.5 aspect Geluid
In de paragraaf Analyse onder Railverkeerlawaai, tweede alinea staat "ten gevolge van wegverkeerslawaai". ProRail neemt aan dat hier "railverkeerlawaai" wordt bedoeld. ProRail verzoekt u om dit aan te passen.

5.6 Aspect Trillingen
In de paragraaf Analyse, 2e alinea staat:

> Samengevat geldt dat de trillingen, afhankelijk van de locatie van de woning en de constructieve uitwerking, mogelijk niet voldoen aan het beoordelingskader, de SBR B-richtlijn. Met relatief eenvoudige constructieve optimalisaties (optimalisatie van de vloeren, zo ver mogelijk van het spoor vandaan plaatsen van het gebouw) is te voldoen aan het beoordelingskader. Of deze optimalisaties of maatregelen noodzakelijk en doelmatig zijn, hangt af van de verdere uitwerking van de plannen. In ieder geval bevat dit rapport de handvatten waarmee een constructeur of architect de plannen verder kan uitwerken tot een ontwerp dat past binnen de streefwaarden van de SBR B-richtlijn.

ProRail adviseert om de voornoemde optimalisaties of maatregelen door te laten werken als voorwaardelijke verplichting in de planregels (en aanvraag bouwvergunning).

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

Directeur Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

ProRail b.v., Kvk 30124359

Bijlage 3 akkoord ProRail

RE: Zienswijze Slagboom 1/1a Raalte

Beste ,

Zoals besproken wordt onderstaande tekst toegevoegd aan de Regels horende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, part.herz. nr. 62, omgeving Slagboom 1 en 1a".

binnen een afstand van 100 meter van de buitenste spoorstaaf dient bij gebouwen met woonfunctie middels een onderzoek naar **trillinghinder** (Richtlijn SBR B) aangetoond te worden dat met het gebouwontwerp op de betreffende locatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer.

ProRail gaat akkoord met de bovengenoemde toevoeging.

Met vriendelijke groet,

| Vakspecialist Ruimte, Milieu en Ecologie |
Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed
| www.prorail.nl
Tulpenburgh 1.63, Moreelsepark 2, 3511 EP Utrecht | Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

ProRail

Verbindt. Verbetert. Verduurzaamt.