Nota van Zienswijzen en ambtelijke aanpassingen

Bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg

Inhoud

1 Inleiding **3**
1.1 Zienswijze **3**
1.2 Leeswijzer **3**

2 Zienswijze **4**
2.1 Ingediende zienswijzen **4**
2.2 Behandeling zienswijze 1 **4**
2.3 Behandeling zienswijze 2 **5**
2.4 Behandeling zienswijze 3 **5**
2.5 Behandeling zienswijze 4 **6**

3 Wijzigingen bestemmingsplan **8**
3.1 Inleiding **8**
3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen **8**
3.3 Ambtelijke aanpassingen **8**

Bijlagen **10**

1 Inleiding

1.1 Zienswijze

Het College van burgemeester en wethouders heeft het bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 25 maart 2021 tot en met 6 mei 2021 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Dit is verwerkt in deze nota.

1.2 Leeswijzer

Deze Nota van Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Dit is bij de beantwoording van de zienswijze expliciet opgenomen en samengevat in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk worden ook de ambtelijke aanpassingen behandeld. Tot slot zijn de ontvangen zienswijzen als bijlage opgenomen.

2. Zienswijze

2.1 Ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg heeft van 25 maart 2021 tot en met 6 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

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

2.2 Behandeling zienswijze 1

1. Indiener geeft aan dat door de komst van de woningen het vrije uitzicht gaat verdwijnen en daardoor waardevermindering van de woning aannemelijk is.

2. Indiener geeft ook aan dat er door de komst van de woonwijk er meer geluids- en lichtoverlast gaat komen.

Beantwoording:

1. In Luttenberg is behoefte aan nieuwe woningbouw. De vraag is op welke locatie deze woningen het beste kunnen worden gerealiseerd. Voor Luttenberg geldt dat na het gereedkomen van de locatie Borgwijk geen woningbouwlocaties meer voor handen waren, terwijl er nog wel vraag naar woningen wordt verwacht. Een nieuwe woningbouwlocatie is daarom gewenst. Deze in de kern gelegen locatie is geschikt voor een gemêleerd woningbouwprogramma. Gezien de ligging nabij voorzieningen, die ook nog eens goed bereikbaarheid zijn, is deze locatie zowel voor starters, doorstromers als senioren geschikt. Ook vanuit landschap worden er mogelijkheden voor woningbouw gezien, als het groen rondom dit veld (laanstructuren) voldoende ruimte krijgt om goed tot zijn recht te komen. Onderhavig plangebied betreft een inbreidingslocatie wat een pré is in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding vóór uitbreiding). Het dorp Luttenberg wordt op deze manier rond gehouden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt deze locatie daarom zeer geschikt geacht.

   In een stedelijke omgeving is altijd sprake van enige aantasting van de privacy en belemmering van uitzicht. Woningbouw binnen de kern is met de huidige woningbehoefte een normale ontwikkeling. In deze situatie is er bij de inpassing van de nieuwbouwplan voldoende afstand in acht genomen. Objectief beoordeeld is er geen sprake van een onacceptabele of ongebruikelijke situatie op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw.

   Belanghebbenden die van mening zijn dat de waarde van hun woning vermindert door de wijziging van een bestemmingsplan kunnen op het moment dat dit plan onherroepelijk is een verzoek om planschade indienen. De behandeling hiervan is een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Het indienen van een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan, de inhoud van deze zienswijze en eventueel beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geen invloed op de behandeling van een verzoek om planschade en de uitkomst hiervan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren.

2. Bij het toevoegen van woningen binnen de kern kan niet worden voorkomen dat buurtbewoners elkaar soms horen of er licht van de auto in de omgeving schijnt. Dit is echter geen aanleiding om af te zien van woningbouw binnen een kern. Gelet op de afstand van de nieuwbouw tot huidige woningen, zijn er ook geen aanleidingen om af te zien van woningbouw op de locatie.

2.3 Behandeling zienswijze 2

1. Indiener geeft aan dat door de komst van de woningen het vrije uitzicht gaat verdwijnen en daardoor waardevermindering van de woning aannemelijk is.

2. Indiener geeft ook aan dat er door de komst van de woonwijk er meer geluids- en lichtoverlast gaat komen.

Beantwoording:

1. Zie beantwoording zienswijze 1, hoofdstuk 2.2

2. Zie beantwoording zienswijze 1, hoofdstuk 2.2

2.4 Behandeling zienswijze 3

1. Indiener geeft aan dat door de komst van de woningen het vrije uitzicht gaat verdwijnen en daardoor waardevermindering van de woning aannemelijk is.

2. Indiener geeft aan vraagtekens te hebben bij de gang van zaken voor de locatiekeuze voor woningbouw op de locatie Luttenbergerweg/Heuvelweg. Volgens indiener is er sprake van de wet van de grote getallen.

3. Indiener geeft ook aan dat er nog geen informatie is gegeven over het compenseren van het aantoonbare nadeel.

Beantwoording:

1. Zie beantwoording zienswijze 1, hoofdstuk 2.2

2. De locaties Elskampweg b, Lemelerweg en Luttenbergerweg zijn benoemd als kansrijke locaties. In totaal hebben 661 mensen digitaal hun voorkeurslocatie aangeven. Meerdere mensen hebben daarbij een uitgebreide schriftelijke reactie ingediend. Uiteindelijk hebben 325 mensen de locatie aan de Luttenbergerweg als absolute voorkeur aangegeven. Op basis van de input uit het dorp, de ketenpartners (Omgevingsdienst, Veiligheidsregio, GGD, Waterschap, Provincie Overijssel en SallandWonen) en de vakspecialisten van de gemeente is onderstaand advies voor een uiteindelijke locatiekeuze tot stand gekomen. Dit is eerder besloten door de gemeenteraad (Locatiekeuze woningbouw Luttenberg, 26548-2019, 10 oktober 2019).

3. Zie beantwoording zienswijze 1, hoofdstuk 2.2

2.5 Behandeling zienswijze 4

1. Indiener geeft aan dat er een groenwal met een breedte van 6 meter als afscheiding moet komen aan de zuidzijde van het plangebied. Dit zou een mondelinge overeenkomst zijn.

2. Indiener geeft aan dat de wadi aan de zuidzijde van het plan niet is ingetekend in het stedenbouwkundig plan en niet is beschreven.

3. Indiener stelt dat er een vergroting is van de verkeersbewegingen en geeft aan dat deze meer gespreid moeten plaatsvinden over meerdere in-en uitgangspunten. Zeker omdat de weg aan de zuidzijde van het plan aansluit op de kruising Heuvelweg-Kerkpad-Holteveensweg die als gevaarlijk beschouwd moet worden. Suggestie: een uitweg halverwege de Heuvelweg plaatsen in verband met spreiding in en uitgaande verkeer van en naar de woonwijk, is besproken. Met zo'n plaatsing zal er in de wijk ook minder verkeer plaats vinden, wat de veiligheid ten goede komt. Dit alternatief is niet in de tekening opgenomen en beschreven.

4. Indiener geeft aan vraagtekens te hebben bij de rapportage rondom de LPG-installatie en stelt twee vragen:

   a. In hoeverre is dit risicobesef voldoende bestudeert en wel objectief gerapporteerd.
   b. Wie is de eindverantwoordelijke hiervoor bij de gemeente Raalte, wanneer het toch fout gaat? Wie is daarvoor dan aan te spreken?

5. Indiener vraagt zich af in hoeverre inwoners van Luttenberg voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van percelen.

6. Indiener vraagt op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan het tweede deel van het nieuwbouwplan.

7. Indiener geeft ook aan dat er nog geen informatie is gegeven over het compenseren van het aantoonbare nadeel.

Beantwoording:

1. Aan de zuidzijde van het plan komt een groenstrook met de volgende breedte:
   - Ter plaatse van de weg: ca. 7 meter breed
   - Ter plaatse van enkele parkeervakken: ca. 5 meter breed
   - Ter plaatse van toekomstige kavels: ca. 8 meter breed

   Het plan voorziet daarmee in de door indiener gewenste afstand tussen de bestaande kavelgrenzen en de toekomstige woonkavels en infrastructuur. Afscherming vindt gedeeltelijk al plaats door bestaand groen en de gemeente is bereid om dit bestaande groen te versterken. Daartoe zal in overleg getreden worden met indiener om de mogelijkheden te bespreken. Bij de aanplant van extra groen moet rekening gehouden worden met de benodigde ruimte voor waterberging (zie het volgende punt).

2. Aan de zuidzijde van het plan komt een greppel en een gedeeltelijk verlaagd maaiveld ten behoeve van de opvang van hemelwater. De greppel en het verlaagde maaiveld maken deel uit van de groenstrook aan de zuidzijde van het plan. De greppel is in het stedenbouwkundig plan ingetekend. In het gedetailleerde inrichtingsplan wordt dit verder in detail uitgewerkt.

3. Voor de ontwikkeling van een woonlocatie met deze omvang volstaan twee verkeersontsluitingen, waarbij de tweede ontsluiting met name gewenst is vanuit een oogpunt van veiligheid. Hierover is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst IJsselland en de Veiligheidsregio. Het is beter om aansluitingen van wegen te concentreren op bepaalde plekken en juist niet meerdere aansluitingen op korte afstand van elkaar te creëren.
   Ten aanzien van de kruising Heuvelweg-Kerkpad-Holteveensweg gaat de gemeente nader onderzoek naar de invulling doen. Dat valt buiten deze bestemmingsplanprocedure. Het proces daarvoor is inmiddels opgestart. Mocht uit deze analyse blijken dat de kruising aanpassingen behoeft om de verkeersveiligheid te verbeteren, dan zullen voorstellen daartoe aan het gemeentebestuur voorgelegd worden.

4. Bij de locatiekeuze heeft een brede afweging plaatsgevonden op basis van allerlei beoordelingscriteria. Hierbij zijn veiligheidsrisico's ten gevolge van de LPG-installatie in beeld gebracht en meegewogen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is nogmaals gekeken welke richtlijnen er gelden voor ontwikkelingen nabij LPG-installaties en hoe het plan zich daartoe verhoudt. Daarvoor is een onafhankelijk adviesbureau ingeschakeld. Onder andere is het groepsrisico berekend, wat een indicator is voor de mate waarin risico's verantwoord zijn. De uitkomst van de groepsrisicoberekening bevindt zich ruim onder de oriëntatiewaarde. De uitkomsten van de veiligheidsanalyse geven geen aanleiding om de locatiekeuze te heroverwegen. De verantwoordelijkheid van de locatiekeuze berust bij het gemeentebestuur.

5. Gezien de woningbouwopgave in de gemeente Raalte en Luttenberg begrijpen we de wens om inwoners voorrang te geven bij de kaveluitgifte. Inwoners van Luttenberg kunnen geen voorrang krijgen bij de toewijzing van percelen, omdat de wet De Huisvestingswet 2014 zich daartegen verzet. In een bestemmingsplan kan niet worden vastgelegd dat de te realiseren woningen uitsluitend zijn bedoelde voor een bepaalde groep.

6. De ontwikkeling van de tweede fase van het plan wordt opgepakt afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de behoefte aan (nieuwbouw)woningen in Luttenberg. De precieze invulling wordt bepaald op basis van de behoefte aan woningen op dat moment. Het college van B&W zal daar te zijner tijd besluiten over nemen voor zover deze vallen binnen de uitwerkingsbevoegdheid. Besluiten buiten de uitwerkingsbevoegdheid zijn aan de gemeenteraad.

7. Zie beantwoording zienswijze 1, hoofdstuk 2.2

3 Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan is de nieuwste versie van het stedenbouwkundig plan opgenomen. In de regels is een aanduiding opgenomen en de digitale plankaart is gelijkgesteld aan de analoge versie van de plankaart.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Zoals in hoofdstuk 2 bij de behandeling van de zienswijze is vermeld, heeft de zienswijze geleid tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder wordt aangegeven om welke wijzigingen het gaat.

3.3 Ambtelijke aanpassingen

Hieronder volgen enkele aanpassingsvoorstellen die ambtelijk, naar voren zijn gekomen.

Archeologie
Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het onderwerp Archeologie een karterend booronderzoek uitgevoerd omdat het terrein een archeologische verwachtingswaarde heeft.

Het karterend booronderzoek heeft uitgewezen dat er geen indicatoren aangetroffen zijn die wijzen op een archeologische vindplaats. Er wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd en het advies is de dubbelbestemming te verwijderen. Dit onderzoek is getoetst door regio-archeoloog A. Vissinga van Het Oversticht. Hij onderschrijft het advies en adviseert om het plangebied vrij te geven.
Hiermee is de basis gelegd om de artikelen 5 en 6 (respectievelijk Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag en Waarde – Archeologische verwachtingswaarde - hoog) uit het bestemmingsplan te verwijderen en het karterend booronderzoek als bijlage bij de toelichting te voegen.

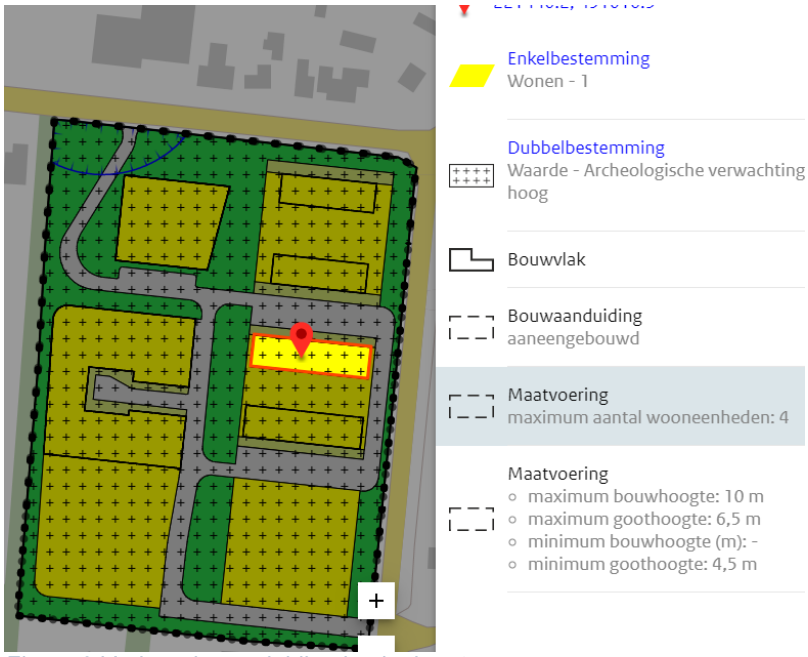
Rug aan rug woningen
In het bestemmingsplan is in een woonvlek waar in het stedenbouwkundig plan rug aan rug woningen bedoeld zijn, geen aanduiding rug aan rug opgenomen in de plankaart en de regels. Voorgesteld wordt om deze aanduiding toe te voegen aan de regels en de plankaart, conform stedenbouwkundig plan.



Figuur 1 Rug aan Rug in stedenbouwkundig plan

Verbeelding

In het bestemmingsplan is op de verbeelding binnen het bouwvlak een aanduiding opgenomen waar de aanduiding 4 wooneenheden (aaneengebouwd) is opgenomen. Dit is niet conform stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan zijn 8 rijwoningen getekend, zie ook figuur 1. Voorgesteld wordt om de aanduiding maximumaantal wooneenheden: 8 op te nemen, conform woningbouwprogramma, bestemmingsplantoelichting en stedenbouwkundig plan.



Figuur 2 Verkeerde aanduiding in plankaart

Bijlagen
Bijlage 1 (zienswijze 1)



10-04-2021
Bezwaar bestemmingsplan t.a.v. het nieuwbouwplan Luttenberg :

Geachte dhr./mevr.,

Wij maken bezwaar tegen het bestemmingsplan t.a.v. het nieuwbouwplan Luttenberg (imro 0177.BP2021000.ON01)

In maart 2019 hebben wij onze woning gekocht aan de in Luttenberg.
Begin mei 2019 zijn wij hier gaan wonen.
Half mei 2019 hoorden wij dat er mogelijk tegenover ons woningen zouden worden gebouwd. Er waren 3 locaties aangewezen als bouwlocatie. Alle inwoners van Luttenberg mochten gaan stemmen, welke locatie de voorkeur had.
En ja er werd gekozen voor de locatie Luttenbergerweg/ Heuvelweg.

Ons mooie vrije uitzicht weg, hiervoor waren we gevallen voor deze woning.
Er was niets bekend in het bestemmingsplan, dat er tegenover ons mogelijk woningen zouden worden gebouwd. Als wij dit van te voren wisten, dan hadden wij mogelijk deze woning niet gekocht.
Waardevermindering van de woning is aannemelijk, doordat het mooie vrije uitzicht straks is verdwenen.
Meer geluidsoverlast van een woonwijk tegenover ons.
Licht van koplampen van auto's dat in ons voorraam schijnt.
Een stuk natuur wat verdwijnt, nu zien we schapen lopen in de wei.
Dit zijn onze bezwaren t.a.v. het nieuwbouwplan.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 2 (zienswijze 2)

Ingek. 28 APR. 2021
Doc. nr.:
Zaak nr.:
Bericht v. ontv.:

23-04-2021
Bezwaar bestemmingsplan t.a.v. het nieuwbouwplan Luttenberg

Geachte dhr./mevr.,

Wij maken bezwaar tegen het bestemmingsplan t.a.v. het nieuwbouwplan Luttenberg (imro 0177.BP2021000.ON01)

In 1966 hebben wij onze woning gebouwd aan de in Luttenberg.
Sinds die tijd is het uitzicht vanuit deze woning altijd over een weiland geweest met schapen, paarden en koeien.
Half mei 2019 hoorden wij dat er mogelijk tegenover ons woningen zouden worden gebouwd. Er waren 3 locaties aangewezen als bouwlocatie. Alle inwoners van Luttenberg mochten gaan stemmen, welke locatie de voorkeur had.
Er werd gekozen voor de locatie Luttenbergerweg/ Heuvelweg.

Ons mooie vrije uitzicht zal verdwijnen. Er was niets bekend in het bestemmingsplan, dat er tegenover ons mogelijk woningen zouden worden gebouwd. Het bestemmingsplan was altijd agrarisch. Waardevermindering van de woning is aannemelijk, doordat het mooie vrije uitzicht straks is verdwenen.
Meer geluidsoverlast van een woonwijk tegenover ons.
Licht van koplampen van auto's dat in ons voorraam schijnt.
Dit zijn onze bezwaren t.a.v. het nieuwbouwplan.

Met vriendelijke groet,

Handtekening:

Bijlage 3 (zienswijze 3)

Zienswijze met betrekking bouwplan Luttenberg van

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 1 januari 2019 ben ik eigenaar geworden van een woning aan de
Een van de redenen waarom we destijds naar Luttenberg zijn gegaan was dat we meer rust wilden en een vrij uitzicht en een rustige omgeving.

Voorafgaand aan de aankoop kijk je dan op planviewer over de bestemming van de grond rondom het huis om te voorkomen dat er nieuw gebouwd gaat worden. Dit was destijds niet zo en was voor ons dus geen reden om niet tot koop over te gaan van de huidige woning.

Echter na nog geen jaar werden er plannen gepresenteerd voor een nieuwbouw project in Luttenberg. Hiervoor is zoals u bekend gekozen voor de locatie aan de Luttenbergerweg.

Over deze keuze, het traject daar naar toe en de gevolgen zou ik graag het volgende met u delen en verwacht ik dan ook een juist en begripvolle reactie van u.

- De keuze op locatie Luttenbergerweg (heuvelweg) heeft voor Luttenberg tot gevolg dat een markante plek in de historie van dit dorp en een duidelijk dorpsgezicht gaat verdwijnen. Voor mij persoonlijk heeft de keuze ook gevolgen. In het tot nu toe geldende bestemmingsplan is de grond aangemerkt als Agrarisch met Archeologische waarde hoog. Zoals in de inleiding aangegeven heeft mij dit doen besluiten mijn huidige woning te kopen omdat de wens was een vrij uitzicht. Door de keuze raak ik dit perspectief kwijt met als gevolg dat ik de komende jaren (er wordt over een periode van een aantal jaar gefaseerd gebouwd) een uitzicht op een bouwput heb en uiteindelijk mijn ruime vrije uitzicht kwijt raak. Dit zal gevolgen hebben voor mijn woongenot en waarde van mijn woning in een stijgende woning markt. Tevens gaat dit leiden tot meer verkeer en drukte tegenover mijn huis wat gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

- Het traject. In veel van uw uitingen haalt u trots aan dat u de keuze voor de locatie mede heeft laten afhangen van de inspraak/voorkeur van de “Luttenbergers” zelf. Dit is in theorie uiteraard zo echter de manier waarop is nogal omstreden. Er van uit gaande dat niemand stemt op een locatie bij hem voor de deur is er voornamelijk sprake van de wet van de grote getallen. In de buurt van andere locaties zijn appgroepen opgericht om maar vooral op de locatie Luttenbergerweg/Heuvelweg te stemmen. Dit gaat ook nogal makkelijk in een omgeving waarin veel mensen wonen (gemobiliseerd kunnen worden) van een over het algemeen jonge leeftijd. In de omgeving van het gebied Luttenbergerweg/Heuvelweg wonen minder mensen en deze zijn ook nog van een leeftijd dat ze geen computer of mobiele telefoon hebben. Ik denk dat ik u dan ook niet hoef uit te leggen dat het schermen met de keuze van de Luttenbergers eigenlijk een schijnvertoning is aangezien er feitelijk geen

gelijkheid van stemmen is omdat de uitgebrachte stemmen voornamelijk vanuit een ander gedeelte van Luttenberg komen. Beter gezegd de andere locatie.

Wat ik in de informatie mis en waar ik nog niet wat over heb gehoord is hoe u denkt met mijn aantoonbare nadeel van uw plan om wil gaan en hoe wel elkaar hierin tegemoet kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 4 (zienswijze 4)

Gemeente Raalte
Afdeling Woningen; Bestemmingsplan Luttenberg, Luttenbergerweg
Zwolsestraat 16
8101 AC Raalte

Luttenberg, 3 mei 2021

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan woningbouwlocatie Luttenberg, Luttenbergerweg;

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van eerdere gesprekken met uw medewerkers en het lezen van de documenten van het bestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt:

In de presentaties van de gemeente Raalte aan de bewoners van Luttenberg en in gesprekken met de direct omwonenden zijn vanuit de gemeente Raalte door haar betrokkenen en verantwoordelijken een aantal toezeggingen en afspraken voorgesteld en gemaakt. Te noemen zijn:

a. **Groenstrook/wal**. Aan de zuidzijde van het perceel komt een groenwal met een breedte van 6 meter als afscheiding met bestaande bewoners. Deze groenwal is niet ingetekend en beschreven. In het openbaar is dit voorstel door wethouder Wagenmans benoemd. Dit is een mondelinge overeenkomst.



Groenstrook/wal van 6 meter breed, incl begroeiing als afscheiding.

Positionering wadi's. Aan de zuidzijde ter hoogte van aanwonende Holteveensweg 2a (familie Veldhuis) zou in verband met de afloop van het perceel (minimaal 70 cm van Noord/Hoog naar Zuid/Laag volgens de Watertoets) een wadi geplaatst worden in verband met overlast van regenwater. De wadi ingetekend aan de noordkant kwam

a. te vervallen voor de wadi aan de zuidkant. De wadi en de groenwal zouden met elkaar gecombineerd worden. Deze wadi is niet ingetekend en beschreven.



Laagste punt perceel; waarom geen wadi??

b. **Nieuwe kruising en gevaren.** De invalsweg aan de zuidzijde bij de kruising Heuvelweg-Kerkpad-Holteveensweg is een gevaarlijke kruising, vooral voor fietsers in verband de oversteekplaats. Bij een ontsluiting op “dit kruispunt” ontstaat nu een dermate grote verkeersintensiteit, waardoor het gevaar alleen maar groter wordt. Dit is te ontraden. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar geringe verkeersintensiteit op wegen, die niet relevant zijn voor de invloed op de verkeersintensiteit die ontstaat door de nieuwe woonwijk op de aanliggende wegen. Een vage conclusie die de focus hierop vermindert. Er is wel degelijk sprake van vergroting van verkeersbewegingen. Zorg er dan voor dat dit gespreid kan plaatsvinden over meerdere in- en uitgangspunten.



c. de bewuste kruising

c. **Risicospreiding en verkeersintensiteit.** Daarom: een uitweg halverwege de Heuvelweg plaatsen in verband met spreiding in en uitgaande verkeer van en naar de woonwijk, is besproken. Met zo’n plaatsing zal er in de wijk ook minder verkeer plaats vinden, wat de veiligheid ten goede komt. Dit alternatief is niet in de tekening opgenomen en beschreven.



extra in-uitgang i.v.m. verlaging extra verkeers-intensiteit, spreidingverkeer en vergroting veiligheid.

a. **Risico en verantwoording**. Gemeente Raalte houdt bewust een vergroot risico aan voor de bewoning in verband met de LPG installatie en het vulpunt van ATL aan de Luttenbergerweg. De meest minimale risicocirkel wordt toegepast voor de bepaling van het bouwplan op het perceel.

Vraag:
1. In hoeverre is dit risicobesef voldoende bestudeert en wel objectief gerapporteerd.
2. Wie is de eindverantwoordelijke hiervoor bij de gemeente Raalte, wanneer het toch fout gaat? Wie is daarvoor dan aan te spreken?

b. **Toewijzing percelen**. In hoeverre wordt met voorrang bewoning door Luttenbergers, dan wel aan Luttenberg gelieerde kandidaten, rekening gehouden. Hoe wordt dit gewaarborgd?

c. **Planning.** Het bouwplan is opgesplitst in 2 delen. Deel 1 betreft de bouw van de eerste woningen vanaf de noordzijde, plan **2** betreft het laatste deel van 10-15 woningen aan de zuidzijde. Dit zou mogelijk zijn vanaf 2030. Op welke wijze wordt hieraan uitvoering gegeven?





plan2

Schade en overlast. Door het plaatsen van een woonwijk die zal uitkomen op maximaal 55 woningen zal er planschade ontstaan. Een schatting is dat dit kan oplopen tot 20% van de huidige marktwaarde van omringende woningen. Op welke

a. wijze zal Gemeente Raalte deze schade vergoeden aan de aanwonenden. Kunt u aangeven hoe de handelwijze hiervan is van de gemeente voor de omwonenden?

Uiteraard zijn wij allen voor Luttenberg blij dat er extra woningen komen, zodat de jeugd zich ook officieel in “de enige echte parel van Salland” kunnen vestigen. Dit is toch een mooie basis voor het behoud en welzijn van ons dorp.

Bezwaar-aantekening.
We maken bezwaar tegen het volgende, en verzoeken om verandering in het bestemmingsplan.

a. Groenstrook. Een groenstrook van 6 meter breed aan de volledige zuidzijde van het perceel met een duidelijker invulling hiervan. Deze alsnog duidelijker aangeven en omschrijven als toepassing naar de betreffende omwonenden. Zie punt a van deze brief.

b. Een wadi positioneren in het meest laagste punt van het perceel in verband met voorkomen van wateroverlast bij aanwonenden ter plekke. Zie punt b van deze brief.

c. Onveiligheid door extra verkeer en vergroting verkeersintensiteit zijn het gevolg van de gekozen inrichting. In de punten c en d van deze brief worden hiervoor een oplossing aangedragen, die resulteren in meer spreiding van verkeer en verkleining van de intensiteit op de gevaarlijke punten.

d. De eis, dat de percelen in eerste instantie voor Luttenbergers en aan Luttenberg gelieerde bewoners zal worden toegewezen. Dit was immers voorwaarde in de enquête en de behoeftebepaling voor nieuwbouw in Luttenberg.

e. Een voorstel voor schadebepaling en -vergoeding in verband met waardedaling percelen omwonenden.

Graag vernemen wij van u.

Met vriendelijke groet,

P.S. In uw laatste brief van 19 maart 2021, zie hieronder, zijn een paar opmerkingen gemaakt in groen.

Bijlage

19 mrt. 2021 10:21

Emailbericht.

Zuijlen, Vincent van <vincent.van.zuijlen@raalte.nl>

Beste omwonenden nieuwbouwplan Luttenberg,

Vorig jaar hebben we elkaar een paar keer gesproken in verband met de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor het nieuwbouwplan Luttenberg. Inmiddels zijn we weer een paar stappen verder. Aan de hand van onderstaand nieuwsbericht informeer ik u hier graag over. Aanvullende informatie staat op onze website raalte.nl/woningbouw-luttenberg.

Bestemmingsplan woningbouwlocatie Luttenberg ter inzage

Nieuwbouw in Luttenberg komt steeds dichterbij! Het college van B&W van de gemeente Raalte heeft het ontwerpbestemmingsplan voor de nieuwbouwlocatie aan de Luttenbergerweg vastgesteld. Het plan ligt vanaf 25 maart voor zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen eventuele zienswijzen worden ingediend. Daarna stelt de gemeenteraad het definitieve bestemmingsplan vast.

Wethouder Wout Wagenmans: "In het bestemmingsplan is de bouw van 40 woningen voor verschillende doelgroepen en in diverse prijsklassen opgenomen. De kavels worden straks in fases uitgegeven. Op termijn is – afhankelijk van de behoefte - doorontwikkeling naar zo'n 55 woningen mogelijk."

Aanpassingen aan het plan
Om de woningbehoefte beter in kaart te brengen is eind vorig jaar een online enquête in het dorp uitgezet. Naar aanleiding van de enquête zijn er twee extra rijwoningen aan het plan toegevoegd. Ook wordt het deelgebied waar kleinere rug-aan-rugwoningen gerealiseerd kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan. Ontwikkeling van dit deelgebied stond eerder gepland voor de tweede fase.

Tijdens gesprekken met omwonenden kwamen enkele verkeerskundige aandachtspunten naar voren. Deze punten worden dit jaar nader onderzocht. Dit valt buiten de bestemmingsplanprocedure. Dit is zo niet afgesproken??? (JV)

Ook is gesproken over groenstrook aan zuidelijke rand en positionering wade aan de zuidwestkant ivm afloop grond en wateroverlast. Dit is niet verwerkt.

Vervolg
De gemeenteraad stelt het definitieve bestemmingsplan - na behandeling van eventuele zienswijzen - vast. Het streven is om de vaststelling nog voor de zomervakantie te laten plaatsvinden. De kaveluitgifte kan in dat geval eind september van start. In het najaar van 2021 vindt het bouwrijp maken plaats. Eind 2021 is het terrein gereed voor de start van de bouw.

Kijk voor meer informatie op raalte.nl/woningbouw-luttenberg.

Vragen?
Zijn er nog vragen naar aanleiding van dit bericht? Neem dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

Vincent van Zuijlen
Projectleider
06 236 551 20
Aanwezig: ma, di, wo, do, vr