

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële
herziening nr. 7, voormalig terrein Slotman
(Raalterstraat-Weversweg)', Raalte

Gemeente Raalte
Januari 2016

INHOUD

1 INLEIDING	3
1.1 Voorbereiding bestemmingsplan	3
1.2 Zienswijzen	3
1.3 Leeswijzer	3
2 ZIENSWIJZEN	4
2.1 Ingediende zienswijzen	4
2.2 Behandeling zienswijzen	4
3 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	8
4 CONCLUSIE	9

1 INLEIDING

1.1 Voorbereiding bestemmingsplan

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is er overleg geweest met omwonenden. Op 10 maart 2015 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarin de plannen voor de voormalige locatie Slotman gepresenteerd werden. Voor deze inloopbijeenkomst zijn omwonenden in een ruime straal om het plangebied uitgenodigd en er was een algemene kennisgeving via lokale media. Enerzijds werd het plan voor de woningbouw gepresenteerd, anderzijds het plan voor het realiseren van de dorpsboomgaard.

De inloopbijeenkomst werd naar schatting bezocht door zo'n 50 à 60 mensen. De reacties op de plannen waren overwegend positief, maar er werden ook enkele kritische vragen gesteld. Naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de inloopavond en vervolgoverleg met enkele direct omwonenden, is het plan op twee punten aangepast. In de dorpsboomgaard wordt nu een kleine parkeervoorziening aangelegd ten behoeve van het parkeren van bezoekers van de dorpsboomgaard. Daarnaast is de maximale maatvoering van het 'landhuis' verkleind om tegemoet te komen aan de wensen van de direct omwonenden. Bovendien is het uitgeefbaar terrein in de zone langs de Raalterstraat bewust als 'Tuin' bestemd om de mogelijkheden tot het bouwen van bijgebouwen te beperken (ook een wens van direct omwonenden).

1.2 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft op 27 oktober 2015 besloten het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 7, voormalig terrein Slotman (Raalterstraat-Weversweg)', als ontwerp vrij te geven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 november 2015 tot en met woensdag 16 december ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte.

1.3 Leeswijzer

Deze Nota van Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 7, voormalig terrein Slotman (Raalterstraat-Weversweg)', heeft van donderdag 5 november 2015 tot en met woensdag 16 december ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte.

Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. reclamant 1
2. reclamant 2
3. reclamant 3

De drie zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend, voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk. Tevens zijn reclamanten belanghebbend. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

2.2 Behandeling zienswijzen

Reclamant 1

- Reclamant maakt bezwaar tegen de situering van het nieuwe bouwvlak met zone bijgebouwen tegenover de woning aan de Raalterstraat 26. Reclamant ziet graag dat de grens van het bouwvlak met zone bijgebouwen verschuift in zuidelijke richting zodat er niet recht tegenover de woning van reclamant kan worden gebouwd.*
- Reclamant geeft aan dat er geen goed argument te bedenken is om een bijgebouw/aanbouw met kap te realiseren en vind dat de maximale bouwhoogte gelijk dient te zijn aan de goothoogte, 3 meter.*
- Reclamant kan instemmen met de specifieke bouwaanduiding sba-1, indien het bouwvlak en de zone bijgebouwen worden verschoven.*
- De westelijke grens van het achtererfgebied dient achter de geplande woningen te liggen.*
- Volgens reclamant geldt dat de nieuwe woningen op een peil van 10 cm boven het niveau van de Raalterstraat gebouwd moeten worden, niet op 30 cm.*

Beantwoording:

- Het betreffende bouwvlak is in het inrichtingsplan ingevuld met de zogenaamde 'veldboerderij'. Deze bebouwing is kleiner dan het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Met het realiseren van de veldboerderij wordt een minimale dieptemaat van 12 meter wenselijk geacht, waarbij de bebouwing haaks op de Raalterstraat zal komen te staan. Het bouwvlak heeft nu een diepte van 15 meter. Het is dan ook mogelijk om het bouwvlak te verkleinen door de diepte vanaf het noorden terug te brengen tot maximaal 12 meter. Het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast.
De zone bijgebouwen was in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om aan te geven waar vanuit het bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken opgericht konden worden. Op deze locatie had de aanduiding het doel om het gebied tussen de zone bijgebouwen en de dorpsboomgaard vrij te houden. Echter is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de bouwmogelijkheden die in de wetgeving (Besluit Omgevingsrecht) zijn opgenomen. Het is namelijk mogelijk om in een achtererfgebied, waar het betreffende gebied onderdeel van uitmaakt, zonder vergunning bijbehorende bouwwerken op te richten¹.

¹ Vergunningsvrij zijn er in een achtererfgebied bouwmogelijkheden tot maximaal een bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van ten minste 50 m². Deze maatvoering is afhankelijk van onder andere de grootte van het bouwperceel, de met vergunning op het perceel aanwezige bouwwerken en de locatie van het vergunningsvrij te plaatsen bouwwerk. Meer informatie over vergunningsvrij bouwen is te vinden via de website: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/inhoud/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningsvrij-bouwen-en-verbouwen>. De regels zijn opgenomen in Bijlage II behorende bij de artikelen 2.3, 2.5a en 2.7 van het Besluit Omgevingsrecht (te vinden via www.wetten.nl).

Het is dan ook niet te voorkomen dat het gebied tegenover de woning van reclamant bebouwd wordt.

Omdat de aanduiding bijgebouwen in die zin misleidend is (het is immers wel mogelijk om zonder vergunning ook buiten deze zone te bouwen), is er voor gekozen om deze aanduiding geheel te verwijderen.

De planregels zijn als volgt aangepast: binnen de hele bestemming Wonen mogen ook bijbehorende bouwwerken gebouwd worden, met dien verstande dat de maximale oppervlakte beperkt is tot 75m². De maximale goothoogte is bepaald op 3 meter en de maximale bouwhoogte is verlaagd naar 5,5 meter.

Omdat er vergunningsvrij ruime mogelijkheden zijn, is de bepaling in het bestemmingsplan wellicht voor bepaalde bouwwerken niet nodig. Voor een enkel perceel biedt het bestemmingsplan echter meer ruimte dan wat vergunningsvrij is toegestaan.

- b. Zoals onder punt a reeds benoemd zijn er ruime vergunningsvrije mogelijkheden. Het is zonder vergunning mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te bouwen van maximaal 5 meter, waarbij er sprake kan zijn van een kap. Het opnemen van een maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan van bijvoorbeeld 3 meter heeft dan ook niet het effect dat er nooit hogere bouwwerken gebouwd kunnen worden, dit is immers vergunningsvrij wel toegestaan, zonder dat daarbij aan het bestemmingsplan getoetst hoeft te worden. Voor de woningen in het plangebied is er voor gekozen om aan te sluiten bij de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Heino". Hierin is als maximale bouwhoogte 5,5 meter opgenomen. Ook stedenbouwkundig is dit een maatvoering die binnen het plangebied goed passend is.
- c. Zie de beantwoording onder a.
- a. Het achtererfgebied wordt niet bepaald in het bestemmingsplan, maar is wettelijk geregeld. De gemeente is hierin niet bepalend. De definitie van achtererfgebied is opgenomen in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Het achtererfgebied is als volgt omschreven: *"erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen"*. Het is niet mogelijk om het achtererfgebied te verschuiven zoals reclamant verzoekt.
- d. Voor de woningen in het plangebied geldt dat de hoofdtoegangen niet direct aan de Raalterstraat zullen grenzen. Daarmee is de volgende bepaling van peil van toepassing: *"voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van de hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven"*.

In de huidige situatie bevindt de Raalterstraat zich op 3.44 m+ NAP. Het terrein van de woningen langs de Raalterstraat wordt niet hoger afgewerkt dan het peil van de Raalterstraat. Derhalve zal het bouwpeil van deze woningen niet meer dan 10 cm boven het peil van de Raalterstraat komen. Dit is conform wens van reclamant.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de veldboerderij vanaf het noorden 3 meter verkleind. De aanduiding 'bijgebouwen' wordt verwijderd. In de planregels wordt de regel "aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' worden gebouwd" verwijderd. De maximale goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken wordt gelijk gesteld met de regeling in bestemmingsplan "Heino".

Reclamant 2

- a. *Reclamant maakt bezwaar tegen de situering van het nieuwe bouwvlak met zone bijgebouwen tegenover de woning aan de Raalterstraat 32. Reclamant ziet graag dat de grens van de zone bijgebouwen verschuift in noordelijke richting zodat er niet recht tegenover de woning van reclamant kan worden gebouwd.*
- b. *Reclamant geeft aan dat er geen goed argument te bedenken is om een bijgebouw/aanbouw met kap te realiseren en vind dat de maximale bouwhoogte gelijk dient te zijn aan de goothoogte, 3 meter.*
- c. *De westelijke grens van het achtererfgebied dient achter de geplande woningen te liggen.*
- d. *Volgens reclamant geldt dat de nieuwe woningen op een peil van 10 cm boven het niveau van de Raalterstraat gebouwd moeten worden, niet op 30 cm.*

Beantwoording:

- b. De zone bijgebouwen was in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om aan te geven waar vanuit het bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken opgericht kunnen worden. Echter is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de bouw mogelijkheden die in de wetgeving (Besluit Omgevingsrecht) zijn opgenomen. Het is namelijk mogelijk om in een achtererfgebied, waar het betreffende gebied onderdeel van uitmaakt, zonder vergunning bijbehorende bouwwerken op te richten. Het is dan ook niet te voorkomen dat het gebied tegenover de woning van reclamant bebouwd wordt. Omdat de aanduiding bijgebouwen in die zin misleidend is (het is immers wel mogelijk om zonder vergunning ook buiten deze zone te bouwen), is er voor gekozen om deze aanduiding geheel te verwijderen.
- De planregels zijn als volgt aangepast: binnen de hele bestemming Wonen mogen ook bijbehorende bijgebouwen gebouwd worden, met dien verstande dat de maximale oppervlakte beperkt is tot 75m². De maximale goothoogte is bepaald op 3 meter en de maximale bouwhoogte is verlaagd naar 5,5 meter.
- Omdat er vergunningsvrij ruime mogelijkheden zijn, is de bepaling in het bestemmingsplan wellicht voor bepaalde bouwwerken niet nodig. Voor een enkel perceel biedt het bestemmingsplan echter meer ruimte dan wat vergunningsvrij is toegestaan.
- c. Zoals onder punt a reeds benoemd zijn er ruime vergunningsvrije mogelijkheden. Het is zonder vergunning mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te bouwen van maximaal 5 meter, waarbij er sprake kan zijn van een kap. Het opnemen van een maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan van bijvoorbeeld 3 meter heeft dan ook niet het effect dat er nooit hogere bouwwerken gebouwd kunnen worden, dit is immers vergunningsvrij wel toegestaan, zonder dat daarbij aan het bestemmingsplan getoetst hoeft te worden. Voor de woningen in het plangebied is er voor gekozen om aan te sluiten bij de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Heino". Hierin is als maximale bouwhoogte 5,5 meter opgenomen. Ook stedenbouwkundig is dit een maatvoering die binnen het plangebied goed passend is.
- d. Het achtererfgebied wordt niet bepaald in het bestemmingsplan, maar is wettelijk geregeld. De gemeente is hierin niet bepalend. De definitie van achtererfgebied is opgenomen in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Het achtererfgebied is als volgt omschreven: "*erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen*". Het is niet mogelijk om het achtererfgebied te verschuiven zoals reclamant verzoekt.
- e. Voor de woningen in het plangebied geldt dat de hoofdtoegangen niet direct aan de Raalterstraat zullen grenzen. Daarmee is de volgende bepaling van peil van toepassing: "*voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van de hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven*".
- In de huidige situatie bevindt de Raalterstraat zich op 3.44 m+ NAP. Het terrein van de woningen langs de Raalterstraat wordt niet hoger afgewerkt dan het peil van de Raalterstraat. Derhalve zal het bouwpeil van deze woningen niet meer dan 10 cm boven het peil van de Raalterstraat komen. Dit is conform wens van reclamant.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, door het verwijderen van de aanduiding 'bijgebouwen' van de verbeelding en het aanpassen van de planregels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken.

Reclamant 3

- a. *Reclamant gaat er vanuit dat de afstand tussen de woning aan Raalterstraat 28 en het nieuwe bouwvlak minimaal 46 meter zal bedragen.*
- b. *Reclamant gaat er vanuit dat de afmetingen van het landhuis gelijk zullen zijn aan de afmetingen zoals opgenomen in het eindvoorstel d.d. 28-08-2015.*
- c. *De westelijke grens van het achtererfgebied dient achter de geplande woningen te liggen.*
- d. *Volgens reclamant geldt dat de nieuwe woningen op een peil van 10 cm boven het niveau van de Raalterstraat gebouwd moeten worden, niet op 30 cm.*
- e. *Reclamant is er tegen dat er mogelijk tussen het landhuis en de zuidelijke woningen geparkeerd kan worden.*

Beantwoording:

- a. Op de verbeelding is de afstand tussen het bouwvlak van reclamant en het bouwvlak voor het landhuis ruim 46 meter.
- b. De afmetingen van het bouwvlak zoals weergegeven op de verbeelding zijn in overeenstemming met de afmetingen zoals opgenomen op de afbeelding van 28-08-2015. De breedte van het bouwvlak bedraagt 14 meter, de diepte van het voorste deel bedraagt 10 meter. De maximale goothoogte bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.
- c. Het achtererfgebied wordt niet bepaald in het bestemmingsplan, maar is wettelijk geregeld. De gemeente is hierin niet bepalend. De definitie van achtererfgebied is opgenomen in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Het achtererfgebied is als volgt omschreven: *“erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen”*. Het is niet mogelijk om het achtererfgebied te verschuiven zoals reclamant verzoekt.
- d. Voor de woningen in het plangebied geldt dat de hoofdtoegangen niet direct aan de Raalterstraat zullen grenzen. Daarmee is de volgende bepaling van peil van toepassing: *“voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van de hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven”*.
In de huidige situatie bevindt de Raalterstraat zich op 3.44 m+ NAP. Het terrein van de woningen langs de Raalterstraat wordt niet hoger afgewerkt dan het peil van de Raalterstraat. Derhalve zal het bouwpeil van deze woningen niet meer dan 10 cm boven het peil van de Raalterstraat komen. Dit is conform wens van reclamant.
- e. In het bestemmingsplan is met betrekking tot het parkeren opgenomen dat er per woning minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden en in stand gehouden moeten worden. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn ook bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan, waaronder parkeervoorzieningen. Het zou theoretisch mogelijk zijn dat op de betreffende locatie geparkeerd wordt. Dit is echter niet het uitgangspunt zoals opgenomen in het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan wordt er vanuit gegaan dat de veldwoningen parkeren tussen de woningen en dat de parkeerplaatsen voor het landhuis aan de achterzijde van het landhuis worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bijbehorende bouwwerken

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is het begrip “bijbehorend bouwwerk” niet consequent gehanteerd. In enkele regels werd gesproken van “bijbehorende bouwwerken”, in andere regels werden de termen ‘bijgebouwen’, aanbouwen’, uitbouwen en dergelijke genoemd. In de planregels is nu het begrip “bijbehorend bouwwerk” wel consequent gebruikt.

Hoogte bijbehorende bouwwerken Verkeer-Verblijf

In de bestemming “Verkeer-verblijf” is de maximale bouwhoogte ook afgestemd op het bestemmingsplan “Heino”. De maximale bouwhoogte is aangepast naar 5,5 meter.

4 CONCLUSIE

De zienswijzen hebben deels geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld.

Regels:

Artikel 5.2.1. wordt aangepast:

Oude artikel	Nieuwe artikel
5.2.1 Bijgebouwen en overkappingen Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels: a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd; b. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 3 en 6 meter.	5.2.1 Bijbehorende bouwwerken Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) gelden de volgende regels: a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd; b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 respectievelijk 5,5 meter.

Artikel 6.2.2 wordt aangepast:

Oude regel	Nieuwe regel
artikel 6.2.2. Bijgebouwen en overkappingen (bijbehorende bouwwerken) Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen (bijbehorende bouwwerken) gelden de volgende regels: a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' worden gebouwd; b. onverminderd het bepaalde in artikel 6.2.1 bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 75 m² per woning; c. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 respectievelijk 6 meter; d. voor zover aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd binnen de aanduiding bouwvlak én daardoor de woningen met elkaar geschakeld worden, geldt in afwijking van het gestelde onder sub c als maximum bouwhoogte, de maximale bouwhoogte die geldt voor het hoofdgebouw.	artikel 6.2.2. Bijbehorende bouwwerken Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) gelden de volgende regels: a. onverminderd het bepaalde in artikel 6.2.1 bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 75 m² per woning; b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 respectievelijk 5,5 meter; c. voor zover bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd binnen de aanduiding bouwvlak én daardoor de woningen met elkaar geschakeld worden, geldt in afwijking van het gestelde onder sub b als maximum goot- en bouwhoogte, de maximale goot- en bouwhoogte die geldt voor het hoofdgebouw.

Verbeelding:

- Binnen de bestemming Wonen is de aanduiding 'bijgebouwen' verwijderd.
- Het bouwvlak van de veldboerderij is 3 meter verkleind, waarbij de maximale diepte van het bouwvlak 12 meter wordt.