

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Raalte Kern,
herontwikkeling postkantoorlocatie
Westdorplaan'

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Zienswijzen	3
1.2	Leeswijzer	3
2	ZIENSWIJZEN.....	4
2.1	Ingediende zienswijzen.....	4
2.2	Behandeling zienswijzen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3	CONCLUSIE.....	17
	BIJLAGEN	20

1

INLEIDING

1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan 'Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplaan' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 november 2015 tot en met woensdag 16 december 2015 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte.

1.2 Leeswijzer

Deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk drie zijn de wijzigingen opgesomd. Tot slot zijn de ontvangen zienswijzen als bijlage opgenomen.

2

ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan 'Raalte Kern, herontwikkeling postkantoorlocatie Westdorplaan' heeft van donderdag 5 november 2015 tot en met woensdag 16 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. 1569 2015 169533
2. 1569 2015 939285
3. 1569 2015 614103

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Om de leesbaarheid te vergroten, is de nummering aangehouden die in de zienswijzen gebruikt is.

1. zienswijze nummer 1569 2015 169533

1. Argument

Dit plan maakt geen onderdeel uit van een algehele stedenbouwkundige visie over de Kern Raalte, hoe ons dorp er in de toekomst uit moet komen te zien. Tijdens de behandeling van het plan Burgemeesterskwartier heeft het college B & W onderkend dat er geen visie is voor de kern Raalte en dat het in het belang van het dorp zou zijn dat dit er wel komt. Dat is er nog steeds niet. De herontwikkeling van de voormalige postkantoorlocatie is dus wederom een hap-snap-actie.

Beantwoording:

Wij achten het niet noodzakelijk om vooraf een algehele stedenbouwkundige visie op te stellen om kwaliteit te kunnen realiseren en belangen af te wegen. Het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor de kern Raalte is een keuze die een gemeente zelfstandig kan maken. Die keuze heeft de gemeenteraad niet gemaakt. Elk plan wordt op zijn eigen merites beoordeeld, waarbij niet alleen naar de invulling van de locatie zelf wordt gekeken. Ook wordt het plan in een bredere ruimtelijke context beoordeeld en ingepast. De toetsingskaders worden gevonden in andere bepalende beleidsdocumenten, zoals de structuurvisie Raalte 2025 +. Deze hanteert uitgangspunten en geeft randvoorwaarden voor ontwikkelingen en deze zijn per gebied bepaald. Daarnaast zijn ook veel andere beleidsaspecten van belang bij het beoordelen van een plan die geen plek hebben in een stedenbouwkundige visie. De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2. Argument

Verzocht is deze herontwikkeling in samenhang te doen met het Burgermeesterkwartier. Dit is niet gebeurd. De richtlijnen die de projectontwikkelaar heeft ontvangen zijn niet bekend en buiten de zicht van de raad.

Beantwoording:

Het Burgemeesterskwartier en de postkantoorlocatie zijn twee afzonderlijke herontwikkelingsopgaven. Dit betekent niet dat wij bij de ontwikkeling van de postkantoorlocatie geen oog hebben gehad voor de herontwikkeling van het Burgermeesterkwartier. Bij de ontwikkeling van beide plannen is rekening gehouden met de onderlinge samenhang. Er is gekeken naar de relatie tussen beide herontwikkelingslocaties als het gaat om bijvoorbeeld de massa, de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en praktische opgaven, zoals de afstemming van de verkeersafwikkeling.

Op 20 januari 2015 heeft het college een weloverwogen principebesluit genomen. Over dit principebesluit is de gemeenteraad geïnformeerd. Bij dit principebesluit is ook het bouwplan van de ontwikkelaar gevoegd. Daarnaast is in een begeleidend schrijven het plan puntsgewijs door de ontwikkelaar toegelicht. De raad is dus vroegtijdig geïnformeerd over deze ontwikkelingen en de onderbouwing ervan. Het principebesluit en de daarbij gevoegde stukken zijn openbaar. Het collegevoorstel en de besluitenlijst zijn te vinden op onze website www.raalte.nl → bestuur en organisatie → college van B&W → Openbare besluitenlijsten B&W.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3. Argument

Betrokkenheid van de omwonenden is, ook na verzoek, beperkt gebleven tot de direct aangrenzende percelen, waarbij verwezen is naar de planologische procedure. Onder verwijzing naar het plan voor de Burgemeesterskwartier wordt gesteld dat het democratisch proces wordt ondermijnd.

Beantwoording:

Het proces dat bij het bestemmingsplan Burgemeesterskwartier is doorlopen, staat los van dit bestemmingsplan. Wij stellen ons op het standpunt dat de voorbereiding van dit plan op een correcte wijze is verlopen. Een maand voordat het principebesluit in januari 2015 is genomen, heeft de ontwikkelaar de direct aanwonenden van het plan op de hoogte gebracht en is het plan persoonlijk toegelicht. Ook hebben twee omwonenden, waaronder reclamant, in december 2014 telefonisch contact gehad met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft bij hen aangegeven dat hij vooraf alleen met direct aanwonenden in contact treedt. Dit zijn bewoners van percelen die grenzen aan het betreffende perceel of bewoners van percelen direct tegenover de herontwikkelingslocatie. Op deze wijze is een afbakening gemaakt. Daarnaast wonen deze twee reclamanten op ruime afstand van de herontwikkelingslocatie. De direct aanwonenden zijn positief over het plan en de wijze waarop het plan persoonlijk is toegelicht. In nader overleg zijn met enkele direct aanwonenden afspraken gemaakt over de aan te brengen erfafscheiding. Zij hebben in het plan dan ook geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen.

Met inachtneming van dit gegeven heeft het college dus ook een weloverwogen principebesluit kunnen nemen. In november 2015 is er een inloopavond gehouden,

waarbij iedereen zich kon laten informeren over het plan en reacties kon geven. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft de ontwikkelaar naast het geven van toelichting en het ontvangen van opmerkingen ook gewezen op de aan te wenden rechtsmogelijkheden bij de planologische procedure. Bij de wettelijke voorgeschreven procedure heeft een ieder namelijk het recht om een zienswijze naar voren te brengen, indien men het niet eens is met het voorgestelde plan.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

1. Argument

Onder verwijzing naar de structuurvisie wordt gesteld dat een galerijflat in strijd is met de structuurvisie Raalte 2025 + en dat het een rommelig geheel wordt dat niet past in een dorpse omgeving. "Eventuele gestapelde bouw moet een dorpse uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijk entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden."

Beantwoording:

Het appartementengebouw is passend binnen de uitgangspunten die geformuleerd zijn in de structuurvisie Raalte 2025 +. Er is geen sprake van een galerijflat, waarbij de galerij uitwendig zichtbaar is, wat gangbaar is voor een dergelijke opzet. Ter verduidelijking zijn in de bijlage twee afbeeldingen van galerijflats opgenomen.

De overdekte passage is aan de achterzijde geprojecteerd, is inpandig en hierdoor aan het zicht onttrokken. Aan de achterzijde van het gebouw is een strakke gevel met enkele onderbrekingen voorzien. Het gebouw is als één geheel ontworpen. De passage is ook niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en bevindt zich aan de privé-binnenzijde van het perceel. In paragraaf 3.1.1. van de toelichting staat: *De verdiepingen worden voorzien van overdekte passages aan de achterzijde (privézijde) van het gebouw en zullen vrijwel niet vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Deze overdekte passages worden als het ware in het gebouw verwerkt, waardoor ook de achterzijde van het gebouw een passende uitstraling krijgt.* De entree tot het gebouw is een entree gelegen aan de voorzijde van het gebouw aan de Westdorplaan. De lengte van het gebouw wordt architectonisch teruggebracht naar een dorpse schaal door de verticale geleding (diversiteit in kappen, beukmaten, materialen en kleuren) en de beperkte bouwhoogte. Hiermee ontstaat er een optische opdeling in kleinere eenheden. Op basis hiervan is het duidelijk dat er geen sprake is van een galerijflat en dat het plan voldoet aan het citaat uit de structuurvisie Raalte 2025 +

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2. en 3. Argument

Gesteld wordt dat de dorpse uitstraling niet wordt bereikt, omdat er een massieve bouwvorm is gekozen met een bepaalde hoogte, breedte en afstand tot de openbare weg. Het postkantoor is niet massief, omdat het een laag gebouw is. Het nieuwe gebouw wordt enorme stenen puist, waarvan er al te veel in Raalte zijn.

Beantwoording:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is veel aandacht besteed aan het gebouw, vanwege de ligging aan twee belangrijke openbare wegen. Door het gebouw twee voorgevels te

geven, voegt het gebouw zich goed naar deze wegen. Om de entree naar het centrum te markeren is enige massa noodzakelijk. De derde bouwlaag is voorzien van een kapconstructie met wisselende vormen waarmee wordt voorkomen dat er een 'platte doos' wordt gebouwd. Om het dorpse karakter verder te onderstrepen is de keuze gemaakt voor gevels in wisselende kleurstellingen. Hiermee wordt het effect bereikt dat het gebouw oogt als een samenstelling van verschillende panden. Hiermee voldoet het plan aan de in de structuurvisie Raalte 2025 +geformuleerde 'voorwaarden voor herontwikkeling'

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

4. Argument

De bebouwing zal het uitzicht op de kerk en bomen op het achterliggende perceel ontnemen en is een onevenredige aantasting van het wonen.

Beantwoording:

Om de impact op het uitzicht te bepalen, zijn de bestaande gebouwen en het nieuwe gebouw in een 3D-model ingevoerd. De impressie is opgenomen in figuur 1. Hierbij is ook de plataan op de hoek van de kruising Westdorplaan / Munstersestraat opgenomen. De boom in de tuin van het perceel Westdorplaan 16 is ook ingetekend. Het aanwezige groen, verzacht het beeld.



Figuur 1. Beeld op ooghoogte vanaf keukenraam Bentinckstraat 7.

Deze impressie laat zien dat de bouw van het appartementengebouw niet tot gevolg heeft dat het zicht op de kerktoeren vanaf het keukenraam van reclamant wordt ontnomen. Wel neemt vanaf de woning van reclamant de zichtbare massa op de hoek Westdorplaan / Munstersestraat toe. Dit heeft echter ons inziens niet tot gevolg dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht. Daarnaast is de vaste lijn in de jurisprudentie dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

5. Argument

De korrelgrootte en bouwdichtheid is in vergelijking met de omgeving veel te hoog.

Beantwoording:

Om de entree naar het centrum te markeren is enige massa noodzakelijk. Het gebouw wordt aan de Westdorplaan en Munstersestraat enkele meters breder dan het bestaande postkantoor. Het gebouw wordt ook hoger dan het bestaande gebouw, maar de bouwhoogte van maximaal 11 meter sluit aan bij de gehanteerde bouwhoogte van grondgebonden woningen. Daarnaast geldt langs de Westdorplaan over het algemeen een bouwhoogte van 10 meter met variaties op locaties waar accenten noodzakelijk worden geacht, zoals het appartementengebouw De 7 Linden op de hoek met de Zwolsestraat/ Kerkstraat / Westdorplaan. Daarnaast kennen enkele gebouwen in en om het centrum al een grotere bouwmassa, zoals het Vos de Waelhof en het gemeentehuis aan de Zwolsestraat, Schouwenhage aan de Koestraat en Swaenewoerd. Gelet op het profiel van de Westdorplaan en de ligging is een hoogte van 11 meter dus passend. Het bestaande postkantoor is daarom met dat gegeven zelfs laag te noemen.

De lengte van het gebouw wordt architectonisch teruggebracht naar een dorpse schaal door de verticale geleding (diversiteit in kappen, beukmaten, materialen en kleuren) en de beperkte bouwhoogte. Samen met de appartementengebouwen van het Burgemeester kwartier ontstaat er een nieuwe invulling van dit deel van de Westdorplaan.

Doordat het een appartementengebouw betreft, is de dichtheid inderdaad hoger dan bij een invulling met (vrijstaande) grondgebonden woningen. Invulling met grondgebonden woningen is echter stedenbouwkundig minder passend voor deze locatie dan een appartementengebouw, waarbij de overgang naar en in de gebieden rondom het centrum meer massa mogen hebben.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

6. Argument

Reclamant ziet graag bevestigd dat de plataan behouden blijft, gelet op eerder gegeven informatie die niet juist bleek.

Beantwoording:

In paragraaf 3.1.3 van de toelichting staat dat de plataan buiten het plangebied van dit bestemmingsplan ligt. De regels van het bestemmingsplan hebben geen betrekking op de boom en de instandhouding daarvan. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is gekeken naar het bouwplan in relatie tot de Groenhoofdstructuur. Ook staat aangegeven dat de bij buiteninrichting bij het gebouw en bij het gebouw zelf rekening moet worden gehouden met de bestaande bomen en de toekomstig aan te planten bomen. Hiermee is het behoud van de plataan en de ruimte voor toekomstige bomen voldoende verzekerd. Bij de planvorming is rekening gehouden met het behoud van de plataan.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

7. Argument

De bebouwing aan de Westdorplaan als toegangsweg tot het centrum moet uitnodigen en geen afbreuk doen aan de dorpsse uitstraling en voldoet niet aan het genoemde in artikel 7.2.a: een in 7.1 genoemde afwijking kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

Beantwoording:

In de toelichting staat in paragraaf 3.1.1. het volgende: *Stedenbouwkundig gaat het gebouw de hoek markeren van de belangrijke ontsluitingsweg de Westdorplaan en de entree naar het centrum, de Munstersestraat. Het gebouw staat duidelijk aan deze wegen en krijgt door de bouwhoogte (drie lagen met kappen en gootlijnen aan de straatzijde), verticale geleding van de gevels en groene tuininrichting aan de voorzijde een dorpsse uitstraling.* Het gebouw is passend op de locatie en markeert de entree tot het centrum. Artikel 7.1 en 7.2 hebben geen directe werking op het voorgenomen bouwplan. Door middel van deze artikelen is het mogelijk om af te wijken van de gestelde regels. Dit bouwplan past binnen deze gestelde regels, waardoor afwijken niet nodig is en er dus ook geen toetsing plaatsvindt aan de hand van artikel 7.2.a. Zie ook beantwoording onder 2 en beantwoording onder 8 en 9.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

8 en 9. Argument

De afwijkingsbevoegdheden biedt allerlei ontsnappingsmogelijkheden voor het college om te beslissen hoe het haar uitkomt en zijn boterzacht en niet met argumenten onderbouwd.

Beantwoording:

In artikel 7.2.4. staat vermeld dat in artikel 7 algemene afwijkingsregels zijn opgenomen. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Dit met inachtneming van de in artikel 7.2 opgenomen toetsingscriteria. Dit zijn dezelfde regels als die van het bestemmingsplan Raalte Kern dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan. Dit is dus een regeling die voor de gehele kern Raalte is opgenomen en deze achten wij adequaat.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

1a. Argument

Reclamant verzoekt de gemeente eerst een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen met inbegrip van onderhavige locatie en als voorwaarde dat het gebouw kleiner en lager moet en passend bij de omgeving.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder 1.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2. Argument

Reclamant verzoekt de gemeenteraad ten opzichte van het college een actieve rol te laten hebben waardoor op een meer democratische wijze invulling kan worden gegeven aan stedenbouwkundige projecten binnen de gemeente.

Beantwoording:

De bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. De voorbereidende werkzaamheden worden door het college verricht. Ook voorbereidende werkzaamheden waarbij het aspect stedenbouw een rol speelt, worden voorbereid aan de hand van bestaand beleid. De raad heeft hier voldoende mogelijkheden om een eigen afweging te maken over de plannen die door het college worden voorgesteld. Daarnaast heeft het college de gemeenteraad meegenomen in het proces voor de voorbereiding.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. en 3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
4. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
5. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
6. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
7. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
8. en 9. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
- 1a. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2. zienswijze nummer 1569 2015 939285

Argument

Reclamant vindt een gebouw van 11 m. hoogte op die locatie geen gezicht. Het gebouw ontnemt het zicht op het centrum en de kerk totaal. Reclamant heeft geen bezwaar tegen een gebouw van die hoogte, maar wel op die locatie. Het nieuwe gebouw komt in vergelijking met het postkantoor kolossaal over. De gemeenteraad moet staan voor een verantwoorde indeling van de ruimte. Verzocht wordt om er een verdieping van het gebouw af te halen.

Beantwoording:

Om de entree naar het centrum te markeren is enige massa noodzakelijk. Het gebouw wordt aan de Westdorplaan en Munstersestraat enkele meters breder dan het bestaande postkantoor. Het gebouw wordt ook hoger dan het bestaande gebouw, maar de bouwhoogte van maximaal 11 meter sluit aan bij de gehanteerde bouwhoogte van grondgebonden woningen. Daarnaast geldt langs de Westdorplaan over het algemeen een bouwhoogte van 10 meter met variaties op locaties waar accenten noodzakelijk worden geacht, zoals het appartementengebouw De 7 Linden op de hoek met de Zwolsestraat/ Kerkstraat / Westdorplaan. Daarnaast kennen enkele gebouwen in en om het centrum al een grotere bouwmassa, zoals het Vos de Waelhof en het gemeentehuis aan de Zwolsestraat, Schouwenhage aan de Koestraat en Swaenewoerd.

Om de impact op het uitzicht te bepalen, zijn de bestaande gebouwen en het nieuwe gebouw in een 3D-model ingevoerd. De impressie is opgenomen in figuur 1. Hierbij is ook de plataan op de hoek van de kruising Westdorplaan / Munstersestraat opgenomen. De boom in de tuin van het perceel Westdorplaan 16 is ook ingetekend. Het aanwezige groen, verzacht het beeld.



Figuur 2. Beeld op ooghoogte vanaf de woning Bentinckstraat 1.

Deze impressie laat zien dat de bouw van het appartementengebouw niet tot gevolg heeft dat het zicht op de kerk vanaf het keukenraam van reclamant totaal wordt ontnomen. Wel is er sprake van een geringe afname van het zicht op de kerk zelf. Ook

neemt vanaf de woning van reclamant de zichtbare massa op de hoek Westdorplaan / Munstersestraat toe als dit vergeleken wordt met het bestaande postkantoor. Dit heeft echter ons inziens niet tot gevolg dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht. Daarnaast is de vaste lijn in de jurisprudentie dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3. zienswijze nummer 1569 2015 614103

1. Argument

In de toelichting is een afbeelding "verbeelding van een mogelijk ontwerp" opgenomen dat lijkt op het truttige gebouw gelegen op de hoek Westdorplaan/Hartkampweg. Dit gebouw ligt te dicht aan de twee wegen en het kruispunt wordt nu de onveiligste kruising van Raalte.

Beantwoording:

Het bouwvlak van het toekomstige appartementencomplex ligt vrijwel op dezelfde afstand van de Westdorplaan en Munsterstraat als de bestaande bebouwing. De afstand van de toekomstige bebouwing tot de weg neemt minimaal af. Het uitzicht op het kruispunt wijzigt daarom niet significant. Hierdoor is er geen sprake van een verslechtering van de verkeersveiligheid van het kruispunt Munstersestraat – Westdorplaan. Daarbij wordt opgemerkt dat een beperking van het uitzicht niet automatisch leidt tot verkeersonveiligheid.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2. Argument

Het gebouw past in het geheel niet in zijn omgeving en heeft niks dorps. Het postkantoor is bescheiden dankzij de vorm, hoogte, ligging, verhoudingen niet massaal. Dit in tegenstelling tot het nieuwe gebouw dat een negatieve afstraling geeft aan een van de belangrijkste entrees van het centrum.

Beantwoording:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is veel aandacht besteed aan het gebouw, vanwege de ligging aan twee belangrijke openbare wegen. Door het gebouw twee voorgevels te geven, voegt het gebouw zich goed naar deze wegen. Om de entree naar het centrum te markeren is enige massa noodzakelijk. De derde bouwlaag is voorzien van een kapconstructie met wisselende vormen waarmee wordt voorkomen dat er een 'platte doos' wordt gebouwd. Om het dorpse karakter verder te onderstrepen is de keuze gemaakt voor gevels in wisselende kleurstellingen. Hiermee wordt het effect bereikt dat het gebouw oogt als een samenstelling van verschillende panden. Hiermee voldoet het plan aan de in de structuurvisie Raalte 2025 +geformuleerde 'voorwaarden voor herontwikkeling'.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

3. Argument

In Trede 1 is aangegeven dat het gebouw ruimte biedt voor een mix van woonvormen. Dit leidt vaak tot een versnelde verpaupering en verval van het gebouw. Daarnaast wordt de indruk gewekt dat de woningen zorg gebonden zijn, terwijl dit geen zorgwoningen voor zorgdragers (*zorgvragers? red.*) zijn.

Beantwoording:

In paragraaf 4.1.2. van de toelichting wordt ingegaan op onder andere het plan waarbij de mogelijkheid bestaat een mix te maken in koop- en huurappartementen, zodat beide segmenten kunnen worden bediend. In de zienswijze worden geen argumenten aangegeven voor de stelling dat een mix van koop- en huurappartementen een versnelde verpaupering en verval van het gebouw tot gevolg heeft. De zienswijze is op dit punt ongegrond. In dezelfde paragraaf 4.1.2. wordt ingegaan op de locatie van het gebouw ten opzichte van het centrum en de ligging in het woonservicegebied. De woningen zijn nultredenwoningen en levensloopbestendig en passend binnen ons volkshuisvestingsbeleid. Hierdoor zijn de woningen geschikt om zorg aan huis te krijgen en daarmee passend in de trends van langer zelfstandig thuis blijven wonen en extramuralisatie. Hiermee wordt niet de indruk gewekt dat het appartementengebouw uit zorgwoningen bestaat.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

4. Argument

In trede 2 is zonder onderzoek aangegeven dat een andere kantoorfunctie zich niet aan zou dienen, terwijl in 2010 het plan Meerleweg is vastgesteld.

Beantwoording:

Het plan Meerleweg is in juni 2010 vastgesteld. Op een deel van het perceel is een kantoorvilla gebouwd en op een ander deel is een vrijstaande woning gebouwd. Bijna zes jaar later kunnen we wel stellen dat de wereld behoorlijk is veranderd. Door de economische crisis en maatschappelijke veranderingen is de vraag naar kantoorruimte anno 2016 gering. Zeker voor locaties waar mogelijkheden zijn voor grotere kantoren, zoals de postkantoorlocatie, is het de verwachting dat deze locaties niet snel worden ingevuld met een nieuwe kantoorfunctie. Bovendien is het pand gedateerd en gebouwd voor een specifiek doel, namelijk een postkantoor. Een zinvolle invulling van het bestaande pand is niet denkbaar. Verpaupering ligt op de loer als er geen herontwikkeling plaats vindt. Een woonfunctie is binnen randvoorwaarden een prima invulling van de locatie.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

5. Argument

Deze belangrijke locatie vraagt om belangrijke functies en het gebouw markeert de entree naar het centrum. Het ontwerp bestemmingsplan heeft onvoldoende middelen

voor het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig gebouw. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inhoudelijke kwaliteit om te voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Beantwoording:

Het wordt niet duidelijk waarom reclamant de mening is toegedaan dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van een kwalitatief goed plan. Het bestemmingsplan legt in grote mate de bouwmogelijkheden en de functies weer, maar bepaalt niet de kwaliteit van het bouwplan. In de toelichting is een kwantitatieve en kwalitatieve verantwoording gegeven van de toets aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking. Anders dan het inhoudelijke commentaar op de uiterlijke verschijningsvorm en de voeging in de omgeving, worden in de zienswijze geen argumenten aangegeven voor de stelling dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inhoudelijke kwaliteit heeft om te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In tussentijd is veel jurisprudentie verschenen over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en is de handreiking voor een goede toepassing van de ladder daarop aangepast. Om aan de meest actuele inzichten te voldoen, wordt de toelichting ambtshalve op dit punt geactualiseerd.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

6. Argument

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de omgevingsvisie Overijssel. Er is geen aansluiting gezocht op het dorpse karakter (pandjes cultuur). Het gebouw is niet in overeenstemming met de stedelijke laag.

Beantwoording:

In toelichting 4.2.4.3 staat dat als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaatsvindt in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, deze moet bijdragen bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. In het ontwerp zijn verticale geledingen en variatie in kleur- en materiaalgebruik aangebracht, waarmee aangesloten is bij het gemeentelijk uitgangspunt om 'dorps' te bouwen. In reactie op de kennisgeving van de terinzagelegging van het plan heeft de provincie aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen. Het gebouw is in overeenstemming met de stedelijke laag.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

7. Argument

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de structuurvisie. In de structuurvisie zijn voor de postkantoorlocatie geen voorwaarden voor een versnelde ontwikkeling gegeven. In de visie 2025 zijn ook de voorwaarden voor de herontwikkeling opgenomen. Het plan voldoet niet aan de gestelde voorwaarden: het plan heeft geen ruimtelijke kwaliteit, de korrelgrootte is niet afgestemd op de omliggende bebouwing en het is geen appartementengebouw, maar een galerijflat.

Beantwoording:

Op pagina 59 en verder aangewezen worden enkele voorwaarden genoemd voor het met voorrang ontwikkelen van locaties. De postkantoorlocaties ligt binnen en/of in de directe omgeving van het centrum, heeft op dit moment onvoldoende ruimtelijke kwaliteit en ligt in en/of nabij een woonservicezone. Hiermee heeft de locatie een hoge prioriteit.

Om de entree naar het centrum te markeren is enige massa noodzakelijk. Het gebouw wordt aan de Westdorplaan en Munstersestraat enkele meters breder dan het bestaande postkantoor. Het gebouw wordt ook hoger dan het bestaande gebouw, maar de bouwhoogte van maximaal 11 meter sluit aan bij de gehanteerde bouwhoogte van grondgebonden woningen. Daarnaast geldt langs de Westdorplaan over het algemeen een bouwhoogte van 10 meter met variaties op locaties waar accenten noodzakelijk worden geacht, zoals het appartementengebouw De 7 linden op de hoek met de Zwolseweg / Westdorplaan. Daarnaast kennen enkele gebouwen in en om het centrum al een grotere bouwmassa, zoals het Vos de Waelhof en het gemeentehuis aan de Zwolsestraat, Schouwenhage aan de Koestraat en Swaenewoerd. Gelet op het profiel van de Westdorplaan en de ligging is een hoogte van 11 meter dus passend. Het bestaande postkantoor is daarom met dat gegeven zelfs laag te noemen.

De lengte van het gebouw wordt architectonisch teruggebracht naar een dorpse schaal door de verticale geleding (diversiteit in kappen, beukmaten, materialen en kleuren) en de beperkte bouwhoogte. Samen met de appartementengebouwen van het Burgemeester kwartier ontstaat er een nieuwe invulling van dit deel van de Westdorplaan.

Doordat het een appartementengebouw betreft, is de dichtheid inderdaad hoger dan bij een invulling met (vrijstaande) grondgebonden woningen. Invulling met grondgebonden woningen is echter stedenbouwkundig minder passend voor deze locatie dan een appartementengebouw, waarbij de overgang naar en in de gebieden rondom het centrum meer massa mogen hebben.

Zie ook voorgaande beantwoording onder 2.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

8. Argument

In de structuurvisie wordt diverse malen gesproken over het opstellen van ruimtelijke visie voor de kernen wat ook voor Raalte belangrijk is. Nu is er sprake van gelegenheidsplanologie zonder stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit.

Beantwoording:

Wij achten het niet noodzakelijk om vooraf een algehele stedenbouwkundige visie op te stellen om kwaliteit te kunnen realiseren en belangen af te wegen. Het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor de kern Raalte is een keuze die een gemeente zelfstandig kan maken. Die keuze heeft de gemeenteraad niet gemaakt. Elk plan wordt op zijn eigen merites beoordeeld, waarbij niet alleen naar de invulling van de locatie zelf wordt gekeken. Ook wordt het plan in een bredere ruimtelijke context beoordeeld en ingepast. De toetsingskaders worden gevonden in andere bepalende beleidsdocumenten, zoals de structuurvisie Raalte 2025 +. Deze hanteert uitgangspunten en geeft randvoorwaarden voor ontwikkelingen en deze zijn per gebied bepaald. Daarnaast zijn ook veel andere beleidsaspecten van belang bij het beoordelen van een plan.

De zienswijze is op dit punt ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

9. Argument

Het college heeft bij het Burgemeesterskwartier gestemd voor ondermaatse plannen en hierbij de omwonenden genegeerd. Ook bij dit plan wordt het democratische participatie proces genegeerd. De gemeenteraad heeft het college de bevoegdheid gegeven zelfstandig stedenbouwkundige plannen en programma's van eisen te ontwikkelen, wat leidt tot fragmentarische en onsamenhangende ruimtelijk beleid.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder 1, 2, 5 en 8.

10. Argument

Verzocht wordt eerst een visie voor de Raalter kern te ontwikkelen voor een besluit genomen wordt over de herontwikkeling van de Postkantoorlocatie.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder 8.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
4. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
5. De toelichting wordt ambtshalve aangepast.
6. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
7. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
8. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
9. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
10. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3

WIJZIGINGEN

De ingekomen zienswijzen hebben geen wijzigingen tot gevolg. Wel worden enkele ambtelijke wijzigingen in de toelichting doorgevoerd om de toelichting aan te passen aan de lopende ontwikkelingen. Het wijzigen van de toelichting leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, omdat de toelichting geen juridisch bindend onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Wijziging toelichting

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Het voorliggende plan voorziet in maximaal 20 appartementen van verschillende omvang (variërend van 55 m² tot 115 m²) en gemengd koop/huur. Het plan betreft een herontwikkelingslocatie en is gelegen in de dorpskern Raalte, nabij het centrum en nabij winkel- en zorgvoorzieningen.

Trede 1: De regionale behoefte

De regio

De ladder van duurzame verstedelijking vraagt van gemeenten bij nieuwe woonplannen een onderbouwing van de behoefte binnen de relevante regio.

In de regio West Overijssel zijn er regionale woonafspraken gemaakt.

In het document “regionale woonprogrammering West-Overijssel” (RWP) d.d. 7 december 2015 zijn programmeringsafspraken vastgelegd.

Het RWP verwoordt dat de woningmarktregio's in West Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd zijn. Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand gebied (uitbreidingslocaties) hebben de meeste potentiële impact op grensoverschrijdende verhuisdynamiek en daarin hebben gemeenten een zwaardere afstemmingsplicht. Voor binnenstedelijke locaties is er boven de grens van 25 woningen een lichte afstemmingsplicht.

Voor deze afstemming zijn op basis van verhuisbewegingen subregio's vastgesteld. Hoewel het gezien de beperkte omvang van het plan strikt genomen niet nodig is, is het plan bestuurlijk afgestemd binnen de subregio Salland waartoe Raalte behoort. Ook is bekeken of het plan past binnen de regionale woonvisie West Overijssel (vastgesteld december 2014) en is geconstateerd dat het plan daarin past. De kern van deze visie is: versterken, toekomstbestendig en levensloopbestendig maken van de kernen. De groei (nieuwbouw) die er nog is, wordt ingezet voor deze opgave. Dit plan voldoet hieraan.

De behoefte

Gezien het feit dat dit bestemmingsplan een locatie betreft binnen bestaand stedelijk gebied, van beperkte omvang is (onder de in het RWP vastgestelde grens van 25 woningen), een zeer lokaal karakter heeft en er sprake is van een hoge binding aan de dorpskern ¹, is er sprake van een plan dat voorziet in een lokale woningmarktbehoefte (als onderdeel van de regionale behoefte).

Het plan voorziet in maximaal 20 appartementen van verschillende omvang variërend van 55 m2 tot 115 m2 en gemengd koop/huur. Daarbij is het plan gelegen in de dorpskern Raalte, nabij het centrum en nabij winkel- en zorgvoorzieningen.

Voor de kwantitatieve behoefte wordt conform het RWP getoetst aan Primos 2013 (Bevolkingsprognosemodel). Voor de gemeente Raalte blijkt dat er kwantitatief nog ruimte is om zachte woningbouwplannen hard te maken. Ook binnen de subregio is er geen sprake van overcapaciteit.

Om te bepalen of dit plan voldoet aan de kwalitatieve behoefte is de recente woningmarktanalyse van november 2014 leidend. Hieruit blijkt dat de grootste actuele frictie zich bevindt in het segment huurappartementen. De vraag is groter dan het aanbod. Deze vraag is enerzijds afkomstig van starters, anderzijds is een groot deel van de vraag naar huurappartementen afkomstig van ouderen.

Daarnaast blijkt momenteel een vraag naar goedkope (vooral) grondgebonden koopwoningen, met name door de startersvraag. De duurdere segmenten zijn meer in evenwicht.

Kijkend naar de toekomstige huishoudensontwikkelingen dan wordt opgemerkt dat anno 2013 29% van de huishoudens 65 jaar of ouder is. In 2025 is dit toegenomen tot 40%. Levensloopbestendig bouwen en toevoegen van nultredenwoningen wordt daarom van toenemend belang. Prijs, kwaliteit en locatie (in het centrum/bij voorzieningen) zijn voor de groep senioren van groot belang willen ze daadwerkelijk gaan verhuizen.

Ook is een trend waarneembaar van een toenemende groep van één en tweepersoonshuishoudens. Tot 2020 vertaalt dat zich vooral in een opgave bij zowel koop- als huurwoningen (grondgebonden en appartementen).

In de periode 2020-2025 verschuift de vraag iets richting de grondgebonden koopwoningen.

Het grootste deel van de doorstromers wenst een koopwoning in het prijssegment tussen de €188.000 en €407.000. Van de ongeveer 700 starters in Raalte geeft iets meer dan de helft aan een huurwoning te willen, de overige staters geven aan bij voorkeur direct in een koopwoning te starten in de lagere prijssegmenten.

Wanneer deze vraag geconfronteerd wordt met de huidige woningbouwprogrammering is er in de periode tot 2025 vraag naar meer koopappartementen en huurappartementen dan nu in de harde plancapaciteit is opgenomen. In beide segmenten is derhalve nog ruimte voor toevoeging.

Door een plan te ontwikkelen waarbij een mix wordt gemaakt in koop- en huurappartementen kunnen beide segmenten worden bediend en kan er ook worden ingespeeld op de marktvraag. Daarnaast is het plan door de centrale ligging uitermate geschikt voor zowel de doelgroep starters als senioren. In het gebouw worden maximaal 20 nultredenwoningen gerealiseerd die ook geschikt zijn voor kleinere huishouders. De appartementen zijn levensloopbestendig en bieden de mogelijkheid voor zorg, hetgeen

¹ Uit de woningmarktanalyse Raalte blijkt een sterke binding met de kern Raalte: 88% van de woningzoekenden in Raalte geeft aan in de eigen kern te willen blijven.

gelet op de ligging in een woonservicegebied en nabij het centrum van Raalte dorp en (zorg-) voorzieningen zeker een toegevoegde waarde heeft.

Trede 2: Is het op te vangen in binnenstedelijk gebied

Vanuit de structuurvisie Raalte 2025 “de kracht van de kernen” wordt “inbreiding vóór uitbreiding” als planologisch principe gehanteerd. Dit biedt kansen voor het versterken van de bebouwingsstructuur binnen de kernen. Het te ontwikkelen plangebied is een binnenstedelijke ontwikkeling gelegen op een zichtlocatie nabij het centrum, langs een hoofdontsluitingsweg en daarmee sterk bepalend voor de manier waarop de kern Raalte “beleefd” wordt. Na staking van de activiteiten door Post NL is het gelet de ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt niet reëel te verwachten dat zich een nieuwe gebruiker voor dit pand zal aandienen. Om langdurige leegstand en verpaupering te voorkomen is het gewenst een nieuwe functie voor het perceel toe te staan. Tevens betreft het een locatie waar door sloop en nieuwbouw een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

Trede 3: Multimodaal ontsloten

Niet van toepassing: het betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

BIJLAGEN

1. 1569 2015 169533
2. 1569 2015 939285
3. 1569 2015 614103

Foto 1 en 2 : Voorbeeld van 'standaard' galerijflat.

