

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële
herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Zienswijze	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Zienswijze	4
2.1 Ingediende zienswijze	4
2.2 Behandeling zienswijze	4
3 Ambtelijke aanpassingen	6
Bijlage	

1. Inleiding

1.1 Zienswijze

Het College van burgemeester en wethouders heeft het bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

Naar aanleiding van deze zienswijze en de ambtelijke aanpassingen 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 in hoofdstuk 2. Naar aanleiding van deze zienswijze en de ambtelijke aanpassingen (hoofdstuk 3) is het bestemmingsplan aangepast. De ontvangen zienswijze is als bijlage opgenomen.

2. Zienswijze

2.1 Ingediende zienswijze

Het bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 1, locatie Timmermanshuis heeft van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijze is ingediend door [REDACTED] (zie bijlage).

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

2.2 Behandeling zienswijze

Mevrouw waardeert het aanzicht van het dorp komende vanaf de Sallandse Heuvelrug zeer. Zij heeft moeite met de geplande lichte industrie op deze zichtlocatie. Wat dan tevens de tweede locatie met bedrijvigheid aan de rand van het dorp is. Opgemerkt wordt ook dat het zou gaan om grote hoogbouw schuren.

Tevens wordt opgemerkt dat de bomen die zullen verdwijnen juist de bomen zijn die 'in de weg' zouden staan. Gevreesd wordt dat andere bomen in de toekomst ook zullen verdwijnen.

Mevrouw denkt dat de volgende uitbreiding van het dorp (na plan 'Marissink') plan 'Spoolder/Keizer' zou kunnen zijn. Als dat het geval is vreest zij dat onderhavige ontwikkeling een dergelijke uitbreiding niet aantrekkelijk maakt. Daarnaast is plan 'Spoolder/Keizer' niet bereikbaar door onderhavig plan

Beantwoording:

Op de locatie Timmermanshuis heeft bebouwing gestaan die inmiddels is gesloopt (zie afbeelding hieronder). Deze bebouwing wordt nu vervangen door 3 woon-werkkavels waar vanuit het dorp behoefte aan is. De geplande woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. In het bestemmingsplan dat nu nog vigeert voor deze locatie (bestemmingsplan Nieuw Heeten (vastgesteld 27 november 2016)) staat bebouwing toe van maximaal 8 en 6 meter hoog (zonder dakhelling) verdeeld over de bestemmingen Recreatie (tbv voormalige gymzaal) en Maatschappelijk (tbv voormalige dorps huis 'Timmermanshuis'). In 2014 is samen het dorp Nieuw Heeten een visie opgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. De locatie Timmermanshuis is daarbij aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Gezien de vraag naar woon-werkkavels is hier op geanticipeerd door het gebied een woonbestemming te geven en geen bedrijfsbestemming. Ruimtelijk gezien ligt de nadruk immers meer op wonen dan op bedrijven.

De bijbehorende schuren in het ontwerpbestemmingsplan zijn bedoeld voor kleine bedrijfjes (bijvoorbeeld opslag). Gebleken is dat in het ontwerpbestemmingsplan geen maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen. Onder de ambtelijke aanpassingen wordt beschreven wat voorgesteld wordt om aan te passen, namelijk dat de maximale goothoogte van een bedrijfsgebouw niet meer mag bedragen dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter en de dakhelling tussen de 25° en 50° moet liggen. Hiermee zijn voor de woningen en de mogelijke bedrijfsgebouwen een dakhelling voorgeschreven en wordt het bedrijfsgebouw lager dan de woning. Dit betekent een meer dorpse- en vriendelijke ruimtelijke uitstraling.

Opgemerkt wordt dat er bewust een groenbestemming is opgenomen voor de strook grond gelegen tussen het buitengebied en de betreffende twee uit te geven kavels. Deze strook is onderdeel van de uit te geven kavels. Hiermee wordt afgedwongen dat deze een groene

invulling krijgen. In de koopovereenkomst met de toekomstige eigenaren wordt opgenomen dat deze een invulling krijgen met opgaand groen. Hierover is contact geweest met mevrouw [REDACTED]

Bij de positionering van de bebouwing in het plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen. Hiervoor is een bomenscan uitgevoerd. Hieruit bleek dat 2 van de 6 te kappen bomen een slechte niet te behouden kwaliteit hebben. De overige 4 bomen worden gekapt ten behoeve van de ontsluiting van de kavels. Tevens voorziet het plan in de herplant van 5 bomen. Hiermee wordt voldaan aan de herplantplicht.

Het is nog niet bekend welke locatie na locatie 'Marissink' aan de orde zal zijn.

Op ambtelijk niveau is er ter plekke van de locatie overleg geweest met mevrouw [REDACTED] en is e.e.a. besproken en nader geduid.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. In de ambtelijke aanpassingen (hoofdstuk 3) worden enkele wijzigingen voorgesteld.



Afbeelding: foto locatie Timmermanshuis (25-9-2014): links de gymzaal en rechts dorpshuis 'Timmermanshuis'. Beiden zijn inmiddels gesloopt.

3. Ambtelijke aanpassingen

Hieronder volgen enkele aanpassingsvoorstellen die ambtelijk naar voren zijn gekomen.

In paragraaf 7.1 van de toelichting is de verantwoording van de economische uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. Deze tekst wordt geactualiseerd met het onderstaande. Ook wordt de grondexploitatie als bijlage 8 in de toelichting toegevoegd.

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente Raalte. Naar aanleiding van de definitieve stedenbouwkundige opzet is een grondexploitatie opgesteld en als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van deze grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Kostenverhaal

Er is sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1. Bro, waarvoor op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Lid 2 van dit artikel geeft aan dat deze verplichting komt te vervallen wanneer het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Zoals hierboven vermeld zijn de kosten anderszins verzekerd (gemeentelijke grondexploitatie; zie bijlage 8) en is het op- en vaststellen van een exploitatieplan niet van toepassing.

Bijlage 8

Financiële verkenning 2020

Projectnaam	64 - locatie Timmermanshuis Nw. Heeten	Datum actualisatie	11-sep-20
-------------	--	--------------------	-----------

Parameters			
Startdatum	1-mei-19	Prijspeil datum	1-jan-20
Datum eindwaarde	31-dec-26	Datum netto cont. waarde	1-jan-20
Kostenstijging	2,00%	Rente	1,45%
Opbrengstenstijging	0,00%	Disconteringsvoet	2,00%

Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Verwervingskosten	91.577	0	100,00%	91.577
Sloop en sanering	0	25.500		25.500
Bouwnijp maken	19.163	105.356	15,39%	124.519
Woonrijp maken	0	23.308	0,00%	23.308
Planstructurele voorzieningen	0	0	0,00%	0
Plankosten extern	0	0		0
Plankosten intern	41.236	99.750	29,25%	140.986
Overige kosten (o.a. verkoop)	0	0		0
Financieringskosten	2.326	0	0,00%	2.326
Beheerkosten	1.719	25.500	6,32%	27.219
Tussentijdse winstneming	0	0		0
Bijdragen en fondsen	0	0	0,00%	0
Niet terugvorderbare BTW	0	0	0,00%	0
Totale kosten	156.021	279.413	35,83%	435.434

Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	% gerealiseerd	Totaal
Woningen	0	317.184	0,00%	317.184
Bedrijventerrein	0	178.416		178.416
Overige kavelsverkoop	0	0		0
Bijdragen derden	0	0		0
Subsidies	0	0		0
Huur en pacht	0	0		0
Overige bijdragen	0	0		0
Bijdragen en fondsen	0	0		0
	0	0		0
Totale opbrengsten	0	495.600	0,00%	495.600

Nominaal saldo	156.021	-216.187	-60.166
Kostenstijging		9.914	9.914
Opbrengstenstijging		0	0
Rente		11.818	11.818

Overschot op eindwaarde	31-dec-26	V	38.434
Overschot op startwaarde	1-jan-20	V	33.459

Gebleken is dat in de regels van het bestemmingsplan een aantal zaken niet zijn terechtgekomen wat wel de bedoeling was. Het gaat om het volgende.

- In de begrippen de definitie van 'WAS-mast' toevoegen als artikel 1.43a wat als volgt luidt.

1.43a WAS-mast

een waarschuwing-en alarmeringssysteem-mast.

- In artikel 3.2.1 (bestemming Groen) wordt als artikellid d1 het volgende toegevoegd
d1. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van een WAS-mast niet meer dan 10 m bedragen;
- In artikel 5 (bestemming Wonen – 4) zijn enkele zaken toegevoegd. Voor de overzichtelijkheid is het artikel hieronder opgenomen met in groen de betreffende toevoegingen.

Artikel 5 Wonen - 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a1. vrijstaande woningen
- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfsgebouwen", bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bed & breakfast;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 en 9.2;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en indien van toepassing niet binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsgebouw';
- b. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woning mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling van een woning mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen;
- e. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3 m te bedragen, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en indien van toepassing uitsluitend binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsgebouw';
- a1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ~~op de verbeelding is aangegeven~~ 8 meter;
- c. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 25° en niet meer dan 50° bedragen;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3 m te bedragen, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a1. een bijbehorend bouwwerk bij een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, en bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters. Bouwhoogte in meters. Dakhelling in graden.

Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,50	25	60

- d. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

5.2.5 Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in 5.2.2 respectievelijk 5.2.3 de volgende regel:

- a. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in 5.2.2 onder c genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 5.2.2 onder b.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % of 50 m² van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis met in achtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;
- b. het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, waarvoor een meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
 - 3. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
- c. geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

5.4.2 Bed & Breakfast

Wat betreft bed en breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

- a. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- b. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 9.1 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).
- b. Het bepaalde in 5.2.3 onder a, teneinde een bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten een bouwvlak toe te staan.

5.5.2 Toetsingscriteria:

De in 5.5.1, onder a vermeldde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

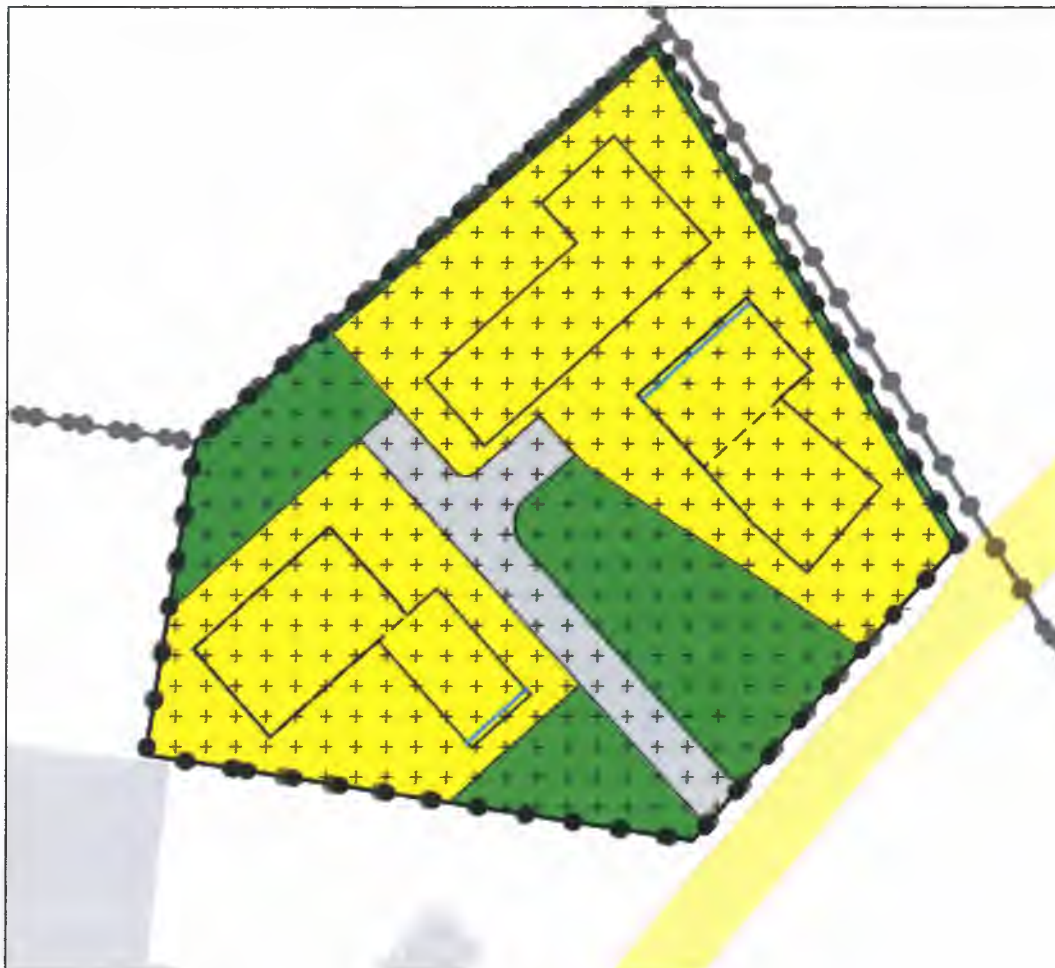
- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning niet meer dan één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;

- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.

De in 5.5.1, onder b vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Op de verbeelding wordt de grens van een bouwvlak dat dichters dan 3 meter op de erfgrs licht op exact drie meter gelegd (dit is immers ook een vereiste vanuit de regels). Het gaat om de onderstaande in blauw aangegeven bouwvlakgrenzen.



Zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Heeten, locatie Timmermanshuis,
dossiernummer: NL.IMRO.BP20190006-ON01

Ingediend door: [REDACTED]

Betreft: 3 woon-werkkavels met mogelijkheid van grote schuur t.b.v. bedrijf.

Argument tegen dit besluit:

Aangezichtsschade

Nieuw Heeten heeft weinig historische gebouwen, dit kan ook niet want het dorp is nog geen (wel bijna) 100 jaar oud. Met name de kerk en de school zijn de historische gebouwen die het dorp Nieuw Heeten een gezicht geven.

De mooiste toegang tot het dorp: vanaf de Sallandse heuvelrug via de Bathemerweg fiets je zo de kern van Nieuw Heeten binnen. Hoge bomen sieren het straatbeeld, rechts zie je een parkje met bomen in het midden, daarachter door het bladerendek de school, een gebouw uit de jaren 20. Links de begraafplaats met in verlengde de kerk.

Met dit beoogde plan komt er op een afstand van minder dan **30 meter** van de dorpskern / ingang van de basisschool deze lichte industrie kavels te liggen. De grote hoogbouw schuren zullen het aangezicht van het dorp, de bestaande landschappelijke waarden met de naastgelegen akkers schaden. Dit zou dan de 2^{de} toegang tot het dorp worden met een industrieel aangezicht. Dit is onherstelbaar en dat moeten we niet willen met elkaar.



Bomenkap

Hierbij wil ik de bomenkap nog benoemen. In het plan staat beschreven dat er een bomenplan is uitgevoerd: de bomen met een slechte kwaliteit worden gekapt (rode cirkels).
<https://www.raalte.nl/sites/default/files/studebouwkundig%20plan%20Timmermanshuis.pdf>



Wat mij opvalt is dat het exact om de bomen gaat die letterlijk 'in de weg' staan cq voor de toegang van de panden. Deze bomenkap is dus noodzakelijk om dit plan te realiseren. Verder laat het zich raden wat er in de toekomst met de bomen gaat gebeuren wanneer vrachtwagens de loodsen niet goed kunnen bereiken.

Gebiedsontwikkeling Nieuw Heeten

Na plan Marissink is de meest logische plek om plan Spoolder/Keizer aan te kopen. Het zou 'planologisch' zijn om op dit naastgelegen terrein van plan Timmermanshuis verder te gaan met nieuwbouw. Zo bouw je rondom de kern van het dorp. Wanneer dat het geval is staat dit ontwerpplan in de weg. A: niet fraai en B: er is namelijk geen doorgang.



15 oktober 2020

