



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 136 6800 AC Arnhem

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Oost

Pels Rijckenstraat 1
Postbus 136
6800 AC Arnhem
www.vrom.nl

Contactpersoon
A. de Haan

T 026-3528400
F 026-3528455
vio-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Datum 7 augustus 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Kiezebos III Heino"

Kenmerk
20090041170-AHA-O

Kopie aan
Provincie Overijssel
Dienst RWB
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Kiezebos III Heino", ontvangen op 10 juni 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie regio Oost de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Oost,

C.O.

mr. R.J.M. van den Bogert

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	10 AUG. 2009	
Nr.		
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

120

OVG GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	17 AUG. 2009
Nr.	0903466
in B & W	<input checked="" type="radio"/> JA <input type="radio"/> NEE
Bericht v. ontv.	<input checked="" type="radio"/> JA <input type="radio"/> NEE
Verg. B & W	

Luttenbergstraat 2
 Postbus 10078
 8000 GB Zwolle
 Telefoon 038 499 88 99
 Fax 038 425 48 88
 provincie.overijssel.nl
 postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Inlichtingen bij
 dhr. D. de Jong
 telefoon 038 499 81 67
 D.d.Jong@overijssel.nl

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

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro: voorontwerpbestemmingsplan
 "Bestemmingsplan Kiezebos III".

Datum
 11.08.2009
 Kenmerk
 2009/0124407
 Pagina
 1
 Uw brief
 Uw kenmerk

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde plan. Mede namens de andere provinciale eenheden berichten wij u het volgende.

Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd, dat ondermeer in de plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving (VFLO). De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet) en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Omdat het bestemmingsplan na vaststelling van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening als ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, zal het plan en de daarbij behorende toelichting gebaseerd moeten zijn op de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, die na publicatie respectievelijk op 1 september 2009 in werking treden.

Planbeschrijving

Het betreffende bestemmingsplan maakt de bouw van 110 woningen mogelijk aan de westzijde van de kern Heino, waar aansluiting wordt gezocht op de bestaande bebouwing.

Planbeoordeling

Bij brief van 3 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten hun visie gegeven over de structuurvisie Heino 2006-2020. Hierin was deze uitleglocatie ook opgenomen als zoeklocatie woningbouw. Gedeputeerde Staten concludeerden dat dit paste in het destijds geldende provinciaal beleid (Streekplan Overijssel 2000+). Nadien heeft de provincie de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden uitspraken gedaan die van toepassing zijn bij het projecteren van nieuwe stedelijke functies. Eén van de aspecten die daarbij aan de orde komt is het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van de SER-ladder. Dit beleid moet toegepast worden bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderzocht dient te worden of de ontwikkeling niet binnen bestaand bebouwd gebied ondergebracht kan worden.

Bepalend voor de vraag of er sprake is van bestaand bebouwd gebied volgens de Omgevingsverordening, is het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en of er een positief ambtelijk advies over het voorontwerp van dat bestemmingsplan gegeven.

Bijlagen

Datum verzending

14. AUG. 2009



Daarvan is bij dit bestemmingsplan geen sprake. Dit leidt tot de conclusie dat in dit geval niet gesproken kan worden van bestaand bebouwd gebied; het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling die een extra ruimtebeslag op de groene omgeving doet. De uitspraken in de verordening over het projecteren van nieuwe stedelijke functies zijn dan ook op dit bestemmingsplan van toepassing.

Provinciaal belang

In paragraaf 2.2.2 van de Omgevingsvisie hebben wij aangegeven welke onderwerpen wij van provinciaal belang vinden. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn met name de volgende provinciale belangen aan de orde:

- *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in woonvraag;*
- *Behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied*

Wij zijn dan ook van mening dat dit bestemmingsplan een provinciaal belang raakt.

Provinciaal ruimtelijk beleid

In de plantoelichting wordt terecht aandacht besteed aan het nieuwe provinciaal ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Wij merken hierbij op dat alleen wordt beschreven wat er in het ons ruimtelijk beleid staat en dat dit beleid nog niet in verband wordt gebracht met het bestemmingsplan Kiezebos III. Wij verzoeken u om dit alsnog te doen en daarbij toepassing te geven aan het sturingsmodel uit ons provinciaal beleid. Dit sturingsmodel is met bijbehorend plaatje beschreven in paragraaf 3.2 van de Omgevingsvisie. De regeling is terug te vinden in titel 2.1 van de Omgevingsverordening.

Het sturingsmodel in ons ruimtelijke beleid laat zich (thematische beleidskeuzes daargelaten) samenvatten als:

1. OF: Confrontatie met generieke beleidskeuzes (o.a. SER-ladder/zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
2. WAAR: Confrontatie met ontwikkelingsperspectieven
3. HOE: Toepassen gebiedskenmerken

Ad 1) OF: Generiek beleid.

Een aspect dat nog onderbouwd dient te worden is of de toepassing van de SER-ladder tot de conclusie leidt dat uitbreiding noodzakelijk is. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Wij vragen u om de SER-ladder toe te passen en dit in het bestemmingsplan toe te lichten. In de structuurvisie Heino 2006-2020 heeft u aangegeven dat 50% van de woningbouwopgave binnen de bestaande kern gerealiseerd zal worden. Wij vragen u om aan te geven hoe deze uitleglocatie zich tot dit uitgangspunt verhoudt.

Voor wat betreft de onderbouwing van de woningbouw waarin dit plan voorziet, onderschrijven wij uw constatering dat dit bestemmingsplan strookt met uw gemeentelijke Woonvisie.

Ad 2) WAAR: Ontwikkelingsperspectieven.

Op de kaart met ontwikkelingsperspectieven is de betreffende locatie als toekomstige woonwijk aangegeven. De door u beoogde ontwikkeling komt dan ook overeen met het door ons aangegeven ontwikkelingsperspectieven.

Ad 3) HOE: Gebiedskenmerken.

In de Omgevingsverordening wordt van gemeenten gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering en de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009.

Datum
11.08.2009
Kenmerk
2009/0124407
Pagina
2

Uw brief
Uw kenmerk

Wij constateren dat dit aspect nog ontbreekt in dit voorontwerp bestemmingsplan. Wij vragen u om het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.

Conclusie

Wij constateren dat het bestemmingsplan een provinciaal belang raakt. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp en met in achtneming van onze opmerkingen in procedure wordt gebracht, is er geen sprake van strijd met dit belang. Wij zullen dan geen reden zien Gedeputeerde Staten te adviseren om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Indien u voornemens bent om (delen van) dit ruimtelijk plan door middel van een projectbesluit planologisch mogelijk te maken zonder dat de planopzet op wezenlijke onderdelen wordt gewijzigd, dan kunt u deze brief tevens beschouwen als onze vooroverlegreactie ten aanzien van het projectbesluit.

ir. J.J. Vogelaar rm,

Datum

11.08.2009

Kenmerk

2009/0124407

Pagina

3

hoofd (a.i.) eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.

Uw brief

Uw kenmerk

120

OVG GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	17 AUG. 2009
Nr.	0903466
in B & W	<input checked="" type="radio"/> JA <input type="radio"/> NEE
Bericht v. ontv.	<input checked="" type="radio"/> JA <input type="radio"/> NEE
Verg. B & W	

Luttenbergstraat 2
 Postbus 10078
 8000 GB Zwolle
 Telefoon 038 499 88 99
 Fax 038 425 48 88
 provincie.overijssel.nl
 postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Inlichtingen bij
 dhr. D. de Jong
 telefoon 038 499 81 67
 D.d.Jong@overijssel.nl

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

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro: voorontwerpbestemmingsplan
 "Bestemmingsplan Kiezebos III".

Datum
 11.08.2009
Kenmerk
 2009/0124407
Pagina
 1
Uw brief
Uw kenmerk

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde plan. Mede namens de andere provinciale eenheden berichten wij u het volgende.

Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd, dat ondermeer in de plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+ en de Verordening voor de Fysieke Leefomgeving (VFLO). De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet) en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Omdat het bestemmingsplan na vaststelling van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening als ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, zal het plan en de daarbij behorende toelichting gebaseerd moeten zijn op de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, die na publicatie respectievelijk op 1 september 2009 in werking treden.

Planbeschrijving

Het betreffende bestemmingsplan maakt de bouw van 110 woningen mogelijk aan de westzijde van de kern Heino, waar aansluiting wordt gezocht op de bestaande bebouwing.

Planbeoordeling

Bij brief van 3 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten hun visie gegeven over de structuurvisie Heino 2006-2020. Hierin was deze uitleglocatie ook opgenomen als zoeklocatie woningbouw. Gedeputeerde Staten concludeerden dat dit paste in het destijds geldende provinciaal beleid (Streekplan Overijssel 2000+). Nadien heeft de provincie de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden uitspraken gedaan die van toepassing zijn bij het projecteren van nieuwe stedelijke functies. Eén van de aspecten die daarbij aan de orde komt is het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van de SER-ladder. Dit beleid moet toegepast worden bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderzocht dient te worden of de ontwikkeling niet binnen bestaand bebouwd gebied ondergebracht kan worden.

Bepalend voor de vraag of er sprake is van bestaand bebouwd gebied volgens de Omgevingsverordening, is het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en of er een positief ambtelijk advies over het voorontwerp van dat bestemmingsplan gegeven.

Bijlagen

Datum verzending

provincie  Overijssel

14. AUG. 2009

Daarvan is bij dit bestemmingsplan geen sprake. Dit leidt tot de conclusie dat in dit geval niet gesproken kan worden van bestaand bebouwd gebied; het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling die een extra ruimtebeslag op de groene omgeving doet. De uitspraken in de verordening over het projecteren van nieuwe stedelijke functies zijn dan ook op dit bestemmingsplan van toepassing.

Provinciaal belang

In paragraaf 2.2.2 van de Omgevingsvisie hebben wij aangegeven welke onderwerpen wij van provinciaal belang vinden. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn met name de volgende provinciale belangen aan de orde:

- *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in woonvraag;*
- *Behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied*

Wij zijn dan ook van mening dat dit bestemmingsplan een provinciaal belang raakt.

Provinciaal ruimtelijk beleid

In de plantoelichting wordt terecht aandacht besteed aan het nieuwe provinciaal ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Wij merken hierbij op dat alleen wordt beschreven wat er in het ons ruimtelijk beleid staat en dat dit beleid nog niet in verband wordt gebracht met het bestemmingsplan Kiezebos III. Wij verzoeken u om dit alsnog te doen en daarbij toepassing te geven aan het sturingsmodel uit ons provinciaal beleid. Dit sturingsmodel is met bijbehorend plaatje beschreven in paragraaf 3.2 van de Omgevingsvisie. De regeling is terug te vinden in titel 2.1 van de Omgevingsverordening.

Het sturingsmodel in ons ruimtelijke beleid laat zich (thematische beleidskeuzes daargelaten) samenvatten als:

1. OF: Confrontatie met generieke beleidskeuzes (o.a. SER-ladder/zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
2. WAAR: Confrontatie met ontwikkelingsperspectieven
3. HOE: Toepassen gebiedskenmerken

Ad 1) OF: Generiek beleid.

Een aspect dat nog onderbouwd dient te worden is of de toepassing van de SER-ladder tot de conclusie leidt dat uitbreiding noodzakelijk is. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Wij vragen u om de SER-ladder toe te passen en dit in het bestemmingsplan toe te lichten. In de structuurvisie Heino 2006-2020 heeft u aangegeven dat 50% van de woningbouwopgave binnen de bestaande kern gerealiseerd zal worden. Wij vragen u om aan te geven hoe deze uitleglocatie zich tot dit uitgangspunt verhoudt.

Voor wat betreft de onderbouwing van de woningbouw waarin dit plan voorziet, onderschrijven wij uw constatering dat dit bestemmingsplan strookt met uw gemeentelijke Woonvisie.

Ad 2) WAAR: Ontwikkelingsperspectieven.

Op de kaart met ontwikkelingsperspectieven is de betreffende locatie als toekomstige woonwijk aangegeven. De door u beoogde ontwikkeling komt dan ook overeen met het door ons aangegeven ontwikkelingsperspectieven.

Ad 3) HOE: Gebiedskenmerken.

In de Omgevingsverordening wordt van gemeenten gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering en de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009.

Datum
11.08.2009
Kenmerk
2009/0124407
Pagina
2

Uw brief
Uw kenmerk

Wij constateren dat dit aspect nog ontbreekt in dit voorontwerp bestemmingsplan. Wij vragen u om het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.

Conclusie

Wij constateren dat het bestemmingsplan een provinciaal belang raakt. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp en met in achtneming van onze opmerkingen in procedure wordt gebracht, is er geen sprake van strijd met dit belang. Wij zullen dan geen reden zien Gedeputeerde Staten te adviseren om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Indien u voornemens bent om (delen van) dit ruimtelijk plan door middel van een projectbesluit planologisch mogelijk te maken zonder dat de planopzet op wezenlijke onderdelen wordt gewijzigd, dan kunt u deze brief tevens beschouwen als onze vooroverlegreactie ten aanzien van het projectbesluit.

ir. J.J. Vogelaar rm,

Datum

11.08.2009

Kenmerk

2009/0124407

Pagina

3

hoofd (a.i.) eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.

Uw brief

Uw kenmerk



Gemeente Raalte
het college van B & W
Postbus 140
8100 AC RAALTE

i.a.a. dhr. Drs. N.P.M. Koot
dhr. R. Voeten
dhr. G. Euverman, commandant brandweer Raalte

datum 10 augustus 2009
kenmerk V09.000269 S. Ververs
doorkiesnummer (038) 428 1937
onderwerp advies bestemmingsplan Kiezebos III

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan: <i>R. Voeten / G. Euverman</i>		
Ingek.	11 AUG. 2009	
Nr.	090 3382	
In B & W	J A	<input checked="" type="checkbox"/>
Bericht v. ontv.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verg. B & W		

Geacht college,

Onlangs verzocht u mij om te adviseren op het voorontwerpbestemmingsplan Kiezebos III te Raalte. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bied ik u hierbij mijn reactie aan.

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Heino en betreft de ontwikkeling van 110 woningen.

Bij nadere invulling van het plan dienen de benodigde ontsluitingswegen en bluswatervoorzieningen, in overleg met de afdeling preventie van de brandweer Raalte en het team Risicobeheersing van de Veiligheidsregio IJsselland, te worden gerealiseerd. Ook adviseer ik u om, in overleg met de brandweer Raalte, in het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan voor het plangebied vast te leggen welke wegen zullen gelden als wijkontsluitingswegen.

Met betrekking tot dit gemeentelijk verkeer- en vervoersplan worden in paragraaf 2.4.3. de hoofddoelstelling en de subdoelstellingen genoemd. De subdoelstellingen 'terugdringen hinder door doorgaand verkeer', terugdringen van het vermijdbaar autogebruik', garanderen van (vracht)autobereikbaarheid voor (economisch) belangrijke bestemmingen' zijn mogelijk strijdig met de subdoelstelling 'zorg dragen voor een goede bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten'. Ik adviseer u daarom bij de verdere uitwerking van de infrastructuur voor dit plangebied in overleg te treden met de brandweer Raalte.

Met betrekking tot dit plan is door de regionale brandweer op 12 mei 2009 voorlopig geadviseerd inzake externe veiligheid. Deze adviezen zijn in afdoende mate overgenomen. Er zijn geen nadere relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

De spoorlijn en de N35 liggen op een dermate afstand van het plangebied dat zij hiervoor geen risicobron vormen.

Postadres
Postbus 1453
8001 BL Zwolle
T (038) 428 19 00
F (038) 428 19 01
I www.veiligheidsregio-ijsselland.nl
E info@veiligheidsregio-ijsselland.nl

Brandweer

Bezoekadres
Zeven Alleetjes 1
8011 CV Zwolle

Veiligheid: voor elkaar



Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Dit advies is afgestemd met de dienst Geneeskundige Hulpverlening bij Ongevallen en Rampen (GHOR) en politie IJsselland. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies en adviseer ik u en/of initiatiefnemer in de verdere procedure(s).

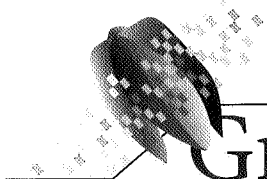
Ik hoop u hiermee op dit moment voldoende te hebben ingelicht. Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met mevrouw S. Ververs, bereikbaar via 038-4281937 en e-mail s.ververs@veiligheidsregio-ijsselland.nl.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,
Veiligheidsregio IJsselland,

mw. L.J. Sievers, regionaal commandant brandweer

REO

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	03 JULI 2009	
Nr.	0302848	
In B & W	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Bericht v. ontv.	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Verg. B & W		



Groot Salland

W a t e r s c h a p

Zwolle, **12 JUL 2009**
uw kenmerk:
uw brief van: 10 juni 2009
ons kenmerk: WHA\2009-6849.EHI
onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan
 "Kiezebos III"

Het college van burgemeester en wethouders
 van de gemeente Raalte
 Postbus 140
 8100 AC RAALTE

Geacht college,

Met uw e-mail van 10 juni 2009 ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan "Kiezebos III". Dit voorontwerp is voor ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

In paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de nadere toelichting op de regels aangegeven dat de bestemming "verkeer" ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding regelt. In de regels van het bestemmingsplan is dit echter niet terug te vinden. Wij verzoeken u waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemming "verkeer" op te nemen.

Voor eventuele nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende, telefoon 038-4557344 of per e-mail gvrielink@wgs.nl.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van het
Waterschap Groot Salland

G.J. Vrielink
Beleidsmedewerker afdeling Hydrologie
en Ruimtelijke Ontwikkeling

Bij correspondentie graag ons kenmerk vermelden.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Raalte. Zwolvestraat 16 8101 AC Raalte

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Kierebos III Heino.
Heino, 10 juli 2009.

Geacht College,

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan		
Ingek.	13 JULI 2009	
Nr.	090 3024	
In B & W	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Bericht v. ontv.	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Verg. B & W		

Ondergetekende, dhr H.J. A. Overkamp vindt het een goede zaak dat het voorontwerp bestemmingsplan Kierebos III ter inzage ligt. Het wordt hoog tijd dat de woningbouw van Heino weer op gang komt. Wat echter het ontwerp inrichtingsplan betreft zijn er te weinig bomen langs de straten gepland. In de vorige delen van Kierebos is helaas weinig aandacht geschonken aan het specifieke karakter van Heino. Hierdoor is deze wijk moeilijk herkenbaar als Heino'se wijk. In de wijken Dorpstraat-West, de Cingel en in Heino Zuid met de Dollenhoek is veel meer groen aanwezig. Heino is van oudsher een bomedorp met veel singels rond de oude bouwlanden.

Omdat door het geplande aantal woningen, de vanaf de Molenveg lopende straat, onvoldoende breed kan worden om aan beide zijden bomen te planten, zouden aan de zuidzijde wel enkele bomen meer geplant kunnen worden. Die hiervoor de op te byggaande haak plaatsen met ~~brinjes~~ rondjes. Ook op aan de straat die meest in zuidelijke richting loopt zou aan de noordzijde een rijtje van 5 bomen geplant kunnen worden. De voortuinen van 5 woningen zou daardoor wel iets kleiner worden.

Langs-

Langs de Molenweg, in de meest zuidelijke punt zouden in het verlengde van de aan te leggen straat die parallel loopt aan die weg een 3 tal bomen geplant kunnen worden. Dit perceel zou dan wel iets kleiner worden. Het voordeel hiervan is dat ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen van b.v. een voetpad langs de Molenweg.

Ook langs de straten die vanaf de doorgaande straat in noord oostelijke richting lopen zouden enkele bomen geplant kunnen worden. Zie bijgevoegde kaart. Op de ontsluitingsweg, de Haverenker zouden ook een 3 tal bomen bijgeplant kunnen worden voor de zorgwoning.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de mogelijkheid van uitloop van de bewoners naar het buitengebied. Er zou een strook langs de oostzijde van de Molenweg voor een voetpad gereserveerd kunnen worden. Een voetpad zou dan later bij langs de het scherp pad van de waterleiding (in zuidelijke richting) gelegd kunnen worden.

Hoogachtend, H.J.A. Overkamp.

dhr. H.J.A. Overkamp
Tulpenboom 36
8141 TM Heino
tel 0572-390948

1 bylage (kaart)



o = boom
f- = mogelijk toekomstig voetpad

H.J.A. Overkamp

Het college van burgemeester en wethouders
van Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Heino, 14 juli 2009

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan Kiezebos III

Geacht college,

Als direct-belanghebbenden, wonend aan de rand van het nieuw te bestemmen gebied, Kiezebos III sturen wij u een reactie op het voorontwerp.

De detaillering van het nu voorliggende bestemmingsplan heeft ons toch enigszins verrast. We hebben lange tijd de hoop gekoesterd dat omwonenden en toekomstige bewoners zouden kunnen meedenken in het ontwerp, zoals dat bijvoorbeeld gebeurt bij de ontwikkeling van het Franciscushofterrein in Raalte. Zoals bekend zorgt participatie van belangenhebbenden tot een groter draagvlak en tevredenheid van de burgers. Helaas een gemiste kans.

Allereerst willen we onze reactie toespitsten op de ruimtelijke kwaliteit van het plan. In de inmiddels vastgestelde omgevingsvisie en verordening van de provincie Overijssel is het begrip ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt. We hebben de indruk dat daarmee bij de ontwikkeling van dit plan onvoldoende rekening is gehouden.

In het bestemmingsplan moet namelijk worden onderbouwd hoe deze nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de geldende gebiedskenmerken. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de in de Omgevingsvisie genoemde vier-lagen-benadering en op welke wijze de catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. In het voorontwerp-bestemmingsplan ontbreekt deze onderbouwing. Zoals bekend staat de eigen-aardigheid van de dorpen in het algemeen onder druk. Ook deze uitbreiding legt nauwelijks een relatie met het bestaande of aangrenzende landschap. Wij begrijpen dat het lastig is om daaraan invulling te geven. Maar wat nou zo jammer is, is dat uw college geen gebruik heeft gemaakt van eerdere zorgvuldig uitgevoerde studies om het begrip ruimtelijke kwaliteit inhoud te geven en wel heel concreet aan de randen van Heino. Daarbij doelen wij op het onderzoek van het Atelier Overijssel, met de titel "Rafels, randen en routes Heino" (zie www.atelieroverijssel.nl). Daarin zijn gedegen voorzetten gemaakt voor de randen van ons dorp. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de projectontwikkelaar daar geen boodschap aan heeft en dit onderzoek niet heeft betrokken bij het opstellen van het ontwerp. Wij zijn van mening dat er op zijn minst een toets had moeten plaatsvinden aan de "iconen" die door het Atelier zijn ontwikkeld. Graag verzoeken wij u om dat alsnog te doen en dit terug te laten komen in een herzien ontwerp, waaraan ook de toekomstige bewoners en omwonenden alsnog een bijdrage mogen leveren. Dat zal leiden tot een breder draagvlak en acceptatie.

Mocht ons betoog u niet verleiden tot een heroriëntatie, dan verzoeken wij u rekening te houden met - in ieder geval - enige praktische bezwaren. Aan de randen van het nieuwbouwgebied is rekening gehouden met groenstroken in de vorm van wadi's. Deze groenstroken ontbreken aan de zijde waar het plan aansluit op de huidige bebouwing aan de Gerstakker. Wij willen u de suggestie doen om deze zijde aan te planten met bosschages en/of een waterpartij (sloot/beek) aan te leggen, zodat het uitzicht en ook de ruimtelijke kwaliteit voor de huidige bewoners enigszins gewaarborgd blijft.

Met vriendelijke groet,

Peter Moorman en Maria Huijbers
Gerstakker 16
8141 HX Heino

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	17 JULI 2009	
Nr.	00903140	
In B & W	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Bericht v. grtv.	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Verg. B & W		

120

Gemeente Raalte
t.a.v. College van B en W
Postbus 140
8100 AC RAALTE

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	14 JULI 2009	
Nr.	0903049	
In B & W	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Bericht v. ontv.	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Verg. B & W		

Heino, 10 juli 2009

Onderwerp: Inspraakreactie op voorontwerp-bestemmingsplan en zienswijze op ontwerp beeldkwaliteitsplan Kiezebos III te Heino

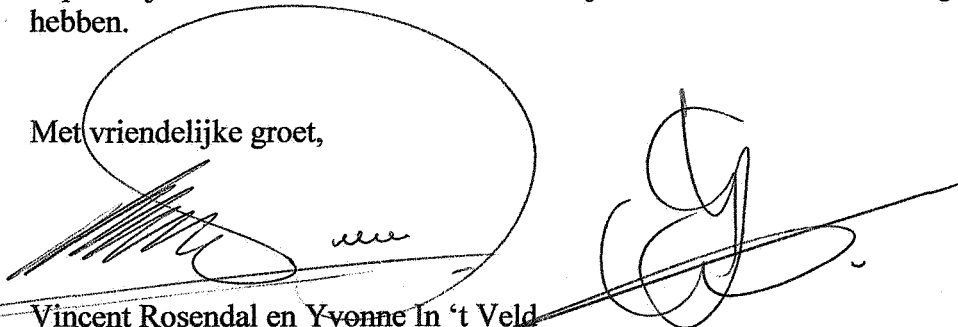
Geachte college,

Hierbij willen wij graag onze reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan en onze zienswijze op het ontwerp beeldkwaliteitsplan Kiezebos III te Heino. Wij vinden dat er veel te weinig rekening is gehouden met het zicht vanaf het buitengebied naar de nieuwbouw toe. Er wordt veel gesproken over het landschappelijke karakter, maar hier vinden we niets van terug. Wij zouden graag willen zien dat aan de buitenzijde (kant Lierderholthuis) ook bomen (bijv. knotwilgen) of een groen-singel wordt aangelegd. Immers in het plan is er wel rekening gehouden met groen elementen, maar aan deze buitenzijde niet.

Daarnaast vinden we het erg jammer dat je vanaf de Molenweg (kant Lierderholthuis) kijkt op de achterzijde van de woningen. Dit geeft verrommeling van het aanzicht, door o.a. plaatsing van tuinhuisjes, schuurtjes en diverse soorten heggen. Beter zou het hier zijn om de woningen om te draaien of om hier toch een singel aan te leggen.

Graag zouden wij van u vernemen of u rekening gaat houden met onze wensen. Daarnaast hopen wij dat de reeds bestaande bomen blijven bestaan en zouden dit graag bevestigd willen hebben.

Met vriendelijke groet,



Vincent Rosendal en Yvonne In 't Veld
Brinkweg 84
8141 NB Heino

Drs. C. van der Veer
De Hilde 16
8141 HM Heino
T: 0572 394798
E: cees.vander.veer@planet.nl

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	17 JULI 2009	
Nr.	090 3177	
In B & W	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Bericht v. ontv.	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Verg. B & W		

Aan College van burgemeesters en wethouders van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Heino, 17 juli 2009

Betreft : Inspraakreactie Voorontwerp bestemmingsplan Kiezebos III en beeldkwaliteitsplan.

Geacht college,

Als ingezetene van de gemeente en direct - belanghebbende wil ik reageren op de ter inzage gelegde plannen voor de uitbreiding Kiezenbos III in Heino.

Al op 14 mei 2007 heb ik gepoogd meer helderheid te krijgen in de (concept) plannen en er in een gesprek met wethouder Elferink op aan gedrongen om vroegtijdig contact te leggen met omwonenden teneinde mee te kunnen denken in de ontwikkeling van het plan.

Ik moet constateren dat er sindsdien ruim 2 jaar verstreken zijn maar u op geen enkele wijze gepoogd hebt om direct omwonenden te betrekken. Ik meende dat het motto van het gemeentebestuur "actief verbinden" was. Blijkbaar is dat motto alleen bedoeld richting de projectpartners, maar zeker niet naar omwonenden van dit plan.

Bij de thans voorliggende plannen moet ik constateren dat ze inhoudelijk niet aansluiten op de bestaande wijken Kiezenbos I en II.

In deze fase van het planproces wil ik het volgende naar voren brengen:

1. Het NIMFY effect.

In het geval van Kiezenbos III is voor de bewoners van de Hilde aan de even zijde (nrs 2 t/m 16) sprake van een "not in my front yard" effect.

Bij de uitgifte van de kavels midden negentiger jaren van de vorige eeuw heeft de gemeente op deze kavels naast de bestemming "woningbouw" alleen een bestemming "tuin" gelegd. Ten overvloede werd destijds gemeld dat een bestemming "achtertuin" ter plekke niet aanwezig was.

Dit had zijn consequenties bij de bouw maar ook daarna. De te bouwen woningen moesten de voorgevel gericht hebben naar de Molenweg. Aan deze zijde ligt ook de voorgevelrooilijn. Volgens het bestemmingsplan mogen in de "tuin - bestemming", bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van minimaal 1 meter (met uitzondering van pergola's).

Destijds was een "afgeronde" en fraaie entree van Heino komende vanuit Lierderholthuis de motivatie voor deze aanpak richting kopers van de kavels. Ter versterking van dit gewenste beeld werden ook de kleur van de bouwsteen (wit/licht geel) en dakpan (grijs/zwart) als mede de bouwrichting (haaks op de Molenweg) door de gemeente voorgeschreven.

In het nu voorgestelde voorontwerp wordt deze aanpak ter zijde geschoven. De voorgevel van de nieuwbouw wordt gepland op slechts 22 m van de Molenweg. Meerdere woningen komen te staan in het gebied tussen het verlengde van mijn voorgevelrooilijn en de Molenweg. Westelijk van mijn "tuin" is in dit gebied een hele kavel voor een vrijstaande woning gepland. U zult begrijpen dat dit vanuit de bestaande bebouwing gezien wordt als een onwenselijke situatie, maar ook in relatie met het verleden als onbegrijpelijk. Daarnaast kiest u in het beeldkwaliteitsplan voor de toekomstige woningen parallel aan de Molenweg voor aarde tinten (genoemd worden rood/bruin dan wel donkerbruin) waardoor er een sterk contrast ontstaat met de eerder genoemde rij woningen. Het oorspronkelijke plan een "afgeronde" en fraaie entree van Heino komende vanuit Lierderholthuis wordt te niet gedaan en de nagestreefde gelijkheid in verscheidenheid wordt doorbroken, terwijl u juist hoog opgeeft van de versterking van het dorpsgezicht van Heino.

2. Wadi's.

In Kiezenbos I en II is voor de opvang van regenwater gekozen voor vijverpartijen. In het voorontwerp van Kiezenbos III wordt deze aanpak vervangen door zgn. wadi's. Dit blijken zeer smalle groenstroken te zijn die in tijden van droogte openbaar groen zijn en in tijden van grote regenval gebruikt worden om dit wateroverschot tijdelijk te bergen.

Door deze aanpak ontstaat er voor Kiezenbos III een heel ander, duidelijk verslechterd beeld van de openbare ruimte als in de eerder gerealiseerde Kiezenbos delen.

De voorgestelde Wadi's zullen gebruikt worden als honden uitlaatplaats (zie de verbod borden in de Berkte) en gezien de staat van onderhoud van openbaar groen in de gemeente Raalte al snel een verrommeld aanzien geven.

Bijkomend gevolg van de wadi's is dat mijn perceel hierdoor direct komt te liggen aan publiek toegankelijk terrein.

Bij uw ambtenaren heb ik telefonisch informatie ingewonnen, of in Raalte (Noord) dergelijke situaties bestaan. Op de aangegeven plaatsen heb ik echter geen wadi's aangetroffen rechtreeks grenzend aan particulier eigendom. Er is altijd sprake van afscheidingen met een combinatie van schuttingen of paden maar veelal met wegen. Veruit de meeste wadi's grenzen alleen aan het publiek domein, zoals u voorstelt in het midden van Kiezenbos III. Ik dring er daarom op aan in Kiezenbos III de wadi's aan de oostkant om te zetten in een waterpartij in combinatie met openbaar groen van voldoende breedte en aansluitend op de sloot langs de Molenweg.

3. Ontsluiting langzaam verkeer via de Hilde.

Het voorontwerp Kiezenbos III heeft voor de Hilde een aantal ingrepen tot gevolg. Naast de uitritten van 2 nieuw te bouwen woningen is er ter hoogte van huisnummer 16 een ontsluiting voor langzaam verkeer opgenomen. Wat zuidelijker ter hoogte van nummer 20 is een wandelpad geprojecteerd.

Naast het feit dat dit relatief erg veel ontsluitingen zijn voor een klein stukje straat heb ik grote twijfels over nut en noodzaak. De belangrijkste verkeersstromen zullen gericht zijn op de scholen en winkels in het dorp en de bushalte aan de Zwolseweg.

Voor de route naar de bushalte Zwolseweg is vanuit Kiezenbos III de Molenweg de kortste en meest geschikte.

Voor toekomstige bewoners die naar scholen of winkels in het dorp moeten zou een ontsluiting voor langzaam verkeer via het plan aan de zuidzijde, aansluitend op het

speelterrein de meest logische zijn (de paden op dit terrein worden daar nu door de bewoners van Kiezebos II al veelvuldig voor gebruikt).

Via het bruggetje aan de Rikke – Hopakker en het bruggetje de Wanne – de Heuvel is dit de kortste weg naar de toekomstige brede scholen en de winkels in het dorp.

Een extra verbinding via de Hilde heeft dus geen toegevoegde waarde voor de bewoners van Kiezebos III.

Verbindingen voor langzaam verkeer zoals b.v. de huidige doorgang bij de Heuvel laten regelmatig een desolaat beeld zien door zwerfvuil en achterstallig onderhoud van openbaar groen. Tenslotte mag voor geluidsoverlast (brommers) gevreesd worden.

In de situatie van Kiezebos III – de Hilde stel ik voor de geplande verbindingen te laten vervallen en de weg op het plangebied eerder te laten eindigen net zo als bij de parallelweg aan de Molenweg het geval is.

Bijkomend voordeel is dat een dergelijke aanpak ook nog minder problemen oplevert voor de verkeersveiligheid op zowel op de Hilde als op Kiezenbos III waar een achttal parkeerplaatsen haaks op deze weg geprojecteerd zijn. In het verleden zijn we om die reden in Heino van dergelijke haaks op de weg gesitueerde parkeerplaatsen afgestapt.

4. Kavel direct naast de Hilde 16.

De kavel westelijk van de Hilde 16 is in het beeldkwaliteitsplan in deelgebied 6 (Overige gebieden) geplaatst. M.i. zou deze kavel in deelgebied 1 “Langs de Molenweg” geplaatst moeten worden.

Dit doet recht aan het gestelde in punt 1 van deze inspraakreactie en de planologische eisen die destijds gesteld werden.

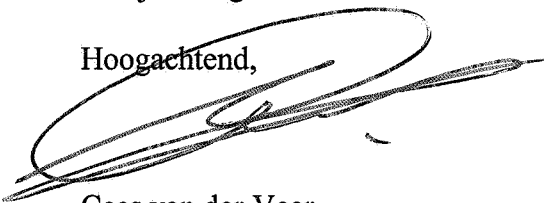
In het voorontwerp bestemmingsplan dient deze kavel van bestemming W2 naar W1 geplaatst te worden.

Het zou overigens wenselijk zijn de bijgebouwen op deze kavel aan de westelijke i.p.v. aan de oostelijke kant van de hoofdbebouwing op te nemen mede in relatie met de in punt 3 geadviseerde eerdere beëindiging van de straat (conform kavel aan zuidzijde tegenover deze kavel).

Tot slot heb ik moeten constateren dat op blz. 16 van het beeldkwaliteitsplan het profiel J – J' (maar waarschijnlijk ook E – E') geen correcte weergave van de plannen blijkt te zijn.

Tot zo ver mijn inspraakreactie. Ik ben bereid deze reactie mondeling toe te lichten, mochten er onduidelijkheden bestaan. Vanzelfsprekend ben ik nog steeds bereid mee te denken zoals destijds aangeboden.

Hoogachtend,



Cees van der Veer

REO

S. ter Laak
De Hilde 14
8141 HM Heino
Telefoon: 0572 390202
E-mail: sterlaak@hetnet.nl

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingsk.	03 AUG. 2009
Nr.	0903315
In B & W	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE
Bericht v. omv.	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE
Verg. B & W	

Aan College van burgemeesters en wethouders van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Heino, 29 juli 2009

Betreft : Inspraakreactie Voorontwerp bestemmingsplan Kiezebos III.

Geachte college,

Graag wil ik reageren als belanghebbende op de ter inzage gelegde plannen voor de uitbreiding Kiezenbos III in Heino.

Wat ik als eerste zeer vreemd vind is dat u op geen enkele wijze gepoogd hebt om direct omwonenden te betrekken. Daarbij komt bij dat de plannen anders zijn dan bij de bestaande wijken Kiezenbos I en II.

Als tweede zijn er in dit plan zogenaamde wadi's gepland voor het opvangen van regenwater. Waarom geen vijvers? Ik ben namelijk bang dat deze ruimtes gebruikt gaan worden als hondenuitlaat plaats, daarbij komt nog eens dat het, volgens mij, een verzameling van afval gaat worden.

Als tweede ben ik niet blij met de ontsluiting van het nieuwe plan naar de Hilde. Ik zie het nut hier niet van in. Met name de bewoners van het nieuwe gedeelte gaan volgens mij via de hopakker naar het centrum van het dorp (winkels/scholen). Wanneer men de andere richting op wil kan men via de molenweg. Daarnaast komt erbij kijken dat deze ontsluitingen naar de Hilde veel zwerfafval opleveren. Zie hiervoor de ontsluiting de Wanne-de Heuvel/de Cingel. Aangezien de gemeente hier niet al te veel op toe ziet, wordt dit, mijns inzien, een rommeltje.

Hopende U een goede indruk gegeven te hebben op hoe ik erover denk.

Met vriendelijke groet,

Seeger ter Laak

reo

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	21 JULI 2009	
Nr.	090 3124	
In B & W	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Bericht v. ontv.	<input checked="" type="radio"/> JA	<input type="radio"/> NEE
Verg. B & W		

Burgemeester en Wethouders van Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.stichtingrechtsbijstand.nl

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

Datum
20 juli 2009
Onderwerp
Inspraak voor-ontwerpbestemmingsplan
KIEZEBOS III

Ons kenmerk
R109213762
Uw kenmerk

Behandeld door
mr. J.A.J.M. van Houtum
Telefoon (013) 462 38 40
Fax (013) 462 27 99
Klantenservice@stichtingrechtsbijstand.nl

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het voor-ontwerpbestemmingsplan Kiezebos III ter inzage gelegd. De heer J.M.A. Schemkes, Molenweg 3, 8141 NS in HEINO is het hier niet mee eens. Zijn visie licht ik toe in deze brief. Vanaf 11 juni ligt het voorontwerp zes weken voor inspraak ter visie. Reageren kan tot 22 juli.

Feitelijke situatie

De heer Schemkes woont tot nu toe naar alle tevredenheid op de locatie Molenweg 3 in Heino. Hij heeft de oude boerderij met 1,5 hectare land destijds gekocht om hier rustig en landelijk te kunnen wonen. Het hele complex is gerestaureerd en in oude luister hersteld.

Uw gemeente heeft cliënt destijds aangegeven dat het maisland rondom bestemd is en blijft als landbouwgrond. Nu komt het plan Kiezebos III om de hoek kijken, het bestemmingsplan houdt in dat op grote schaal woningen zullen worden gebouwd, aan twee zijden rondom de kavel van cliënt.

Rondom geldt nu nog een agrarische bestemming, dat wil zeggen op de percelen is enkel landbouw toegestaan zonder bebouwing. Nu dreigen er rondom woningen en zal cliënt ingebouwd worden.

Aantasting woongenot

Het bestemmingsplan leidt tot ernstige aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om de volgende aspecten.

Privacy

Pal langs de woonboerderij van cliënt is nu nog landbouwgrond, daar is nieuwbouw voorzien van 23 huizen, verdeeld over 4 en 3 2/1kappers en 9 vrijstaande woningen. De woonboerderij staat linksachter op het perceel, juist daar dreigt nu grootschalige woningbouw met totaal dus 23 achtertuinen die pal aan het perceel van cliënt komen te grenzen. Deze woningen zullen aan de achterzijde zeker in ruime mate zijn voorzien van ramen, die direct uitzicht geven op de woonboerderij en de tuin van cliënt. Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Uitzicht

Verder betekent de komst van de woningen een aanzienlijke beperking van het uitzicht. Nu heeft cliënt rondom een ruim en vrij uitzicht over de landerijen en velden. Na voltooiing van de plannen heeft hij direct zicht op de grootschalige nieuwbouw van woningen waarvan 23 direct tegen zijn perceel. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Rust – woongenot

Nu is het hier nog rustig wonen met rondom enkel landbouwgrond.

Straks raakt de woonboerderij ingebouwd met aan twee zijden woningen met tuinen waar gezinnen wonen en recreëren. Dat geeft navenant veel meer hinder en overlast, minstens geldt dat de rust en het woongenot worden aangetast.

Begrenzing

Ik schreef al over privacy, ook moet ik u wijzen op het feit dat cliënt heeft geïnvesteerd in een landschappelijke inpassing van de oude boerderij. Rondom is een groenstrook die het volledige perceel omrand. De toekomstige achtertuinen grenzen pal aan de groenstrook, er zit niets tussen ter zonering of afscherming. Cliënt vreest dat de toekomstige bewoners zijn perceel, althans de houtwal als uitloop gaan zien van hun tuin, als speelruimte gaan gebruiken, of (nog erger) als dumpplaats voor groenafval. Het is een manco dat het plan niet voorziet in een deugdelijke afscherming, beter nog, een zonering. Minstens is van belang dat er een oplossing wordt bedacht opdat cliënt rondom de groenstrook jaarlijks kan blijven onderhouden. Hij wil het graag netjes houden en ook voorkomen dat de toekomstige bewoners gaan klagen over hinder/overlast van de bomen en struiken op zijn perceel.

Verstening

Cliënt heeft de oude boerderij aan de Molenweg gekocht in de toenmalige situatie en de nu nog steeds bestaande omgeving met een agrarische bestemming. Een bewuste keuze gezien de vrije landelijke ligging, de rustige woonomgeving en het vrije uitzicht.

Cliënt heeft ervoor gekozen om landelijk te gaan wonen. Realisatie van het bestemmingsplan wijzigt dit volledig. In de nieuwe situatie woont hij aan de rand van de bebouwde kom. De aard en omvang van het plan Kiezebos III maakt ook dat Heino het karakter verliest van een dorp. Het aantal te bouwen woningen leidt tot verstedelijking van het platteland. Niet valt in te zien waarom Raalte inzet op grootschalige uitbreiding van Heino. Dit is in strijd met uitgangspunten van ruimtelijk beleid, gericht op zuinig gebruik van ruimte en het niet blind volbouwen van het buitengebied met nieuwbouwwijken. Hier dreigt grootschalige verstening van het buitengebied. In zoverre in het hele plan in strijd met (uitgangspunten van) goede ruimtelijke ordening.

Planschade

Hoe dan ook, de woonboerderij van cliënt zal zonder twijfel fors in waarde dalen. Dit geldt ook voor enkele andere woningen in de omgeving. Mogelijk komen de eigenaren van omringende panden in aanmerking voor een planschadevergoeding, dat is slechts een pleister op de wonde. Cliënt is hier komen wonen om te kunnen wonen op het platteland, met rust en ruimte rondom. Een planschadeclaim is onvermijdelijk, dat kan de financiële haalbaarheid van het plan aantasten ook omdat betwijfeld moet worden of er vraag is naar zoveel woningen van deze aard en omvang in een tijd van financiële crisis.

Alternatieve oplossing

Primair verzet cliënt zich tegen het hele plan gelet op aard en omvang van de nieuwbouwwijk Kiezebos III in relatie met de geldende uitgangspunten voor goede ruimtelijke ordening. Hoe dan ook bepleit cliënt om aan te sturen op een afdoende zonerings- en afscherming tot de toekomstige bouwpercelen opdat privacy en rust zoveel als mogelijk worden gewaarborgd.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het voor-ontwerpbestemmingsplan van tafel te halen, dan wel het ontwerp zodanig aan te passen dat daarmee aan deze inspraakreactie tegemoet wordt gekomen.

Vragen of opmerkingen

Heeft u hierover nog vragen of opmerkingen, belt u mij dan gerust. U kunt mij bereiken op nummer (013) 462 38 40. Ook kunt u mij per e-mail (Klantenservice@stichtingrechtsbijstand.nl) of per fax ((013) 462 27 99) informeren, graag met vermelding van het kenmerk R109213762.

Hoogachtend,
Stichting Achmea Rechtsbijstand
mr. J.A.J.M. van Houtum