

## RAADSVOORSTEL

**DATUM B&W VERGADERING** : 6 april 2010

---

**ADVIESNOTANUMMER** : 1000829

---

**ONDERWERP** : bestemmingsplan Kiezebos III

---

**VOOR INFORMATIE** : Robert Voeten  
e-mail: robert.voeten@raalte.nl, telefoon: (0572) 347 826

---

### BESLISPUNTEN

1. de zienswijzen zoals opgenomen in de Zienswijzennota bestemmingsplan Kiezebos III deels ongegrond en deels niet-ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan Kiezebos III vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.00000012-0004 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, zoals in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels met bijlagen is vermeld;
3. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijk ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

### INLEIDING

Ten behoeve van de woninguitbreiding van Heino is het plan Kiezebos III opgesteld. U heeft daartoe eind 2007 een programma van eisen vastgesteld. Vervolgens is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft van 11 juni 2009 tot en met 22 juli 2009 ter inzage gelegen. De binnengekomen inspraakreacties en overlegreacties zijn beantwoord door uw college. Deze zijn overigens opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan van 15 oktober 2009 tot en met 25 november 2009 ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen bij u ingediend. Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren en het plan met inbegrip van enkele ambtelijke aanpassingen vast te stellen. Er is ruim buiten de termijn nog een (aanvullende) zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt om deze niet-ontvankelijk te verklaren. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Zienswijzennota bestemmingsplan Kiezebos III. Degenen die een zienswijze hebben ingediend hebben reeds de Zienswijzennota bestemmingsplan Kiezebos III in hun bezit. Naar aanleiding van uw besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en daarmee de zienswijze krijgen ze uiteraard bericht.

### BEOOGD EFFECT

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt een volgende stap gezet in het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 110 woningen in Kiezebos III.

### ARGUMENTEN

Met dit bestemmingsplan kan Kiezebos III in ontwikkeling worden gebracht. Hiermee kan worden voorzien in de woningbehoefte.

### KANTTEKENINGEN

n.v.t.

### FINANCIËN

n.v.t.

## VERVOLG

Nadat u heeft besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan Kiezebos III zal deze voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

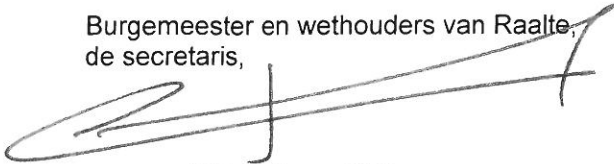
## COMMUNICATIE

De indieners van een zienswijze zullen van uw besluit op de hoogte worden gebracht.

## BIJLAGEN

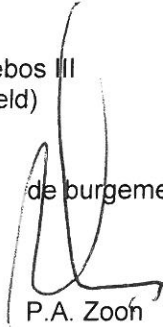
- a) Zienswijzennota bestemmingsplan Kiezebos III
- b) bestemmingsplan Kiezebos III (vastgesteld)

Burgemeester en wethouders van Raalte,  
de secretaris,



mw. mr. E.T. Halman MBA

de burgemeester,



P.A. Zoon

## RAADSBSLUIT

DATUM RAAD : 27-5-2010

---

ADVIESNOTA NUMMER : 1000829

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 april 2010;

overwegende dat een voorontwerp bestemmingsplan Kiezebos III is opgesteld en dat deze van 11 juni 2009 tot en met 22 juli 2009 ter inzage heeft gelegen;

dat op het voorontwerp bestemmingsplan zes inspraakreacties zijn ingediend en vier reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn ontvangen;

dat naar aanleiding van de inspraak en vooroverleg het voorontwerp bestemmingsplan is aangepast tot een ontwerp bestemmingsplan;

dat het ontwerp bestemmingsplan van 15 oktober 2009 tot en met 25 november 2009 ter inzage heeft gelegen en dat in deze periode vier zienswijzen zijn ingediend en dat ruim buiten deze periode nog een (aanvullende) zienswijze is ingediend;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. de ingediende zienswijzen deels ongegrond en deels niet-ontvankelijk te verklaren en tevens enkele ambtelijke aanpassingen door te voeren overeenkomstig de Zienswijzennota bestemmingsplan Kiezebos III;
2. het bestemmingsplan Kiezebos III vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.00000012-0004 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, zoals in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels met bijlagen is vermeld;
3. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de exploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Aldus besloten in de vergadering van .

de griffier,



drs. J.B. Zijlstra

de voorzitter,



P.A. Zoon

## Zienswijzennota bestemmingsplan Kiezebos III

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 oktober 2009 tot en met 25 november 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn een viertal zienswijzen ingediend. Deze worden hieronder behandeld. De ambtelijke aanpassingen worden daarna behandeld. Als bijlage zijn de ingediende zienswijzen toegevoegd. Er zijn enkele ambtelijke aanpassingen.

**Dhr. J.M.A. Schemkes** ingekomen 19 november 2009

1. Allereerst wordt weergegeven wat de bestaande situatie is en dat de gemeente heeft aangegeven dat de bestemming agrarisch is en als landbouwgrond in gebruik blijft.

### Reactie gemeente

*Met betrekking tot de toekomstige functie van het plangebied wordt verwezen naar de Structuurvisie van Heino (2006-2020). Daarin is deze locatie aangemerkt als toekomstige bebouwing en zoeklocatie woningbouw. Het betreft een vastgestelde structuurvisie en de locatiekeuze volgt daarmee het vastgestelde beleid. Bovendien is destijds bij de presentatie van de woongebieden Kiezebos I en Kiezebos II duidelijk aangegeven dat er nog sprake kan zijn van een volgende uitbreiding. Van een toezegging tot handhaving van de agrarische functie van de gronden is in dit kader niets bekend.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

2. Er vindt aantasting van het woongenot met betrekking tot de volgende aspecten:
  - a. De privacy wordt ernstig geschaad door de toekomstige woningen, waarvan de achtertuinen direct grenzen aan het perceel van de fam. Schemkes.
  - b. Het uitzicht wordt aanzienlijk beperkt door de woningen, aangezien nu vrij uitzicht is over de landerijen en velden.
  - c. De rust en het woongenot worden aangetast door tuinen met recreërende gezinnen. Er wordt gevreesd dat de toekomstige bewoners het perceel van reclamant als uitloopgebied gaan zien of als dumpplaats van groenafval.

### Reactie gemeente

*Er is ontegenzeggelijk sprake van woningbouw in de richting van het perceel van de familie Schemkes. De woningen grenzen echter niet direct aan het perceel van reclamant. Er is immers sprake van een strook met achtertuinen. Verder is het bestaande perceel zodanig met winterblijvend groen ingeplant dat van onacceptabele aantasting van de privacy geen sprake is. Bovendien zal er een erfafscheiding van 1,80 meter hoog worden aangebracht, die met klimop zal worden beplant. Deze wordt op eigen terrein, tegen de erfgrans geplaatst.*

*Dat het uitzicht verandert, wordt onderschreven, maar is het directe gevolg van de locatiekeuze in de structuurvisie. Dat toekomstige bewoners ook gebruik gaan maken van hun achtertuin is een vanzelfsprekende zaak, maar dit zal geen onredelijke afbreuk doen aan het woongenot van de bewoners van het aangrenzende perceel. Door de te plaatsen erfafscheiding is het niet mogelijk het perceel van de fam. Schemkes te bereiken en zal er geen sprake zijn van gebruik als dumpplaats.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

3. Ten aanzien van de begrenzing wordt opgemerkt dat de vrees bestaat dat doordat er nu geen fysieke begrenzing is aangegeven dit perceel als uitloop van de nieuwe percelen wordt gezien. Eveneens is onderhoud nodig van de groenvoorzieningen op het perceel van de fam. Schemkes. Daarvoor dient ruimte gereserveerd te worden. Verder wordt opgemerkt dat door de beoogde woningbouw sprake is van verstening van het buitengebied, wat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

*Voor wat de begrenzing betreft is enige tijd geleden door de ontwikkelaar aangeboden een zone van 1 meter breed, om niet, over te dragen voor groenaanleg en een erfafscheiding van 1,80 m hoog te plaatsen. De fam. Schemkes heeft geen gebruik willen maken van het aanbod van de ontwikkelaar. Uit de ingediende zienswijze kan nogmaals worden opgemaakt dat zij niet ingaan op het aanbod van de ontwikkelaar. Hieruit wordt aangenomen dat er geen belangstelling bestaat voor een dergelijke zone.*

*De ontwikkelaar zal derhalve volstaan met het aanleggen/realiseren van een wintergroene erfafscheiding van 1,80 m hoog. De ontwikkelaar zet deze duurzame afscheiding zelf neer, op eigen terrein tegen de erfgrans. Door deze afscheiding is het niet mogelijk het perceel van de fam. Schemkes te bereiken en zal er geen sprake zijn van gebruik als dumpplaats. De afscheiding is niet juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan. Hiervoor is een private overeenkomst het aangewezen instrument.*

*Het ontwikkelen van Kiezebos IV is op korte termijn niet aan de orde. Daarom is een landschappelijke inpassing van de zone gelegen tussen het buitengebied en de meest westelijke zijde van Kiezebos II en Kiezebos III aan de orde. Er wordt onderzocht op welke wijze dit kan worden gerealiseerd. Zoals beschreven zal er ter hoogte van Kiezebos III een erfafscheiding van 1,80 meter worden geplaatst die is begroeid met klimop.*

*Met betrekking tot de opmerking over strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening wordt allereerst aangegeven dat in de Woonvisie van de gemeente een woningbehoefte van 200 woningen staat vermeld. De woningbouw binnen Kiezebos III sluit aan bij deze visie. Verder is in de Structuurvisie Heino 2006-2020 voor de periode tot 2020 gemeld dat 50% van de woningbehoefte door middel van inbreiding wordt gerealiseerd. De andere 50% geschiedt door uitbreidingsplannen (waaronder Kiezebos III valt te rekenen). De gemeente stimuleert inbreiding, maar is ook afhankelijk van marktpartijen. Van een onevenwichtige ontwikkeling van de kern Heino is derhalve geen sprake en loopt in de pas met de uitgangspunten van de structuurvisie. In Heino is de laatste jaren weinig nieuwbouw gerealiseerd en veel inwoners hebben op deze ontwikkeling gewacht. Dit blijkt wel uit de grote belangstelling die er bestaat en de vele opties die zijn genomen.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

4. Er wordt aangegeven dat zonder twijfel sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning. Een planschadeclaim is onvermijdelijk en kan de financiële haalbaarheid van het plan aantasten. Bovendien bestaat er twijfel over het aantal woningen van deze aard en omvang in een tijd van financiële crisis.

Reactie gemeente

*Ten aanzien van de opmerking omtrent de vermeende waardevermindering wordt gewezen op de mogelijkheden die artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening op dit punt biedt. Verder is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond. Eventueel gegronde planschadeclaims zijn voor rekening van de ontwikkelaar en heeft hiermee rekening gehouden.*

*Voor wat de aard en omvang van het plan kan worden aangegeven dat op dit*

*moment op een groot aantal woningen en kavels een optie is genomen en geconcludeerd kan worden dat dit plan op een goed moment in procedure is genomen en aansluit bij de woningbehoefte uit het dorp.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

5. Er wordt voorgesteld om een afdoende zonerings tussen het erf van de bestaande woning en de nieuwbouw te creëren, zodat de privacy en de rust zoveel mogelijk wordt gewaarborgd.

Reactie gemeente

*De erfafscheiding van 1,80 meter hoog wordt gerealiseerd. Hiermee wordt de privacy en rust gewaarborgd. Daarbij komt dat op het perceel Molenweg 3 al sprake is van een behoorlijke groenzone. Het is ruimtelijk gezien verder van belang te vermelden dat de geplande woningen niet direct op de achtererfgrens worden gerealiseerd, maar eerst sprake is van een zone met achtertuinen.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

**Dhr. Van der Veer** ingekomen 20 november 2009

1. In het verleden is er aangedrongen op vroegtijdig overleg met de omwonenden, zodat meegedacht kon worden bij de ontwikkeling. Er wordt geconstateerd dat dit helaas niet is gebeurd. Verder wordt het vreemd gevonden dat in het ontwerpbestemmingsplan wel de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan, maar niet die op het Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Dit wordt niet als transparant ervaren en laat onverwachte invullingen toe.

Reactie gemeente

*De opmerking met betrekking tot vroegtijdig meedenken door omwonenden is in het kader van de inspraak reeds beantwoord. Destijds is aangegeven dat dit is gebeurd uit oogpunt van efficiëntie. De gemeente blijft op dit standpunt staan en is van mening dat met de informatieavond, de inspraakprocedure en de gelegenheid te kunnen reageren in het kader van de vaststelling van het plan voldoende mogelijkheden zijn geboden voor een ieder om zijn of haar mening te geven.*

*De procedures voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn verschillend. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling deel uit van de gemeentelijke Welstandsnota en is bij de beoordeling van de bouwplannen het toetsingskader. Het beleid bij de gemeente is er op gericht om het bestemmingsplan gelijktijdig met het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan regelt het ruimtelijke kader, terwijl het beeldkwaliteitsplan de architectuur, materialisatie en kleurgebuikt toets. De gemeente Raalte, Salland Wonen en Goldewijk BV hebben er voor gekozen mede uit oogpunt van efficiëntie om de plannen in het kader van de inspraak te presenteren en iedereen de gelegenheid te geven te kunnen reageren. Op deze wijze is zijn alle producten als één pakket gepresenteerd vanuit openheid en duidelijkheid naar de burger. Bij de procedure is zorgvuldigheid betracht en derhalve is het uitgesloten dat er een onverwachte invulling kan worden gerealiseerd.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

2. In het bijzonder wordt een opmerking gemaakt over het ontbreken van het dorpse karakter.

Reactie gemeente

*De bebouwendichtheid (22 woningen per hectare) komt overeen met wat wordt*

voorgesteld bij een dorp. Daarnaast is ook bij de opzet van Kiezebos III het dorpse karakter zoveel mogelijk nagestreefd. Middenin het plangebied is een groene open ruimte gepland. De plaats ligt als "rustpunt" langs de hoofdontsluiting, waardoor het dorpse en open karakter wordt benadrukt. Langs de hoofdroute is een bomerrij gepland en aan de andere zijden van de brink zorgen twee-onder-een-kap woningen voor de begrenzing. Hierdoor zal er een afgebakend middengebied ontstaan.

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

3. In het bestemmingsplan zijn woningen op 22 meter uit de Molenweg geprojecteerd en liggen daardoor voor de bestaande woningen die aan de Hilde zijn gelegen. Het gaat hier om de woningen 2 t/m 16, waar tussen deze woningen en de Molenweg geen bebouwing mag komen, die hoger is dan 1 m. Hiermee wordt de suggestie gewekt dat de toekomstige bebouwing ook verder van de Molenweg wordt gebouwd. Dit zou bijdragen aan een fraaie afgeronde entree van het dorp. Door dicht op de weg te mogen bouwen is er sprake van rechtsongelijkheid en het meten met twee maten.

Reactie gemeente

*De woningen gelegen tussen de Molenweg en de Hilde zijn uniek gesitueerd omdat ze aan de ene zijde grenzen aan de Molenweg en aan de andere, de voorzijde, ook grenzen aan een weg. Om deze reden is in het bestemmingsplan Kiezebos (vastgesteld op 16 februari 1993) voor deze woningen gekozen om een extra diep 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen' op te nemen. In het thans in procedure zijnde bestemmingsplan "Heino" is voor de woningen aan De Hilde een nog ruimer bouwvlak aangegeven, zodat er meer mogelijkheden bestaan voor het realiseren van extra bebouwing tussen de bestaande woningen en de Molenweg. Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld, maar er is geen enkele aanleiding om de nu beoogde rechten aan te passen en de vigerende (beperkende) bepalingen weer op te nemen. Momenteel wordt de entree aan deze zijde van Heino bepaald door achtergevels en afgeschermden tuinen.*

*Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat de gemeente thans van mening is dat het ruimtelijk meer wenselijk is om de entree van het dorp vorm te geven door woningen die met de voorgevels zijn gericht op de Molenweg (op ruim 25 m). De geprojecteerde woningen aan de Molenweg hebben aan de voorzijde de bestemming "tuin" (geen bouwmogelijkheid) en sluiten daarbij aan bij de bebouwingsvrije zone van de bestaande woningen. Overigens liggen de bestaande woningen (2 t/m12) eveneens op circa 22 m uit de Molenweg.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

4. Met betrekking tot de opvang van water is in Kiezebos I en II gekozen voor vijverpartijen en nu voor wadi's. Dit levert een verslechterd beeld op. Bovendien zullen ze worden gebruikt als hondenuitlaatplaats en worden kanttekeningen geplaatst bij de staat van onderhoud van groen in de gemeente. In het plan ligt de wadi naast het perceel de Hilde 16 en grenst dus aan privéterrein. Dit is niet wenselijk, ook al omdat in veel gevallen in de gemeente een wadi grenst aan publiek domein.

Reactie gemeente

*Worden gronden gebruikt op een wijze in strijd met de bepalingen, zoals die in het bestemmingsplan zijn geformuleerd, dan zal handhaving aan de orde zijn. Voor de bepaling van het systeem van de waterhuishouding zijn verschillende deskundige partijen bij de advisering betrokken, zoals het Waterschap en het ingenieursbureau DHV. Samen met de gemeentelijke deskundigen is besloten*



*een systeem met wadi's te gaan gebruiken. Dit heeft voornamelijk te maken met gewijzigde uitgangspunten van alle overheden, inclusief het Waterschap, waar de trits geldt: vasthouden, bergen en afvoeren. Het "eigen water" moet derhalve in het plangebied worden opgevangen en vastgehouden. De omvang van het plangebied is zodanig dat het oppervlak/ inhoud aan wadi's toereikend is om grotendeels aan deze voorwaarden te voldoen. Een beperkte overcapaciteit in de vijvers van Kiezebos I/II maakt het mogelijk dat ook daar een klein deel wordt opgevangen. Dit lijkt in strijd te zijn met het voornoemde principe van waterhuishouding, maar heeft de goedkeuring van het Waterschap. Een andere reden dat hier geen vijverpartijen zijn gebruikt, wordt ingegeven door het feit dat er geen doorstroming in het watersysteem kan worden gerealiseerd. In een later stadium wordt contact gezocht met de heer Van der Veer om over de geplande wadi naast zijn huis te overleggen.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

5. Tussen de Hilde en het plangebied is sprake van een fietspad, een wandelpad en de ontsluiting van twee woningen. Naast het feit dat dit als veel wordt ervaren bestaan er twijfels over de noodzaak daarvan en heeft geen toegevoegde waarde. Bovendien is de Hilde een smalle weg en er wordt gevreesd voor toename van de verkeersbewegingen. Er wordt aangegeven dat er voldoende alternatieven zijn als langzaam verkeersroute. Voorgesteld wordt de verbindingen te laten vervallen.

Reactie gemeente

*In het kader van de inspraak is een gelijklopende reactie ingediend. Wij maken derhalve nogmaals duidelijk dat door de positionering van de woningen sprake is van een duidelijke stedenbouwkundige samenhang tussen de structuur van het onderhavige plangebied en de structuur van de aanliggende bestaande woongebieden.*

*Vanuit het oogpunt van een verantwoorde verkeersafwikkeling en bereikbaarheid in verband met calamiteiten is het wenselijk ter hoogte van de Hilde 16 een fiets/voetpad te realiseren. Bij eventuele calamiteiten kan deze verbinding ook gebruikt worden voor hulpdiensten.*

*Het profiel van de Hilde is verder prima geschikt voor de beperkte hoeveelheid fietsers. Er is sprake van een normale wegbreedte in een woonwijk voor gebruik van fietsers, wandelaars en auto's (30 km gebied).*

*Vanwege de opmerking dat er voldoende alternatieven zijn voor de langzaam verkeersroute, mag worden aangenomen dat de toename van de fietsverkeersbewegingen dan ook zeer beperkt zal zijn.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

**Mevr. Huijbers en dhr. Moorman** ingekomen 23 november 2009

1. Het is een gemiste kans om de omwonenden niet bij de planvorming te betrekken. Een interactief proces was beter geweest, vooral omdat de gemeente voor de helft eigenaar is van de grond. Dat dit is nagelaten om reden van efficiëntie is erg laakbaar en onderschrijft de dominantie van de ontwikkelaars.

Reactie gemeente

*Zie voor beantwoording de gemeentelijke reactie bij dhr. Van der Veer, onder 1.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

2. a. Landschappelijke inpassing

*Met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt geconstateerd dat geen*

rekening is gehouden met de studie van Atelier Overijssel. In het ontwerp komt dit niet tot uiting. Kennelijk zou dit hebben geleid tot minder woningen wat niet in het belang is van de ontwikkelaar. Het is teleurstellend dat het economische belang zwaarder weegt dan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

#### Reactie gemeente

*Atelier Overijssel heeft onderzoek gedaan naar stads- en dorpsranden in de provincie. Heino was één van de onderzoeksdorpen, waarvoor enkele voorstellen zijn gedaan. Dit betekent nog niet dat de ideeën die zijn aangedragen moeten worden gevolgd. Een van de ideeën was om de landschappelijke patronen te respecteren en waar nodig te versterken. Wij menen dat met het ontwerp daar aan is voldaan. De richting van het landschap is gevolgd en er zal onderzoek plaatsvinden naar de landschappelijke inpassing van Kiezebos II en het verlengde daarvan in noordelijke richting, Kiezebos III.*

#### b. SER-ladder

Op grond van de SER-ladder moet de gemeente het voortouw nemen voor inbreiding. Nu wordt daarmee een erg afwachtende houding aangenomen. Met de ophanden zijnde "krimp" kan door inbreiding naar oordeel van de opsteller van de zienswijze volledig in de woningbehoefte worden voorzien.

#### Reactie gemeente

*Inbreiding is wel degelijk een onderwerp dat bij de gemeente op de agenda staat. Daar wordt door de gemeente op verschillende manieren aan gewerkt.*

*In de structuurvisie Heino 2006-2020 is daar al rekening mee gehouden. Daarin is onder meer aangegeven dat gelet op de toenemende aantallen senioren een groter beslag gelegd moet worden op inbreidingslocaties. Het beleid is er op gericht dat 50 % van de productie in of sterk aangrenzend aan het bestaande dorpscentrum plaats zal vinden.*

*Wat betreft de stand van zaken met betrekking tot de inbreidingslocaties het volgende. Er zijn meerdere inbreidingslocaties die in verschillende stadia van plantontwikkeling verkeren. Het gaat om de Mariaschool, de locatie Canadastraat/hoek Paalweg (meerdere winkelpanden o.a. Broekenbinkie), de Dorpsstraat 44-46 (voormalige Peugeotgarage en voormalige brandweerkazerne) en de locatie Canastraat 31 (partycentrum Heino). Tevens is er de locatie De Haere. Niet kan worden volgehouden dat er enkel sprake is van uitbreiding.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

### 3. Groenvoorzieningen

In het kader van de inspraak is verzocht groen aan te planten of een waterpartij te realiseren, dit in het kader van de ruimtelijke kwaliteit. Er is geantwoord dat er parkeerplaatsen komen, maar die gronden maken deel uit van Kiezebos II. Dat kan alleen als dat bestemmingsplan wordt aangepast. Als B&W willen, kan het wel want dat gebeurt ook aan de ander zijde van het plan. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nog moeten worden vastgesteld behoudt men zich het recht voor om daar alsnog op te reageren.

#### Reactie gemeente

*Het plan sluit aan de zijde van de Gerstakker naadloos aan op de bestaande wijk. Voor de geprojecteerde woningen is de situatie in totaliteit bekeken en geconstateerd dat een deel van de parkeerbehoefte kan worden gerealiseerd in de huidige berm van de weg. Dat dit deel uit maakt van Kiezebos II is niet relevant. Bovendien mag in bestaande berm een voorziening voor parkeren worden aangelegd, aangezien het hier een verkeersbestemming betreft. Aan de andere zijde van het plangebied is sprake van een groenzone die noodzakelijk is voor de waterhuishouding en wordt uitgevoerd als een wadi. Daar is een brede groenzone voor gereserveerd, die de richting van de landschappelijke structuur nog eens benadrukt.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

**Mevr. In't Veld en dhr. Rosendal** ingekomen 25 november 2009

1. Het wordt betreurd dat juist aan de zuidwestzijde van het plan is gekozen voor de bestemming W-2 met een maximale goothoogte van 6,50 meter. De voorkeur gaat uit naar W-1 met een lagere goothoogte in verband met de benadering vanuit Lierderholthuis.

Reactie gemeente

*Bij de keuze die, ten aanzien van de goothoogtes, is gemaakt hebben de aspecten die door de indieners van de zienswijze worden genoemd wel degelijk een rol gespeeld. Langs de Molenweg en een deel van de westzijde van het plangebied kent een goothoogteregeling, die uitsluitend een lage goothoogte toestaat. In het meer zuidwestelijke gedeelte is aansluiting gezocht bij de overwegend voorkomende goothoogte in Kiezebos II.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

2. Er wordt opgemerkt dat er ten aanzien van de landschappelijke inpassing sprake is van tegenstrijdigheden. Enerzijds wordt gesteld dat als de mogelijkheid van Kiezebos IV niet zou bestaan er meer aandacht voor landschappelijke inpassing zou zijn. Anderzijds wordt in de beantwoording van de inspraakreacties aangegeven, dat er een beplantingsplan wordt opgesteld om de landschappelijke inpassing te verbeteren. Er wordt voor gepleit om aan de westzijde van het plan een groensingel te realiseren, dan wel een rij bomen die dan wordt doorgezet langs de westgrens van Kiezebos II.

Verder doet zich de vraag voor of de bestaande bomen worden gehandhaafd en waarom er sprake is van twee procedures, een voor het bestemmingsplan en een voor het beeldkwaliteitsplan.

Reactie gemeente

*Bij het opstellen van het ruimtelijke plan was in beginsel geen groene afscheiding aan de westzijde van het plangebied gedacht. De aanleiding daarvoor was dat op termijn Kiezebos IV ontwikkeld zou worden. Gedurende het proces is ingezien dat er een erfafscheiding gerealiseerd diende te worden, omdat Kiezebos IV op korte termijn niet aan de orde zal zijn. Er komt een uniforme scheiding van circa 1,80 m hoog die is begroeid met klimop. (dit is ter hoogte van de perceelsgrens met de fam Schemkes, langs de rest van de westelijke plangrens zal een onderzoek plaatsvinden naar de landschappelijke inpassing) Daarmee wordt een eventuele rommelige aanblik van de achtererven aan het zicht onttrokken en vindt er een natuurlijke overgang naar het landelijke gebied plaats.*

*Het plangebied zelf heeft nu nauwelijks beplanting, maar straks worden langs de hoofdonthuizing en rond de brink bomen geplant. Langs de Molenweg worden alle bomen gehandhaafd, met uitzondering van die welke ter plaatse van de geprojecteerde hoofdonthuizing staan.*

*De procedures voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn verschillend. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling deel uit van de gemeentelijke Welstandsnota en is bij de beoordeling van de bouwplannen het toetsingskader. Het beleid bij de gemeente is er op gericht om het bestemmingsplan gelijktijdig met het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan regelt het ruimtelijk kader, terwijl het beeldkwaliteitsplan de architectuur, materialisatie en kleurgebruik toetst. De gemeente Raalte, Salland Wonen en Goldewijk BV hebben ervoor gekozen mede uit oogpunt van efficiëntie om de plannen in het kader van de inspraak te presenteren en iedereen de gelegenheid te geven te kunnen reageren.*

*Er is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.*

### **Mevr. Huijbers en dhr. Moorman**

Op 17 februari 2010 is een aanvullende zienswijze ingediend. Dit is buiten de periode gebeurd, die daar voor beschikbaar was. Om die reden wordt deze zienswijze als niet-ontvankelijk bestempeld.

### **Aanpassingen**

De volgende ambtelijke aanpassingen worden gemaakt aan het bestemmingsplan

- 1<sup>e</sup> bouwblok in het verlengde van de Hilde is 15m diep in plaats van 12 m. Bij het veranderen van de woningcategorie van W2 naar W1 is abusievelijk nagelaten de diepte mee te veranderen, zodat er voor een woning met een lage goot voldoende bouw mogelijkheden resteren.
- Parkeerstrook voor rijenwoningen (huur) in het weggedeelte ten oosten van de hoofdontsluitingsweg en naast vrijstaande woning in het weggedeelte ten westen van de hoofdontsluitingsweg aangepast van 2 m naar 2,4 m, zodat er bij het uitstappen voldoende ruimte aanwezig is.
- Breedte rijenwoningen (huur) aan de noordzijde van het weggedeelte ten oosten van de hoofdontsluitingsweg aangepast, omdat deze abusievelijk op 6 meter breed waren aangegeven in plaats van 5,70 meter.
- Keerlus aan einde westelijk weggedeelte ingevoegd, zodat onnodig achter uit rijden wordt voorkomen.
- De regels 7.2.2 sub d en 8.2.2 sub c zijn in het kader van de uniformiteit hetzelfde geredigeerd als 6.2.2 sub d.
- Aanvullende regels in artikel 6.2.2 en 7.2.2 ten aanzien van lessenaarsdaken opgenomen. Dit om ongewenste effecten zoals schaduwwerking en verstening ten aanzien van belendende percelen te voorkomen.
- Bouwblok van de zorgwoningen is aangepast op het ontworpen bouwplan voor deze locatie.

Reo

GEMEENTE RAALTE		
Kopie van		
Ingek.	19 NOV. 2009	
Nr.	2004797	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W	5000 JC Tilburg	

Burgemeester en Wethouders van Raalte  
 Postbus 140  
 8100 AC RAALTE

Dr. Hub van Doorneweg 195  
 Tilburg

Telefoon (013) 462 37 10  
 Fax (013) 462 27 99  
[www.stichtingrechtsbijstand.nl](http://www.stichtingrechtsbijstand.nl)

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

*Datum*  
 18 november 2009

*Onderwerp*  
 Zienswijze 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](mailto:Klantenservice@stichtingrechtsbijstand.nl)

Geachte heer, mevrouw,

Hierdoor wendt zich opnieuw tot u de heer J.M.A. Schemkes, Molenweg 3, 8141 NS in HEINO. Het gaat om het ontwerpbestemmingsplan Kiezebos III. Op 20 juli 2009 hebben wij een inspraakreactie ingediend. Nu ligt het ontwerp-bestemmingsplan ter visie. Ik wijs u op het volgende.

**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 1,2 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. In het hoofdstuk "inspraak en overleg" verwijst u naar de Structuurvisie Heino 2006-2020 waarin het gebied als "zoeklocatie" zou zijn ingekleurd.

**Aantasting woongenot**

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

Rabobank Nederland 10 10 50 674  
 Kvk 41 038 571 Apeldoorn

#### *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.

In genoemd hoofdstuk Inspraak en overleg schrijft u dat cliënt zijn perceel heeft ingeplant met winterblijvend groen en dus de privacy niet wordt aangetast. Dit is de omgekeerde wereld, omdat cliënt gekozen heeft voor erfbeplanting zouden nu rondom zomaar huizen gebouwd mogen worden.

#### **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 zonerings 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 zonerings. 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.

In de stukken (hoofdstuk inspraak en overleg) is te lezen dat "in het ontwerp is uitgegaan van een degelijke afscherming van 2 m hoog, die is begroeid met klimop". Voor zover wij kunnen zien is deze afscheiding niet juridisch geborgd en rechtens niet afdwingbaar. Op deze manier is het voor cliënt een dode mus.

#### **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 zonering tussen en afscherming tot de toekomstige bouwpercelen opdat privacy en rust zoveel als mogelijk worden gewaarborgd.

Vervolg op de brief van  
18 november 2009

Bestemd voor

Bladnummer  
4

U heeft in het hoofdstuk *Inspraak en Overleg* verwezen naar het voorstel dat is gedaan om een strook extra grond ter beschikking te stellen aan de familie Schemkes. De projectontwikkelaar biedt slechts 1 meter aan, dat is onvoldoende om rondom de beplanting te kunnen snoeien.

In het Burgerlijk Wetboek is dwingend vastgelegd dat binnen een afstand van 2 meter uit de perceelsgrens geen hoogopschietende bomen zijn toegestaan. Minstens is dus een strook van 2 meter noodzakelijk. Het voorstel van de projectontwikkelaar schiet helaas tekort.

U schrijft dat het ontwerp uitgaat van een afscherming 2 meter hoog, Goldewijk heeft cliënten slechts 1.80 meter voorgesteld. Het betreft afscherming langs het gehele bouwproject tot aan de Molenweg


#### **Verzoek**

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarmee tegemoet wordt gekomen aan wat in deze zienswijze is gesteld.

#### **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](mailto: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





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

Aan De gemeenteraad van de gemeente Raalte  
Postbus 140  
8100 AC Raalte

Heino, 19 november 2009

Betreft : Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kiezebos III.

Geachte Raad,

Als ingezetene van de gemeente en direct - belanghebbende wil ik reageren via een zienswijze op het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Kiezenbos III in Heino.

Zoals uit hoofdstuk 7 blijkt is door de gemeente Raalte bewust gekozen om met projectpartners Salland Wonen en Goldewijk bv op één lijn te komen. Dit proces heeft overigens meerdere jaren geveerd.

Ondanks mijn pogingen vanaf mei 2007 om meer helderheid te krijgen in de (concept) plannen is geweigerd om vroegtijdig contact te leggen met omwonenden teneinde mee te kunnen denken in de ontwikkeling van het plan. In verband met de efficiëntie blijkt uit de reactie van de gemeente. Steekhoudende opmerkingen worden beoordeeld en mogelijk in het plan verwerkt aldus de reactie op inspraak op het voorontwerp.

Ik moet constateren dat er met alle ingediende op – en aanmerkingen weinig of niets is gewijzigd. Mogelijk waren ze niet steekhoudend in de ogen van het college of niet meer te verwerken omdat al vergaand commitment is afgegeven aan de contractpartners in het project?

Ook de reactie op het voorontwerp maakt nogmaals duidelijk dat het motto “actief verbinden” in het kader van Kiezebos III een “wassen neus” is en de mate van openheid naar de omwonenden van het project als onvoldoende gekwalificeerd moet worden.

Overigens is het vreemd dat er wel een ontwerp bestemmingsplan ligt met daarin opgenomen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan, maar dat reacties op het tegelijkertijd ter inzage gelegde beeldkwaliteitsplan pas worden beantwoord met het beantwoorden van de thans in te dienen zienswijzen. Opnieuw een weinig transparante manier van handelen, die onverwachte invullingen mogelijk laat.

#### **De samenhang Kiezebos II met de bestaande wijken Kiezebos I en II.**

Ondanks de constatering van de gemeente dat er sprake is van een samenhang met de bestaande wijken Kiezebos I en II kan ik niet anders concluderen dat van deze samenhang geen sprake is. Dat is ook de reden dat ik opnieuw reageer op het voorontwerp bestemmingsplan.

61f

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan: RRO		
Ingek. 20 NOV. 2009		
Nr. 090 4863		
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Er is geen aansluiting op het terrein van waterhuishouding, daar waar thans wadi's geprojecteerd worden en voorheen vijverpartijen. Mogelijk dat het in de gemeente Raalte gebruikelijk is om wadi's aan te leggen, echter als echt aansluiting gezocht was bij het bestaande, dan had u gekozen voor doortrekken van de bestaande waterpartij vanaf de Rikke. Ook aan de Molenweg kant van het project ontbreekt een aansluitende visie bij Kiezebos III, als de lijn en de opzet van de woningen aan de Hilde als een bestaand gegeven wordt genomen.

Verder is het openbaar groen in de wijk maar heel matig aanwezig en beperkt zich tot de eerder genoemde wadi's. De bebouwingsdichtheid is aanmerkelijk hoger dan in het bestaande Kiezebos en leidt tot verdergaande verstedelijking. Ook zijn in het plan weer parkeerplaatsen haaks op de rijweg opgenomen in plaats van in de rijrichting.

Samenvattend kan ik het ontwerp bestemmingsplan Kiezebos III niet anders kwalificeren als "gewoon een uitbreidingswijk", die in Zwolle niet misstaan zou hebben, maar geen recht doet aan het dorpse karakter van Heino en de wijken Kiezebos I en II.

Mogelijk moet u zich nog eens oriënteren bij het uitbreidingplan in het dorp Lemelerveld, waar wel gekozen is voor een dorpse – en meer ruimtelijke opzet.

Specifiek geef ik de volgende zienswijzen:

### **1. De gemeente Raalte meet met twee maten voor bebouwing langs de Molenweg.**

In het bestemmingsplan zijn woningen opgenomen op slechts 22 meter afstand van deze weg. Hierdoor komen de in het plan opgenomen woningen [W1] langs de Molenweg optisch gezien en feitelijk voor de woningen langs de Hilde te liggen. (Het betreft daarbij de woningen op nr 2 t/m 16 en niet 2 t/m 12 zoals u vermeld op blz 34 van het bestemmingsplan).

Bij de verkoop van de grond voor deze woningen is in 1995 een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten waarbij er sprake is van een bouwverbod tussen de woning en de Molenweg voor alle bouwwerken met een grotere hoogte dan een meter. Daarbij is op zijn minst de suggestie gewekt dat toekomstige bebouwing verder terugliggend zou zijn ten opzichte van de Molenweg, maar zeker niet daar waar ze nu geprojecteerd zijn.

Het argument destijds van de gemeente Heino was een fraaie en afgeronde entree van het dorp, komend van Lierderholthuis.

De genoemde nieuw te bouwen woningen in Kiezebos III mogen wel dichterbij de Molenweg worden gebouwd en de genoemde bouwbeperking is niet in het bestemmingsplan opgenomen voor bebouwing in hun tuinen.

Door de gemeente wordt in de reactie op het voorontwerp gesproken over mogelijkheden in het thans in procedure zijnde bestemmingsplan "Heino" voor de percelen aan de Hilde. Dit bestemmingsplan is thans echter niet vastgesteld en biedt geen rechtszekerheid, terwijl de nieuw te bouwen woningen in het Kiezebos III geen beperkingen op dit vlak opgelegd krijgen en wel rechtszekerheid hebben.

Ik kan niet anders concluderen dat de gemeente met twee maten meet, en dat kan toch niet.

### **2. Wadi's in plaats van Vijvers.**

In de beantwoording op het voorontwerp geeft u aan dat een klein deel van het water in de bestaande vijvers van Kiezebos I en II wordt opgevangen, ondanks het feit dat geen doorstroming in het systeem kan worden gerealiseerd. Waarom u dit tot een deel beperkt heeft wordt niet duidelijk.

Wadi's hebben in Raalte de functie van honden uitlaat plaats. Dit blijkt wel uit de daar door de gemeente opgestelde bordjes. Door alsnog vijvers aan te leggen aan de westkant van het project versterkt u het ruimtelijke en dorpse karakter van de nieuwe wijk en voorkomt u

toekomstige problemen. U heeft dan een handhavingsprobleem minder. (voorkomen is beter dan genezen).

Specifiek ben ik tegen de in het bestemmingsplan opgenomen Wadi ter hoogte van de Hilde 16. Hierdoor ontstaat een ruim 60 meter lange grens met mijn perceel zonder dat ik de mogelijkheid heb om afrasteringen hoger dan 1 meter aan te brengen (zie voorgaand punt). Uit 17 november 2009 ontvangen informatie van de gemeente bestaan met name in Heeten 2 wadi's direct grenzend aan privé grond. Het betreft daar achtertuinen met in het algemeen een afscheiding hoger dan 2 meter van gaaswerk en klimop. Daarbij is er aan de Schaarsen (nrs 28 – 44) sprake van een wadi in een min of meer afgesloten gebied achter de woningen. Tenslotte moet ik vaststellen dat u tot vandaag geen contact hebt gezocht om te overleggen over de aansluiting van de geplande wadi op mijn perceel (zie blz 35 van het bestemmingsplan)

### **3. Het fietspad tussen het Kiezebos III en de Hilde.**

In het bestemmingsplan en de verbeelding is dit fietspad niet opgenomen maar deze doorgang schijnt nog te bestaan in de plannen en teruggelegd te zijn ten opzichte van het voorontwerp. Dit fietspad vormt de verbinding tussen de thans "doodlopende" Hilde en Kiezebos III. U stelt op blz. 35 dat de Hilde een doorlopende staat zou zijn. Het verkeer dat de Hilde inrijdt door de (vernauwde) ingang vanaf de Rikke dient de straat op het zelfde punt ook weer te verlaten. Er is thans geen sprake van doorgaand verkeer in enige vorm. Door aanleg van het fietspad zal de straat deze functie wel krijgen en zal de verkeersintensiteit toenemen. Daar is de vrij smalle de Hilde niet op geprojecteerd.

Een tweede punt is de functionele noodzaak. Deze ontbreekt omdat Molenweg ( richting bussen aan de Zwolseweg) en het speelterrein en Tarweakker (richting scholen aan de Brinkweg en winkels in het dorp) voor de fietsers betere alternatieven zijn.

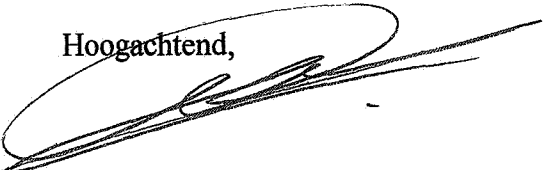
U wijst op het oogpunt van veiligheid als noodzaak voor deze doorsteek. Dit argument lijkt een gelegenheidsargument gezien de doorgangen tussen de Cingel en Kiezebos I/II. Deze zijn voor (brandweer)voertuigen ontoegankelijk dan wel ontoegankelijk gemaakt. Daarbij beschikt de wijk Kiezebos III over een ontsluiting aan de Molenweg (noord zijde) en een ontsluiting aan de zuid zijde.

Samenvattend heb ik problemen met de woningen [W1] in het bestemmingsplan opgenomen langs de Molenweg en het feit dat voor bebouwingen in hun voor – en achtertuinen geen bouwverbod is opgenomen.

Ben ik tegen de voorgenomen wadi's in het plan en wel specifiek de wadi ter hoogte van de Hilde 16 en vind ik de geplande doorgang in de vorm van een fietspad tussen Kiezebos III en de Hilde ongewenst en onnodig.

Het zal u duidelijk zijn, dat als het bestemmingsplan zo wordt vastgesteld dit zal leiden tot planschade en mogelijke juridische procedures, die het plan zullen vertragen.

Hoogachtend,



Cees van der Veer

GRF

Gemeente Raalte Datum binnenkomst griffie  
 Raad week wv 25 NOV. 2009  
 Inleveren  
 Voor .....  
 Afdoenings-  
 Voorstel ..... C .....  
 Besluit Raad: C

Aan de gemeenteraad van Raalte  
 Postbus 140  
 8100 AC RAALTE

Heino, 23 november 2009

Tevens per mail gezonden aan: [info@raalte.nl](mailto:info@raalte.nl)

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan: <u>FED</u>		
Ingek. 25 NOV. 2009		
Nr. <u>0904937</u>		
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Onderwerp: Bestemmingsplan Kiezebos III, zienswijze

Geachte Raad,

Onder verwijzing naar de ingediende inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan, geven wij hieronder onze zienswijze weer.

1. Inspraak omwonenden

We blijven het een gemiste kans vinden dat de gemeente de omwonenden niet heeft betrokken bij het ontwerp. De reactie van B&W op onze inspraakreactie bevestigt dit. In plaats van een interactief proces, zoals bijv. wel het geval is bij de ontwikkeling van het voormalige Franciscushof, wordt in dit geval de ontwikkeling uit handen gegeven aan twee projectontwikkelaars, die bij wijze van spreken een ontwerp tot op grassprietniveau intekenen en vervolgens niet van plan zijn om ook maar enigszins te anticiperen op argumenten van insprekers. Ik vind dat de gemeente de sturing uit handen heeft gegeven. Als eigenaar van de helft van de grond had dat proces toch beter gekund en ontmoeten. Het argument van B&W dat overleg met omwonenden niet is gestart vanwege efficiency is wel erg laakbaar. Dit bevestigt de dominantie van de projectontwikkelaars in dit proces.

2. Ruimtelijke kwaliteit

a. landschappelijke inpassing

In onze inspraakreactie is gewezen op de studies van het Atelier Overijssel ([www.atelieroverijssel.nl](http://www.atelieroverijssel.nl)). In haar reactie zegt B&W dat er rekening is gehouden met de richtingen uit het landschap. Uit het ontwerp blijkt duidelijk dat de studies van Atelier Overijssel niet zijn geconsulteerd noch zijn meegenomen in de afweging van het ontwerp. Kennelijk zou dat geleid hebben tot de bouw van minder woningen, hetgeen niet in het belang was van de projectontwikkelaars. Het is zeer teleurstellend te moeten ervaren dat het economisch belang van derden zwaarder weegt dan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving.

b. SER-ladder

Het uitgangspunt bij woningbouw is inbreiding voor uitbreiding. B&W geeft aan dat zij inbreiding stimuleert, maar afhankelijk is van derden-partijen. Zij geeft aan dat vanwege complexiteit en de huidige crisis lastig is. Dit is wel erg kort door de bocht. Op grond van de SER-ladder moet de gemeente het voortouw nemen voor inbreiding en initiatief en lef tonen en daarbij ook risico's durven te nemen. Bij de genoemde inbreidingslocaties in de kom van Heino, wordt wel een erg afwachtende houding aangenomen. Het is natuurlijk makkelijker om groen aan te tasten, dat ook nog eens geld oplevert, dan in te breiden. De SER-ladder is juist bedoeld om dat tegen te gaan. Mijn stelling is dat met meer durf en

initiatief, en het vooruitzicht van een toekomstige “krimp” van de bevolking, volledig in de woningbehoefte kan worden voorzien, door middel van inbreiding.

### 3. Groenvoorziening

In mijn inspraakreactie heb ik verzocht om aan de zijde van de Gerstakker aan te planten met bosschages en/of een waterpartij, zodat het uitzicht en ook de ruimtelijke kwaliteit voor de huidige bewoners gewaarborgd blijft. De reactie van B&W is dat er parkeervoorzieningen zijn gepland en er onvoldoende ruimte is. Ik vind deze argumentatie wel zeer bijzonder. Als B&W echt wil dan kan daarvoor ruimte vrijgemaakt worden. Dat blijkt wel uit de beantwoording op de reactie van dhr. Schemkes, waarbij – aan die zijde van het plan - ruimte wordt vrijgemaakt. Overigens lijkt het erop dat geplande parkeervoorzieningen aan de Gerst- en Tarweakker gepland zijn in het gebied, waarop het bestemmingsplan Kiezebos II ziet. Dat kan natuurlijk niet. Daarvoor moet op z'n minst het vigerende bestemmingsplan worden aangepast. Ik begrijp uit de stukken dat het beeldkwaliteitsplan en de beplantingsplannen nog moeten worden vastgesteld. Ik hou me het recht voor om daar alsnog op te reageren.

Met vriendelijke groet,

Peter Moorman en Maria Huijbers  
Gerstakker 16  
8141 HX Heino  
e: [moormanp@xs4all.nl](mailto:moormanp@xs4all.nl)  
t: 0572 392214

A handwritten signature in black ink, consisting of two parts. The top part is a stylized, cursive signature that appears to be 'Moorman'. The bottom part is a larger, more legible signature that reads 'Huijbers'.

grf

Gemeente Raalte  
t.a.v. gemeenteraad  
Postbus 140  
8100 AC RAALTE

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan: R20		
Ingek.	25 NOV. 2009	
Nr.	0904938	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Datum binnenkomst griffie  
25 NOV. 2009

Heino, 23 november 2009

Gemeente Raalte
Raad ... week 40
Inleveren
Voor .....
Afdoerings- Voorstel ..... C
Besluit Raad: C

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kiezebos III te Heino.

Geachte raad,

Hierbij willen wij graag onze zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan Kiezebos III te Heino. Wij betreuren het dat juist aan de zuid-westelijke zijde van het plan, gekozen is voor bestemming W-2. Het gaat hier om woningen met een goothoogte van max. 6,5 meter. Wij zouden graag zien dat juist aan de buitenzijde van het dorp gekozen wordt voor lagere goothoogten (dus de W-1), omdat dit het eerste aanzicht geeft vanaf Lierderholthuis over de Molenweg.

Daarnaast staat op pagina 26, 2<sup>e</sup> alinea, dat de achtergrens aan de westzijde als een tijdelijke situatie moet worden gezien, anders zou een meer landschappelijke inpassing zijn voorgesteld. Dit is vreemd omdat u juist ons in de reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan aangeeft dat er een beplantingsplan zal worden opgesteld voor de invulling van deze grond om een landschappelijke inpassing/overgang te verbeteren, omdat het ontwikkelen van Kiezebos IV op korte termijn niet aan de orde is. Graag zouden wij van u vernemen hoe dit elkaar kan tegenspreken en of het ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Kunnen we aannemen dat uw reactie op het voorontwerp de juiste is en dat het beplantingsplan er zal komen? Het zal u inmiddels duidelijk zijn dat wij graag willen dat aan de buitenzijde (kant Lierderholthuis) een groen-singel wordt aangelegd of een rij bomen (bijv. knotwilgen), dit geldt overigens ook voor de woningen aan de zuid-westzijde van Kiezebos II. Ook willen we graag meer informatie over de verlichting aan de westzijde, omdat Kiezebos II aan de buitenzijde wel heel fel verlicht is.

Verder is het ons niet duidelijk waarom onze reactie op het ontwerp-beeldkwaliteitsplan later wordt beantwoord en dat deze 2 procedures niet met elkaar samenlopen en hebben wij nog geen antwoord gehad op onze vraag of de reeds bestaande bomen blijven bestaan.

Met vriendelijke groet,

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

Datum binnenkomst griffie

17 FEB. 2010

GRF

Aan de gemeenteraad van Raalte

Heino, 16 februari 2010

Per mail gezonden aan: [info@raalte.nl](mailto:info@raalte.nl)

Onderwerp: Aanvulling op zienswijze: bestemmingsplan Kiezebos III.

GEMEENTERAAD RAALTE		
Kopie aan:	REO	
Ingek. mail	17 FEB. 2010	
Nr.	1000690	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. cnty.	JA	NEE
Verg. B & W		

Geachte Raad,

In aanvulling op de eerder ingediende zienswijze van 23 november j.l. berichten wij u het volgende.

In onze zienswijze is aangegeven dat wij nog willen – kunnen – reageren op het beeldkwaliteitplan en het beplantingsplan. Gelet op alle berichten die ons van diverse zijde bereiken, krijgen wij ernstig de indruk dat het bestemmingsplan al in kannen en kruiken is. Onlangs zijn al kavels uitgegeven en huurwoningen te huur aangeboden. De communicatie van het college van B&W met haar burgers en direct-belanghebbenden verdient op z'n zachts gezegd geen schoonheidsprijs. Zo gaat men natuurlijk niet om met de rechtsbescherming van uw burgers. Ik heb geen idee in welke fase de procedure zich op dit moment bevindt en hoe het nu zit met het besluitvormingsproces en –documenten. Ondanks een – tot nog toe – ontbrekend beeldkwaliteitplan wil ik u aanvullend alvast mijn zienswijze geven.

Toen wij destijds als toekomstige bewoners van het perceel Kiezebos 16 de bouwvergunning aanvraagden, waren wij gebonden aan het vigerende bestemmingsplan dat slechts een nokhoogte van 6 meter (met een marge van 10%) toestond. Zover ik uit de stukken – ondanks een ontbrekend beeldkwaliteitplan – kan opmaken mogen de woningen die naast ons komen, een goothoogte van maximaal 6,5 meter hebben, hetgeen een nokhoogte van wel 11 meter kan betekenen. Dit valt niet met elkaar te rijmen. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gezien zou het veel beter zijn geweest om naast en tegenover de Gerstakker en de Tarweakker eenzelfde laagbouw te ontwikkelen en tegenover de Boekweitakker hoogbouw, omdat deze woningen al een hoge nokhoogte hebben. Wij verzoeken u hiermee bij de vaststelling van het bestemmingsplan – wanneer dat ook moge volgen- rekening te houden.

Wij houden ons het recht voor om alsnog te reageren op het beeldkwaliteitplan en de beplantingsplannen.

Met vriendelijke groet,

Peter Moorman en Maria Huijbers  
Gerstakker 16  
8141 HX Heino  
e: [moormanp@xs4all.nl](mailto:moormanp@xs4all.nl)  
t: 0572 392214

Gemeente Raalte
Raad ..week 7.....
Inleveren
Voor .....
Afdoenings-
Voorstel ..... C .....
Besluit Raad: C
stukken in handen
van het college
voor advies