

RAADSBESLUIT

DATUM RAAD : 29-09-2011

ADVIESNOTA NUMMER : 1102069

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2011

overwegende dat een verzoek is binnengekomen voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het revitaliseren van het gebied "Omgeving Rozenstraat".

dat na afweging van alle belangen is besloten hieraan medewerking te verlenen;

dat vervolgens een bestemmingsplan met bijbehorende toelichting, verbeelding en regels is ontworpen;

dat het ontwerp van dit bestemmingsplan vanaf 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen in de informatiehoek van het gemeentehuis en via de website van de gemeente en www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is gesteld;

dat gedurende deze termijn 3 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat deze zienswijzen ontvankelijk zijn verklaard

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en daaraan tegemoet te komen als beschreven in de "Zienswijzennota Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat"
2. Het bestemmingsplan "Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat", gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20100004-0003.
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

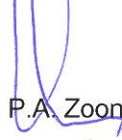
Aldus besloten in de vergadering van 29 september 2011.

de adjunct griffier,



C. Knipping

de voorzitter,



P.A. Zoon

Stukkenformat voor raad(pleinsessies)

Onderwerp	Bestemmingsplan "Raalte Kern, omgeving Rozenstraat"		
Notanummer	1102069		
Eenheid	Ruimte		
Opsteller	Martijn Korte		
Tel. en e-mail	(0572) 347 799	martijn.korte@raalte.nl	
Datum raad(pleinsessie)	Raadplein d.d. 12 september 2011	Raad d.d. 29 september 2011	
Behandelhistorie	☒ Nee ☐ Ja, te weten:		
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. Wagenmans		
Bij de agenda mee te zenden en ter inzage in infohoek gemeentehuis (ook via extranet beschikbaar)	☒ Raadsvoorstel ☒ Ontwerp raadsbesluit ☒ Vast te stellen bestemmingsplan "Raalte Kern, omgeving Rozenstraat" ☒ Zienswijzennota		
Overige beschikbare stukken	Naam stuk	ter inzage leeskamer	extranet
	Collegevoorstel	☒	☒
		☐	☐
Gedane toezegging(en)			
Opmerkingen	Conform afspraak in het presidium van 9 november 2009 wordt het bestemmingsplan alleen toegezonden aan de fractievoorzitters. Maatwerk is mogelijk.		
Voor akkoord griffier			

PROCESVOORSTEL BEHANDELING RAADSVOORSTEL

ONDERWERP: Bestemmingsplan "Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat",

BEHANDELEND M. Korte, telefoon: 7824

AMBTENAAR:

PORTEFEUILLEHOUDER: dhr. P.A. Zoon ✓ dhr. W.J.M. Wagenmans
dhr. B. Haarman
dhr. R.T. de Groot

HET COLLEGE VERZOEKT ✓ het besluitvormend gedeelte

U DIT RAADSVOORSTEL Raadpleinsessie

TE BEHANDELEN IN: anders, nl.:

FATALE TERMIJN(EN)

AANGEVEN:

BIJLAGE(N):	✓ Ja, nl:	Nee	mee- sturen	ter inzage
1 Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat				✓
2. Zienswijzennota			✓	

ADVIES RAADSPRESIDIUM

DATUM :

GESCHIKT VOOR BEHANDELING : ☐ Ja ☐ Nee

BESLUITVORMEND BESPREKEN IN RAAD VAN :

RAADPLEINSESSIE :

ANDERS, NL. :

Korte motivatie van het presidium bij afwijking van het behandelverzoek:

VOORBLAD RAADSVOORSTEL

ADVIESNOTANUMMER : 1102069

DATUM PRESIDIUM : 29 augustus 2011

DATUM RAADSVERGADERING : 29 september 2011

AGENDANUMMER :

BEHANDELEND AMBTENAAR : M. Korte

AFDELING : Ruimte

TELEFOON : 7824

E-MAIL : martijn.korte@raalte.nl

ONDERWERP : Bestemmingsplan "Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat"

BIJLAGEN :
a) Bestemmingsplan Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat
b) Zienswijzennota bestemmingsplan

RAADSVOORSTEL

DATUM B&W VERGADERING : 23 augustus 2011

ADVIESNOTANUMMER : 1102069

ONDERWERP : Bestemmingsplan "Raalte Kern, omgeving Rozenstraat"

VOOR INFORMATIE : M. Korte
e-mail: martijn.korte@raalte.nl , telefoon: 7824

BESLISPUNTEN

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en daaraan tegemoet te komen als beschreven in de "Zienswijzennota Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat"
2. Het bestemmingsplan "Raalte Kern, omgeving Rozenstraat", gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, Rozenstraat" en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20100004-0003.
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

INLEIDING

Het bestemmingsplan voor de Rozenstraat en omgeving in Raalte is de laatste fase van het overkoepelende project waarin het gehele gebied Blekkerhoek gerevitaliseerd wordt. In het plangebied Rozenstraat en omgeving worden de bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Waar in de huidige situatie het woningenbestand bestaat uit verouderde eengezinswoningen, zal in de nieuwe situatie een evenwichtig maar meer gedifferentieerde opbouw van de woningen worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn er 3 zienswijzen op het plan ingediend.

BEOOGD EFFECT

Uitvoer geven aan de laatste fase van de revitalisering van de wijk Blekkerhoek in de kern Raalte, te weten de herstructurering van de Rozenstraat, door vaststelling van het bestemmingsplan.

ARGUMENTEN

De omgeving Rozenstraat maakt deel uit van de wijk Blekkerhoek, waarvoor een grootschalige herstructurering / revitalisering is opgestart. Het plangebied Rozenstraat is de laatste fase van het grote project. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gereed om in procedure te brengen.

In de Woonvisie 2006-2015 en de Prestatieovereenkomst Raalte 2007 t/m 2010 is door de gemeente en de woningcorporatie Salland Wonen (voorheen BWS) al bepaald welke doelstellingen ze willen bereiken op het gebied van wonen en de woonomgeving. Doel van de wijkvernieuwing in de Blekkerhoek is de kwaliteit van de woningen en van de wijk voor de langere termijn te waarborgen. Als uitvloeisel van de voornoemde stukken zullen de bestaande woningen zullen worden geamoveerd en worden vervangen door nieuwbouw. In de huidige situatie staan er eengezinswoningen. In de nieuwe situatie wordt meer gedifferentieerd teruggebouwd.

Naast de reguliere eengezinswoningen zullen er seniorenwoningen (levensloopbestendig), starterwoningen (appartementen) en onzelfstandige wooneenheden (begeleid wonen) worden gerealiseerd. Tevens zal de Rozenstraat worden verbreed en verlegd.

Het bouwprogramma is als volgt:

Amoveren:

Momenteel zijn in het plangebied ongeveer 50 woningen gelegen die in het kader van de herstructureringsopgave voor Blekkerhoek worden gesloopt. Het betreft eengezinswoningen die worden beheerd door Salland Wonen. De Rozenstraat is ingericht als woonerf met verspringende groen- en parkeervoorzieningen

Realiseren:

Het plan betreft de bouw van 69 nieuwe woningen en de herinrichting van de Rozenstraat en bijbehorende openbare ruimte. Er wordt een mix aan woningtypen gerealiseerd.

- 20 eengezinswoningen;
- 20 seniorenwoningen;
- 14 startersappartementen;
- 9 zorgappartementen
- 6 zorgwoningen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Voor de inhoudelijke strekking van de zienswijzen, alsmede de beantwoording daarvan, wordt verwezen naar de zienswijzennota (bijlage 2). De zienswijzennota maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Naast de ingediende zienswijzen is er tevens advies ontvangen van de provincie en het waterschap.

KANTTEKENINGEN

geen.

FINANCIËN

Voor de revitalisering van de gehele Blekkerhoek is een raamovereenkomst opgesteld. Het gehele kostenverhaal, waaronder planschadekosten is hierin ondergebracht. Deze raamovereenkomst is te beschouwen als een anterieure overeenkomst zin de zin van de WRO / Grondexploitatiewet

VERVOLG

Na vaststelling door uw raad zal het gewijzigd vastgestelde plan, ingevolge de wet 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het vastgestelde plan kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State

COMMUNICATIE

De indieners van een zienswijze worden per brief geïnformeerd over de verdere procedure.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat
Bijlage 2 Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat

Burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris, de burgemeester,

PROCEDUREBLAD COLLEGEVOORSTEL

GEGEVENS VOORSTEL

Notanummer : 1102069 Onderwerp: vaststellen-bp Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat
 Openbaar : Ja, na informeren betrokkenen *Bestemmingsplan 'Raalte Kern, omgeving Rozenstraat'*
 Auteur : M. Korte
 Portefeuillehouder : dhr. W.J.M. Wagenmans Team: Ruimte
 Collegevergadering d.d.: *23/8-2011*

PROCEDURE TOT BESLUITVORMING COLLEGE (INTEGRALE ADVISERING)

Financieel :
 Juridisch :
 Personeel :
 Communicatie :
 ICT :
 Inkoop :
 Minima-effecten :
 Anders :

DATUM:

HANDTEKENING:

Portefeuillehouder
 MT
 Advies OR
 Teammanager
 Gemeentesecretaris

16. 8. 2011

[Handwritten signature]

PROCEDURE NA BESLUITVORMING COLLEGE

Gemeenteraad : ter informatie ✓ ter besluitvorming
 Ondernemingsraad : ter kennisname Adviesrecht instemmingsrecht

BEKENDMAKING

✓ Belanghebbenden ✓ Gemeentepagina Intranet Wkpb
 ✓ Internet Persbericht ✓ Staatscourant Geen

ROUTERING

AKKOORD

BESPREKEN

Burgemeester Zoon
 Wethouder Haarman
 Wethouder de Groot
 Wethouder Wagenmans
 Secretaris Halman MBA

[Handwritten signature]

DOCUMENTEN

Bijlage 1 Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat
 Bijlage 2 Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat
 Bijlage 3 Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat
 Bijlage 4 Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat

DOCUMENTEN
Kopie na besluitvorming: Martijn korte

COLLEGEVOORSTEL

ADVIESNOTANUMMER : 1100486

VOOR INFORMATIE : Martijn Korte

ONDERWERP EN BESTUURSSAMENVATTING

Bestemmingsplan "Raalte kern, Omgeving Rozenstraat"

Het bestemmingsplan voor de Rozenstraat en omgeving in Raalte is de laatste fase van het overkoepelende project waarin het gehele gebied Blekkerhoek gerevitaliseerd wordt. In het plangebied Rozenstraat en omgeving worden de bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Waar in de huidige situatie het woningenbestand bestaat uit verouderde eengezinswoningen, zal in de nieuwe situatie een evenwichtig maar meer gedifferentieerde opbouw van de woningen worden gerealiseerd. Naast de reguliere eengezinswoningen zullen er seniorenwoningen (levensloopbestendig), starterwoningen (appartementen) en onzelfstandige wooneenheden (begeleid wonen) worden gerealiseerd. Tevens zal de Rozenstraat worden verbreed en verlegd.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Met in acht name van de voorgestelde wijzigingen in de zienswijzennota kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voorgelegd worden.

BESLISPUNTEN

1. De zienswijzennota voor het bestemmingsplan "Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat" vaststellen.
2. De raad voor stellen het bestemmingsplan "Raalte Kern, Omgeving Rozenstraat", met nummer NL.IMRO.0177.BP20100004-0003, met in acht name van de voornoemde zienswijzennota gewijzigd vast te stellen, conform bijgevoegd raadsvoorstel en conceptraadsbesluit.
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De raad voor te stellen

BESLUIT

*Conform
27.08.2011*



INLEIDING

Het bestemmingsplan voor de Rozenstraat en omgeving in Raalte is de laatste fase van het overkoepelende project waarin het gehele gebied Blekkerhoek gerevitaliseerd wordt. In het plangebied Rozenstraat en omgeving worden de bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Waar in de huidige situatie het woningenbestand bestaat uit verouderde eengezinswoningen, zal in de nieuwe situatie een evenwichtig maar meer gedifferentieerde opbouw van de woningen worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn er 3 zienswijzen op het plan ingediend.

BEOOGD EFFECT

Uitvoer geven aan de laatste fase van de revitalisering van de wijk Blekkerhoek in de kern Raalte, te weten de herstructurering van de Rozenstraat, door vaststelling van het bestemmingsplan

ARGUMENTEN

De omgeving Rozenstraat maakt deel uit van de wijk Blekkerhoek, waarvoor een grootschalige herstructurering / revitalisering is opgestart. Het plangebied Rozenstraat is de laatste fase van het grote project. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gereed om in procedure te brengen.

In de Woonvisie 2006-2015 en de Prestatieovereenkomst Raalte 2007 t/m 2010 is door de gemeente en de woningcorporatie Salland Wonen (voorheen BWS) al bepaald welke doelstellingen ze willen bereiken op het gebied van wonen en de woonomgeving. Doel van de wijkvernieuwing in de Blekkerhoek is de kwaliteit van de woningen en van de wijk voor de langere termijn te waarborgen. Als uitvloeisel van de voornoemde stukken zullen de bestaande woningen zullen worden geamoveerd en worden vervangen door nieuwbouw. In de huidige situatie staan er eengezinswoningen. In de nieuwe situatie wordt meer gedifferentieerd teruggebouwd. Naast de reguliere eengezinswoningen zullen er seniorenwoningen (levensloopbestendig), starterwoningen (appartementen) en onzelfstandige wooneenheden (begeleid wonen) worden gerealiseerd. Tevens zal de Rozenstraat worden verbreed en verlegd.

Het bouwprogramma is als volgt:

Amoveren:

Momenteel zijn in het plangebied ongeveer 50 woningen gelegen die in het kader van de herstructureringsopgave voor Blekkerhoek worden gesloopt. Het betreft eengezinswoningen die worden beheerd door Salland Wonen. De Rozenstraat is ingericht als woonerf met verspringende groen- en parkeervoorzieningen

Realiseren:

Het plan betreft de bouw van 69 nieuwe woningen en de herinrichting van de Rozenstraat en bijbehorende openbare ruimte. Er wordt een mix aan woningtypen gerealiseerd.

- 20 eengezinswoningen;
- 20 seniorenwoningen;
- 14 startersappartementen;
- 9 zorgappartementen
- 6 zorgwoningen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Voor de inhoudelijke strekking van de zienswijzen, alsmede de beantwoording daarvan, wordt verwezen naar de zienswijzennota (bijlage 2). De zienswijzennota maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Naast de ingediende zienswijzen is er tevens advies ontvangen van de provincie en het waterschap.

KANTTEKENINGEN

geen.

FINANCIËN

Voor de revitalisering van de gehele Blekkerhoek is een raamovereenkomst opgesteld. Het gehele kostenverhaal, waaronder planschadekosten is hierin ondergebracht. Deze raamovereenkomst is te beschouwen als een anterieure overeenkomst zin de zin van de WRO / Grondexploitatiewet

VERVOLG

Na vaststelling door de raad zal het gewijzigd vastgestelde plan, ingevolge de wet 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het vastgestelde plan kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State

COMMUNICATIE

De indieners van een zienswijze worden per brief geïnformeerd over de verdere procedure. .

BIJLAGEN

Bijlage 1	Bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat
Bijlage 2	Zienswijzennota bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat
Bijlage 3	Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat
Bijlage 4	Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Raalte Kern, omgeving Rozenstraat

ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN RAALTE KERN, OMGEVING ROZENSTRAAT

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Raalte Kern, omgeving Rozenstraat, met bijbehorende stukken, heeft van donderdag 16 juni 2011 tot en met woensdag 27 juli 2011 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een woonwijk in de kern Raalte. Het betreft een herstructureringsproject in de wijk Blekkerhoek, waarbij de woningen aan de Rozenstraat worden vernieuwd. Het plangebied wordt begrensd door woningen aan de Tulpenstraat, Ceintuurbaan en Monumentstraat. Het plan betreft de bouw van 69 nieuwe woningen en de herinrichting van de Rozenstraat en bijbehorende openbare ruimte. De aan de Rozenstraat gelegen eengezinswoningen en de vijf woningen aan de Tulpenstraat worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een mix aan woningtypen gerealiseerd, waarbij een deel van de nieuwe bebouwing zich richt op 'zorgwonen'.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Raalte. Van deze mogelijkheid hebben twee (rechts)persoon gebruikt gemaakt.

Hoorzitting

De indieners van de zienswijzen is de mogelijkheid geboden om hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Op donderdag 11 augustus hebben deze gesprekken plaatsgevonden. Enkel de voor het bestemmingplan relevante aspecten die aan bod zijn gekomen tijdens de hoorzitting, en betrekking hebben op de zienswijzen, zijn in deze nota meegenomen.

De heer J.A. Meijer, Raalte.

De bezwaren van de indiener richten zich met name op het bouwblok van de startersappartementen in de Tulpenstraat. De bezwaren zijn gericht op de navolgende aspecten:

1. Wijziging van de bestemming van koopappartementen naar huurappartementen
2. Het uitzicht verslechtert als gevolg van het appartementengebouw aan de Tulpenstraat
3. De privacy verslechtert door inkijk vanuit de appartementen
4. Verwachte overlast door de jonge bewoners
5. Verwachte overlast door parkeren.

De bovengenoemde aspecten worden door de indiener beargumenteerd en onderbouwd.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingplan legt de gebruiksfunctie van een perceel vast met de daarbij behorende bouwregels. In dit plangebied gaat het om de bestemming "Wonen". Het bestemmingsplan maakt hierbij geen onderscheid tussen huurwoningen of koopwoningen. Het onderscheid tussen koop en huur is ook niet ruimtelijk relevant. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied geeft ten opzichte van de bestaande situatie, alsmede gaandeweg het planproces, een nieuwe verdeling van de bouwblokken in het gebied en daardoor ook een veranderd beeld van de verdeling van koop en huur.

2. Ook op dit moment wordt het uitzicht deels belemmerd door enerzijds het bestaande bouwblok en anderzijds door de erfafscheiding van de woning en die nu haaks op de Tulpenstraat staat. Voorgesteld wordt om het bedoelde bouwblok met 1 stramien (ca 6,5 meter) te verkleinen aan de zijde van de Tulpenstraat. Door het bouwblok te verkleinen zal het uitzicht zelfs verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie. De hoogte van het bouwblok met de startersappartementen is niet hoger dan die van een eengezinswoning.

3. Doordat er op de verdieping gewoond zal worden is er inderdaad een grotere kans op inkijk ontstaan in vergelijking met de huidige situatie waarbij er niet op de verdieping wordt gewoond. Het staat daardoor niet vast of er een significante aantasting van woningwaarde en / of woongenot zal optreden. De situatie waarbij de woonkamer zich op de verdieping bevindt, is een voor middelgrote dorpen zoals Raalte vaker voorkomend en een ruimtelijk acceptabele woontype. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd in de maatvoering die passend is in de wijk, dat wil zeggen 3 lagen waarbij inbegrepen de kap. Door het voorstel om bouwblok te verkleinen zal er minder inkijk ontstaan omdat er enerzijds minder appartementen komen en anderzijds het blok verplaatst zal worden van de woning van de heer Meijer af. Door aan de straatzijde geen balkons (alleen franse balkons) te maken en de buitenruimte aan de binnenkant van de blokken te maken zal de inkijk verder worden beperkt. Reeds in het ontwerp is er vanuit gegaan dat er aan de straatzijde geen balkon komt en dat de individuele buitenruimte aan de achterzijde komt.

4. Onder het eerste punt is al aangegeven dat er geen onderscheid op basis van koop/huur, leeftijd of anderszins wordt gemaakt in een bestemmingsplan toegekende woonbestemming. Verondersteld gedrag van een specifieke doelgroep is dan ook geen steekhoudend argument. Het appartementengebouw aan de Tulpenstraat is aangegeven als starterappartement.

Dit betekent dat de woningen toegewezen worden aan gegadigden die voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Dit houdt in dat er geen leeftijdsgrenzen aan de toewijzing verbonden zijn.

Door aan de straatzijde geen balkons (alleen franse balkons) te maken en de buitenruimte aan de binnenkant van de blokken te maken zal er weinig overlast zijn. Voorgesteld wordt om het huursegment van het appartementencomplex aan de kant van de heer Meijer om te ruilen met het appartementengebouw die daar achter staat. Dit is echter niet in het bestemmingsplan te regelen.

5. Extra parkeeroverlast ten opzichte van de huidige situatie zal door dit bestemmingsplan niet ontstaan, omdat er ingevolge de geldende parkeernormen voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het terrein behorende bij het appartementengebouw worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd en door de in optie zijnde vermindering van het aantal appartementen (punt 2) is er volgens de voornoemde norm zelfs sprake van overcapaciteit.

De familie Cappon, Raalte.

De zienswijze van de familie Cappon kan samengevat worden in de navolgende onderdelen:

1. Te weinig groen in het deel van de wijk waaraan hun woning grenst.
2. De privacy verslechtert door inkijk.
3. De mogelijk plaats van de ondergrondse afvalcontainer
4. Het aantal eengezinswoningen is te beperkt.

De bovengenoemde aspecten worden door de indiener beargumenteerd en onderbouwd.

Reactie gemeente

1. Door het verkleinen van het bouwblok aan de Tulpenstraat ontstaat er een open gedeelte wat ingericht zal worden als tuin. In dit gedeelte zullen een aantal bomen geplant worden.

Er wordt op deze wijze voorzien in de wens voor meer groen in de wijk. Het terrein zelf zal ingeplant worden met bodembedekkers.

2. In de huidige situatie staat er op 3,5 meter uit de achtergrens van het perceel van de indieners een woning. De afstand tot het nieuwe bouwblok is in het huidige plan 22 meter tot aan de achtergevel van de woning. Door de aanwezigheid van een erfafscheiding op 5 meter van de woning van de indieners zal de inkijk in de woning van de indieners minimaal zijn. Door het verkleinen van het bouwblok wordt de afstand zelfs 28 meter vanaf de achtergevel. Wettelijk moeten ramen op minder dan 3 meter uit de erfgrans ondoorzichtig zijn. Er zullen passende maatregelen getroffen worden om de inkijk vanuit de zijgevel te beperken met in acht name van de minimale eis van daglichttoetreding in een woning. Dit kan echter niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Door het geheel aan maatregelen zal er sprake zijn van een verbeterde situatie ten opzichte van de huidige situatie.

3. Deze plaats is nog niet vaststaand en zal in overleg met Salland Wonen en de indieners vastgesteld worden.

4. Dit aspect dient in bredere context gezien te worden. De seniorenwoningen dienen de gehele wijk Blekkerhoek en zelfs het hele dorp. Senioren die deze woningen betrekken laten eengezinswoningen in de wijk Blekkerhoek of elders achter, die vervolgens benut kunnen worden voor (jonge) gezinnen.

Uit het woningmarkt onderzoek van 2010 van de gemeente Raalte volgt dat er in de gemeente grote vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen nabij het centrum. In de oorspronkelijke visie voor de wijk Blekkerhoek is opgenomen dat de wijk een gevarieerd aanbod van woningen moest krijgen zodat alle doelgroepen een plaats in de wijk konden krijgen. Dit is dan ook de reden dat er zowel seniorenwoningen als zorg- en startersappartementen gebouwd gaan worden.

Binnen de wijk Blekkerhoek is zoals aangegeven ongeveer 55 % van de mensen 55 jaar en ouder en om ook deze mensen in de wijk te kunnen laten wonen, worden er seniorenwoningen gebouwd.

In de 1^e fase van de herinrichting van de Blekkerhoek zijn 25 seniorenwoningen gebouwd en in deze fase komen er nog 20 bij, zodat ook de ouderen in de wijk kunnen blijven wonen, zoals aangegeven is in de visie op de wijk. De woningen zullen dan ook als eerste toegewezen worden aan gegadigden uit de wijk Blekkerhoek. Aangezien er ook woningen voor starters en zorgvragenden gebouwd worden, blijft er een aantal van 20 nieuwe eengezinswoningen over. De rest van de wijk bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen.

De familie Ter Kulve, Raalte.

De bezwaren van de familie Ter Kulve richten zich tegen het feit dat er geen passende woning gebouwd wordt op de plek waar ze nu wonen, terwijl zij daar van uit waren gegaan.

Door voortschrijdend inzicht heeft er een verandering plaatsgevonden in de blokverdeling en in de type woningen.

Reactie gemeente

De zienswijze van de familie Ter Kulve heeft betrekking op de toewijzing van een woning waarbij zij aangeven geen passende woning te krijgen in de Blekkerhoek.

Salland Wonen en de familie Ter Kulve zullen langs privaatrechtelijke weg tot een oplossing komen. De bezwaren zijn in het kader van de procedure van het bestemmingsplan niet relevant.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Aanpassingen aan het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen van de familie Cappon en de familie Meijer wordt het bestemmingsplan aangepast door het appartementengebouw aan de Tulpenstraat één stramien (ca 6,5 m) in te korten. Dit betekent voor het bestemmingsplan dat het betreffende bouwblok zal worden aangepast. De ruimte die hierdoor vrij komt zal worden ingericht door groen en een aantal bomen.

De verbeelding zal op basis hiervan al volgt gewijzigd worden vastgesteld:



Aanpassingen aan het bestemmingsplan als gevolg van adviezen van de overlegpartners.

Provincie Overijssel

De provincie laat in haar reactie weten dat het plan geen aanleiding heeft gegeven om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

Waterschap Groot Salland

Aan de hand van het advies van het waterschap Groot Salland zal de toelichting ten aanzien van de waterparagraaf (4.8) op een aantal punten tekstueel aangepast worden.

Tevens is een aanvullende (digitale) watertoets doorlopen. De aanpassingen van de toelichting op het onderdeel water hebben geen juridische gevolgen voor de regels en de verbeelding.

Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

Aan de hand van het flora en fauna onderzoek zal de toelichting ten aanzien van deze paragraaf (4.6) op een aantal punten tekstueel aangepast worden. Tevens is aanvullend onderzoek verricht en worden mitigerende maatregelen voorgesteld. De aanpassingen van de toelichting op het onderdeel water hebben geen juridische gevolgen voor de regels en de verbeelding.

Regels:

- Artikel 1: de begrippen "aanbouw" en "bijgebouw" worden verwijderd en vervangen door het begrip "bijbehorend bouwwerk", conform de bepalingen in de WABO
- Artikel 3.3: toegevoegd wordt sub e: "sociale veiligheid"
- Artikel 4.3: toegevoegd wordt sub e: "een goede woonsituatie"
- Artikel 5.2.1, onder e: "de goothoogte" wordt vervangen door "3,5 meter"
- Artikel 5.2.2, onder d in de tabel: minimale dakhelling in graden "0" word vervangen door "25"
- Artikel 5.5.1: "aan huis verbonden beroep en/of bedrijf" wordt vervangen door: "bedrijf en/of beroep aan huis"

Verbeelding:

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen op de verbeelding doorgevoerd.