

NautaDutilh, t.a.v. mr. E.A. Minderhoud namens
de B.V. LandgoedDen Alerdinck II,
gevestigd aan de Grote Hagenweg 1 te Laag
Zuthem
Koninginneweg 182
1075 EH AMSTERDAM

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Datum:
-	-	1201194	17 juli 2012
Onderwerp:	Bijlagen:	Voor informatie:	
bestemmingsplan Buitengebied Raalte	1	Dhr. V.Breen / dhr. R.Ekkelenkamp, Tel.: (0572) 347 799	

Geachte heer/mevrouw,

In onze brief van 18 juni 2012 hebben wij u geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en het vervolgtraject. Verder hebben wij aangekondigd dat u, voorafgaand aan de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan, inhoudelijk wordt geïnformeerd over de besluitvorming van de raad over het bestemmingsplan en uw zienswijze.

Zienswijzen

In april 2012 heeft u de voor u relevante pagina's van de Nota Zienswijzen ontvangen. Hierin was de conceptreactie op uw ingediende zienswijze(n) ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Wij hebben u meegedeeld dat het definitieve antwoord op de ingediende zienswijze(n) na de vaststelling van het plan door de gemeenteraad, aan u zal worden toegezonden. Het definitieve antwoord op uw zienswijze treft u hierbij aan. Het nummer in de linker bovenhoek van deze brief komt overeen met het nummer van uw zienswijze in de Nota Zienswijzen. Let op: de aangenomen amendementen zijn niet in de beantwoording verwerkt. Voor een overzicht van de aangenomen amendementen verwijzen wij naar het raadsbesluit en onze brief van 18 juni jl.

Vaststelling bestemmingsplan

Op 8 juni heeft de gemeenteraad van Raalte het bestemmingsplan Buitengebied Raalte gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 van de Nota Zienswijzen. Voor aanpassingen aan de verbeelding verwijzen wij u naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor het geval het u na raadpleging van de website niet duidelijk is wat de aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan exact inhoudt verzoeken wij u contact op te nemen met één van de in de aanhef van deze brief genoemde medewerkers. Bij de besluitvorming is, naast de ingediende zienswijzen, tevens de informatie die door insprekers verstrekt is tijdens de hoorzitting of daarna mede afgewogen. U ontvangt geen separaat antwoord op eventuele nagezonden of bij de hoorzittingen afgegeven informatie.

Reactieve aanwijzing provincie Overijssel

Wij hebben u meegedeeld dat het plan eerst naar de provincie is toegezonden. De provincie heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een reactie te geven en heeft op 10 juli 2012 besloten een zogeheten reactieve aanwijzing te geven op een deel van het vastgestelde bestemmingsplan. Een reactieve aanwijzing houdt in dat voor de betreffende onderdelen het nieuwe bestemmingsplan niet in werking treedt.

De reactieve aanwijzing is van toepassing op de toegekende bestemming "wonen" voor 89 recreatiewoningen in het plangebied "De Stoevinghe" en het gebied langs de Lemelerveldseweg.

Ter inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan met de bijbehorende stukken en het besluit van Gedeputeerde Staten tot het geven van een reactieve aanwijzing liggen van 26 juli 2012 tot en met 6 september 2012 in de informatiehoek van het gemeentehuis ter inzage. Op www.raalte.nl is een directe link te vinden naar het bestemmingsplan buitengebied en de reactieve aanwijzing. Het bestemmingsplan is ook in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de reactieve aanwijzing zal worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant van 25 juli 2012.

Beroepsmogelijkheden

Van 27 juli tot en met 6 september 2012 kan een belanghebbende die eerder tijdig een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt tegen het bestemmingsplan beroep instellen. Dit geldt ook voor belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Daarnaast kan iedere belanghebbende die het niet eens is met de wijzigingen die de gemeenteraad ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht beroep instellen.

Ook tegen het provinciale aanwijzingsbesluit kan van 27 juli tot en met 6 september 2012 door een belanghebbende beroep worden ingesteld.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt in werking. Wie tijdig beroep heeft ingesteld kan ook om een voorlopige voorziening verzoeken. Indien dit verzoek gedurende de beroepstermijn wordt ingediend, schort dit de werking van het bestemmingsplan op totdat op het verzoek is beslist.

Het beroepschrift dient te worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage; het verzoek om voorlopige voorziening aan de voorzitter van deze Afdeling, onder hetzelfde adres.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Raalte,



Dhr. A. Nijman
Eenheidsmanager Ontwikkeling

36. Six Advocaten, t.a.v. de heer I.H. van den Berg, Koninginneweg 182, 1075 EH Amsterdam, namens de B.V. Landgoed Den Alerdinck II, gevestigd aan de Grote Hagenweg 1 te Laag Zuthem

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Grote Hagenweg 1. Reclamant maakt bezwaar tegen:

1. de horecabestemming van Havezate Den Alerdinck;
2. het ontbreken van zichtbaarheid van landgoederen in het plan en onvoldoende bescherming van landgoederen tegen negatieve invloeden van buitenaf;
3. onvoldoende bescherming van de EHS;
4. de bestemming 'Natuur' voor bosgronden.

Voor de bezwaren 2 tot en met 4 verwijst reclamant naar de zienswijze van belangenvereniging Overijssels Particulier Grondbezit.

1. Met betrekking tot het eerste bezwaar licht reclamant toe dat het illegale gebruik nu wordt gelegaliseerd. Het gebruik past niet in het gebied. Bovendien is de ontwikkeling in strijd met rijks- en provinciaal beleid op het gebied van EHS, het gemeentelijk beleid en de Staat van Horeca-activiteiten. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van horeca op de omgeving. Het plan is daarmee onzorgvuldig voorbereid. De huidige activiteiten genereren veel verkeer en zorgen voor geluidsoverlast.

Nieuwvestiging van niet-agrarisch bedrijven is niet toegestaan. Onduidelijk is waarom de horeca-activiteiten op de Havezate wel worden toegestaan. Er kan niet aan de bestaande situatie worden gerefereerd; deze was immers op grond van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Horeca is alleen als ondergeschikte nevenfunctie toegestaan bij een andere hoofdactiviteit. Daar is in onderhavige situatie geen sprake van. Ook staat niet vast of de horeca-activiteiten noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de Havezate.

Reclamant verzoekt de regeling in regel 13 in overeenstemming te brengen met het gemeentelijk beleid uit de toelichting; De aanduiding 'Specifieke vorm van horeca-1: restaurant/feestzaal' moet worden verwijderd of aangepast en de neven- en ondergeschiktheid van de functies onder b tot en met e moet uitdrukkelijk in de planregel tot uitdrukking worden gebracht.

2. Reclamant sluit zich aan bij de suggestie van het OPG voor een dubbelbestemming 'Landgoed' en het opnemen van de begrippen 'Landgoed' en 'Buitenplaats'. Ook ondersteunt reclamant het opnemen van een beschermingszone rond landgoederen waarbinnen nieuwe grootschalige bebouwing niet is toegestaan.
3. Reclamant ondersteunt het OPG eveneens in haar suggestie voor het opnemen van de bestemming Bos. Bosbouw is een economische activiteit waar een passende bestemmingsregeling bij hoort.
4. Reclamant maakt bezwaar tegen de onvoldoende bescherming van de EHS, het ontbreken van de begrenzing op de plankaart en het ontbreken van onderzoek naar de effecten van mogelijke ontwikkelingen op de EHS. Reclamant pleit voor een beschermingszone van 500 m rondom de EHS. Reclamant verzoekt de gemeente een dergelijke zone op te nemen, waarbinnen recreatieve activiteiten, waaronder horeca, de groei van intensieve veehouderij en de uitbreiding van Laag Zuthem over de Nieuwe Wetering wordt verboden.

Beantwoording

1. Er is een projectbesluit in voorbereiding om de bedoelde horeca-activiteiten te legaliseren. Het college heeft op 13 oktober 2009 besloten de horeca-activiteiten tot die tijd te gedogen. De horeca-aanduiding had moeten worden opgenomen nadat de procedure van het projectbesluit was afgerond. Nu deze procedure nog niet is doorlopen, is nog onvoldoende onderzocht in welke omvang de horeca-activiteiten gelegaliseerd kunnen worden. Dit onderdeel van de zienswijze is in zoverre gegrond. De aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1' wordt van de verbeelding en uit de regels (artikel 13.1 onder c) verwijderd.

De overige functies in de bestemmingsomschrijving van artikel 13.1 onder b, d, en e worden niet ondergeschikt gemaakt omdat dit geen ondergeschikte functies zijn (wonen is bijvoorbeeld veelal het hoofdgebruik van het landhuis). Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

De stelling van reclamant dat de horeca-activiteiten op landgoed Den Alerdinck I in strijd zijn met rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de EHS en het gemeentelijk beleid zoals weergegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onjuist. De gebouwen waarin horeca-activiteiten plaatsvinden zijn gelegen buiten de EHS. Hier zijn dus wel degelijk mogelijkheden voor andere functies.

Er wordt inderdaad terughoudend omgegaan met nieuwe horeca in het buitengebied. Zoals in paragraaf 4.6 van de toelichting wordt beschreven, zijn horeca en detailhandel slechts toegestaan als ondergeschikte nevenfunctie bij een andere (hoofd)activiteit. In paragraaf 4.7.6 wordt echter het beleid ten aanzien van historische landhuizen beschreven. Hier is beschreven dat diverse nevenfuncties mogelijk worden gemaakt bij landhuizen om de landhuizen financieel exploitabel te houden.

Bij landhuizen is beoogd horeca wel toe te staan als volwaardige (hoofd)functie, omdat landhuizen veelal een uitstekend 'decor' vormen voor een dergelijke functie en hiermee wordt bijgedragen aan de instandhouding van het landhuis met bijbehorend erf. Dat dit beoogd is blijkt ook uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 13.6.1 waar de ondergeschiktheid van detailhandel wel is opgenomen als voorwaarde en de ondergeschiktheid van horeca bewust niet (vergelijk de regeling voor vervolgfuncties bij de agrarische bestemmingen, waar de ondergeschiktheid van horeca wel als voorwaarde is opgenomen). De toelichting is per abuis niet aangepast op dit punt. De toelichting wordt als volgt aangepast:

Paragraaf 4.6 van de toelichting wordt aangepast zodat de regels in overeenstemming zijn met de toelichting. Na de zin 'Reden hiervoor is dat de gemeente deze functies in principe in de dorpskernen wil concentreren' wordt toegevoegd: 'Uitzondering vormt de uitoefening van horeca-activiteiten binnen de bestemming Landhuis. Om landgoederen financieel exploitabel te houden is horeca als nieuwe hoofdfunctie onder voorwaarden mogelijk binnen deze bestemming. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming 'Landhuis' (artikel 13.6.1).'

Via een aparte procedure wordt bezien in welke omvang de horeca-activiteiten kunnen worden gelegaliseerd.

2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 en de zienswijze in paragraaf 2.5.6.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.4 en de zienswijze in paragraaf 2.5.6.
4. Verwezen wordt naar de zienswijze in paragraaf 2.5.6. Met betrekking tot het tweede deel van de zienswijze van reclamant, er wordt geen extra zone rondom de EHS opgenomen. De EHS zelf is in het bestemmingsplan voldoende beschermd. Ontwikkelingen

die mogelijk een negatieve invloed op de EHS zouden kunnen hebben, zijn alleen na een nadere afweging mogelijk. Het is daarom niet nodig extra regels te stellen aan een zone rondom de EHS.

Conclusie

1. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De toelichting, verbeelding en regels worden aangepast.
2. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
4. De zienswijze is op dit punt deels gegrond. De regels worden aangepast.

