

a

Gemeente / Raalte

Nota zienswijzen / bestemmingsplan De Kleine Hagen

... the ... of ...

... the ... of ...

Gemeente / Raalte

Nota zienswijzen / bestemmingsplan De Kleine Hagen

opdrachtgever	Gemeente Raalte
opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	definitief
projectnummer	72104
plan-idn	NL.IMRO.0177.BO20130001-0002
datum	10 december 2013

INHOUDSOPGAVE		Blz.
Hoofdstuk 1 Inleiding		5
1.1	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	5
1.2	Ontvangen zienswijzen	5
1.3	Ontvankelijkheid zienswijzen	5
Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen		6
2.1	Familie J. Ulderink, Grote Hagenweg 7, Laag Zuthem	6
2.3	NautaDutilh NV, Postbus 7113, Amsterdam namens B.V. Landgoed Den Alerdinck II	7
2.2	De heren A.J. en B.J. Ulderink, Grote Hagenweg 9/9a, Laag Zuthem	25

06

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen' heeft, met de daarbij behorende bijlagen, met ingang van 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Gedurende deze termijn kon het ontwerp-bestemmingsplan tijdens kantooruren worden ingezien in de informatiehoek van het gemeentehuis, Zwolsestraat 16 in Raalte.

Het ontwerpbestemmingsplan was tevens elektronisch raadpleegbaar via

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0177.BP20130001-0002>.

Van deze terinzagelegging is vooraf openbare kennisgeving gedaan. Gedurende de ter inzage termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad.

1.2 Ontvangen zienswijzen

In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan:

1. familie J. Ulderink, Grote Hagenweg 7, Laag Zuthem;
2. NautaDutilh NV, Postbus 7113, Amsterdam namens B.V. Landgoed Den Alerdinck II;
3. de heren A.J. en B.J. Ulderink, Grote Hagenweg 9/9a, Laag Zuthem.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan hebben de provincie Overijssel, het Waterschap Groot Salland en de Veiligheidsrisico gereageerd. Alle drie de instanties hebben aangegeven kennis te hebben genomen van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. De eerder gemaakte opmerkingen zijn voldoende verwerkt en er is geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. In het geval van NautaDutilh (2) en de heren A.J. en B.J. Ulderink (3) betrof het in eerste instantie een pro forma zienswijze. In beide gevallen werd gevraagd om uitstel voor het indienen van een nadere onderbouwing.

Bij brief zijn beide reclamanten tot uiterlijk 1 november 2013 in de gelegenheid gesteld de zienswijze nader te motiveren. Deze aanvullingen zijn tijdig ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen

2.1 Familie J. Ulderink, Grote Hagenweg 7, Laag Zuthem

Zienswijze

Reclamant stelt het volgende:

“Bij deze wil ik u er op attenderen, dat de uitbreiding van Laag Zuthem hét uitgangspunt was, dat dit alleen voor mensen uit Laag Zuthem zou zijn. Hiervan wordt nu afgeweken. Hierbij vraag ik u om weer terug te gaan naar het oorspronkelijke uitgangspunt en alleen voor de mensen uit Laag Zuthem een bouwlocatie beschikbaar te stellen.

Over de locatie het volgende: het uitbreidingsplan is gesitueerd nabij de Grote Hagenweg, wat ontzettend jammer is. De gemeente gaat hier een prachtig buitengebied in. Zie bijvoorbeeld de prachtige foto's, die bij het uitbreidingsplan ter inzage liggen. In een brochure geeft de gemeente Raalte aan, het buitengebied in stand te willen houden en zo nodig te versterken. Het is daarom opmerkelijk, dat men op deze prachtige plek een bouwlocatie heeft gepland.

De gemeente geeft aan, dat vele alternatieve locaties onderzocht en uitgesloten zijn. Mijn vraag is of de locatie ten noordwesten van de brug, de Grote Hagenweg en de Langeslag niet een geschiktere locatie is (zie bijlage) en of deze ook onderzocht is. Kunt u aangeven in een rapport of deze alternatieve locatie onderzocht is en zo nee, wat zijn de bezwaren tegen deze locatie? Gezien de ligging van dit alternatief zou er op deze locatie mijn inziens goedkoper gebouwd kunnen worden. Ook, omdat op de laatste informatieavond van 8 mei 2013 duidelijk naar voren kwam, dat de grondprijs voor de gegadigden voor een bouwlocatie veel te hoog bleek.

Tenslotte: is het de bedoeling, dat de inwoners van gemeente Raalte voor mensen buiten de gemeente, die hier willen bouwen, hoge gemeentelijke belastingen moeten gaan betalen, gezien de verliezen die nu al op het plan liggen?”

Beoordeling gemeente

Bouwen voor Laag Zuthem

Het uitgangspunt is nog steeds dat er gebouwd gaat worden voor mensen uit Laag Zuthem. De gemeente Raalte kende in haar uitgiftebeleid de voorwaarde voor buurtdorpen van sociale en/of economische binding aan de betreffende kern. Voldeed een gegadigde aan deze voorwaarde, dan kon hij/zij zich inschrijven en werden kavels toegekend aan de hand van een puntensysteem. Dit beleid sloot niet meer aan bij de huidige woningmarkt. Daarom is het uitgiftebeleid door de gemeenteraad met ingang van 1 november 2013 gewijzigd. Voor de uitgifte van fase 1 van Laag Zuthem is echter een uitzondering gemaakt en wordt de lijn van de eerdere systematiek gevolgd (in de vorm van een overgangsregeling).

Voor starters die opgegroeid zijn in het dorp wordt ruimte geschapen om bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO-verband) te bouwen. De invulling van de verkaveling gebeurt op basis van de marktvraag. Op deze wijze zal er naar verwachting een spontane mix ontstaan van goedkopere en duurdere woningen. Het bouwrijpmaken

van fase 1 van De Kleine Hagen wordt pas gestart indien minimaal de helft van de (uitgeefbare) bouwrijpe grond is verkocht.

Locatiekeuze

Vooruitlopend op het uiteindelijke besluit om aan de overzijde van de Nieuwe Wetering woningbouw mogelijk te maken, heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden van alternatieve locaties. Op 27 mei 2003 is door de gemeenteraad van Raalte de 'Locatiestudie Laag Zuthem' vastgesteld. In deze studie zijn drie locaties nader bekeken. Daarvoor zijn ook al andere locaties in beeld geweest. In de locatiestudie is uiteindelijk de locatie De Kleine Hagen, na de locatie 't Weegel, als het meest geschikt geacht mede vanwege het feit dat hierdoor een landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing kon worden gesaneerd. Dit bedrijf is inmiddels verplaatst naar de Kolkweg 61 en de woningbouwlocatie 't Weegel is inmiddels gerealiseerd. Hier zijn 5 woningen gerealiseerd. Bovendien wenst men in Laag Zuthem een 'dorpskern' te creëren. Dit lukt niet bij de door reclamant voorgestelde locatie; wel bij de onderhavige locatie. Bovendien zal de door reclamant voorgestelde locatie leiden tot ongewenste lintbebouwing.

De vastgestelde locatiestudie is destijds in nauw overleg met 'Plaatselijk Belang' tot stand gekomen; zij hebben ook met de voorgenomen locatie ingestemd. De provincie heeft bij brief van 17 december 2008 nadrukkelijk ingestemd met deze locatie, ook vanwege het feit dat door de sanering van het destijds nog aanwezige agrarische bedrijf het aanzicht ter plaatse sterk is verbeterd. Het toen geldende Streekplan Overijssel 2000+ en de Ontwerp-Omgevingsvisie verzetten zich niet tegen woningbouw op deze locatie. Het plangebied betreft ook geen weidevogelgebied, geen karakteristiek waardevol landschap en geen provinciale ecologische hoofdstructuur. Verder ligt hier geen belemmering voor stads- en dorpsuitbreiding. De sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing bood en biedt de kans om te komen tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de op 27 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Raalte 2025+ is het gebied De Kleine Hagen nadrukkelijk aangewezen als uitbreidingslocatie voor Laag Zuthem.

De provincie heeft in het kader van het verplicht vooroverleg op 24 mei 2013 nogmaals ingestemd met dit bestemmingsplan en meegedeeld dat het voorgenomen plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Er is op dit moment dan ook geen enkele aanleiding om de betreffende locatie opnieuw ter discussie te stellen.

Dat het plan niet kostendekkend is, is correct. Hiermee heeft de gemeenteraad expliciet ingestemd en hiervoor zijn de nodige middelen beschikbaar gesteld.

Conclusie

De zienswijze is **niet** gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.

2.3 NautaDutilh NV, Postbus 7113, Amsterdam namens B.V. Landgoed Den Alerdinck II

Reclamant reageert namens:

- (i) de familie van Voorst tot Voorst c.s. ("vVtV c.s."), p/a Laag Zuthem (8055 PM), Grote Hagenweg 3 (eigenaar van boerderij 'Het Bouwhuis', Grote Hagenweg 3 en verpachter

- van de ondergrond van de boerderij 'De Pinkenhagen', Grote Hagenweg 6, en van ca. 50 hectare omliggende landbouwgronden), en
- (ii) de besloten vennootschap B.V. Landgoed Den Alerdinck II, gevestigd te Laag Zuthem (8055 PM) aan de Grote Hagenweg 1 (het "Landgoed").

Zienswijze

Reclamant stelt het volgende:

“Behoefte

1. *De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Laag Zuthem is niet aangetoond aan de hand van actuele gegevens. De enkele verwijzing naar de Structuurvisie Raalte 2025+ en de Woonvisie Raalte 2006-2015 (Actualisatie) is onvoldoende. De gegevens die ten grondslag liggen aan die beleidsdocumenten stammen uit 2008 en 2009. Op de woningmarkt is de crisis sindsdien verergerd en dit zet de komende jaren door. Door de vastgelopen woningmarkt is er minder vraag naar nieuwbouwwoningen.*
2. *Uit een rapport van de Rekenkamer Oost-Nederland (december 2011) en een onderzoek van RIGO Research en Advies B.V. in opdracht van het Rijk (februari 2011), blijkt dat sprake is van bevolkingskrimp in de gemeente Raalte. De meest recente cijfers van het CBS laten dezelfde trend zien, met een krimp in 2013 ten opzichte van 2012. Voor zover al tegemoet zou worden gekomen aan een bepaalde behoefte, is deze maar in geringe mate afkomstig uit de kern Laag Zuthem. Dit verdraagt zich niet met het uitgangspunt in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel, dat woningbouw alleen kan plaatsvinden als sprake is van lokale behoefte.*
3. *Het toe te voegen woningaanbod is veel te groot ten opzichte van de autonome groei van het dorp Laag Zuthem. Uit verschillende bronnen is vernomen dat de serieuze animo vanuit de inwoners van Laag Zuthem voor de woningen vrijwel nihil is, mede vanwege de te hoge prijs. De woningbouwcoöperatie heeft zich voor dit project dan ook teruggetrokken. Uit de planregels blijkt niet dat percelen specifiek zijn bestemd voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. De door de Raad voorgestane mix van goedkopere en duurdere woningen en de beschikbaarheid voor de minder goeude inwoners van Laag Zuthem is niet gegarandeerd. Het provinciale beleid ten aanzien van de uitbreiding van kleine kernen is vooral gericht op ouderen en starters, maar zij dienen zich niet of nauwelijks aan.*
4. *De uitgevoerde enquête - meer is het niet - kan niet dienen ter onderbouwing van de woningbehoefte. Niet alleen zijn de onderliggende stukken niet ter inzage gelegd, de vragen over woningbehoefte zijn kennelijk niet specifiek gericht op de behoefte aan binnen Laag Zuthem te realiseren woningen. Voorts wordt in de vraagstelling geen rekening gehouden met de mogelijkheid tot transformatie en inbreiding, hetgeen de enquêteerden dus naar een bepaalde conclusie leidt en afdoet aan de representativiteit van de enquête. Een externe professionele rapportage aan de hand van de standaarden in de sector is niet uitgevoerd. Dit getuigt niet van een zorgvuldige voorbereiding.*
5. *Dat het plan binnen tien jaar zal worden uitgevoerd is volstrekt onzeker, gelet op de zelfopgelegde voorwaarde de gronden pas bouwrijp te maken indien minimaal de helft van de grond is verkocht. Niet is aangetoond dat aan deze voorwaarde zal worden voldaan binnen de planperiode. Een dergelijke voorwaardelijke bestemming is bovendien*

in strijd met de rechtszekerheid. De voorwaarde verdraagt zich ook niet met de verplichting in de planregels, dat het aantal hoofdgebouwen in het plangebied niet minder dan tien mag bedragen.

6. *Geen aandacht is gegeven aan leegstand, transformatie, herstructurering of inbreiding, hetgeen in strijd is met de Omgevingsvisie Overijssel en de Woonvisie Raalte 2006-2015. Inbreidingslocaties zijn enkel onderzocht in 2003, nota bene tien jaar geleden. De Raad weigert ten onrechte de onderzoeken uit die tijd ter inzage te leggen. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Niets wordt gemeld over het actuele woningaanbod en leegstand van woningen in de gemeente Raalte en de kern Laag Zuthem in het bijzonder. Algemeen bekend is dat sprake is van een hoog percentage aan leegstand in Laag Zuthem en dat dit percentage zich de komende jaren op een hoog niveau zal blijven bewegen. In de plantoelichting wordt opgemerkt dat op de middellange termijn een verschuiving zal plaatsvinden van uitbreiding door nieuwbouw naar 'het duurzaam beheren van de bestaande voorraad'. Gelet op de huidige crisis zou het nu juist logischer en ruimtelijk verantwoord zijn duurzaam beheer de voorkeur te geven boven uitbreiding."*

Beoordeling gemeente 1

De gemeente is zich bewust van het feit dat op dit moment de woningmarkt niet rooskleurig is. Deze markt fluctueert echter sterk.

Op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan werd uitgegaan van maximaal 17 woningen binnen de planperiode van 10 jaar. Dit aantal is in het ontwerpbestemmingsplan verminderd naar maximaal 15 woningen voor de eerste fase. Dit aantal woningen wordt voor de komende periode voor Laag Zuthem als haalbaar geacht.

De gemeente heeft met de provincie een 'Prestatieafspraken Wonen' gemaakt die op 28 juni 2012 nog is geactualiseerd. In de afspraak wordt aangegeven dat op basis van provinciaal beleid (en de Primosprognose 2011) tot 2020 een toename van circa 18.500 huishoudens in de regio West-Overijssel wordt verwacht.

Hierin wordt aangegeven dat als gevolg van de situatie op de woningmarkt er in de periode 2010-2014 minder woningen in West-Overijssel worden gerealiseerd dan afgesproken. Raalte heeft tot 2015 een harde bestemmingsplancapaciteit van maximaal 1.430 woningen. Voor de prestatie-afsprakenperiode richt Raalte zich op het realiseren van netto 633 woningen. De voorliggende plannen passen binnen de geactualiseerde afspraken. De provincie heeft ingestemd met de te bouwen woningaantallen uit de woonvisie.

Verder is er op 21 september 2013 tussen de gemeente Raalte en Plaatselijk Belang Laag Zuthem een convenant gesloten (Dorpsagenda/Dorpsplan plus) waarin het mogelijk houden van wonen in Laag Zuthem voor alle leeftijdsgroepen wordt nagestreefd. Dit convenant zal ter informatie als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Zowel in de structuurvisie Raalte 25+ (zie paragraaf 3.3.1 van de toelichting) als in de geactualiseerde Woonvisie Raalte 2006-2015 (zie paragraaf 3.3.2 van de toelichting) is het gebied De Kleine Hagen aangewezen als de uitbreidingslocatie voor Laag Zuthem. Bij ontwikkeling van de volledige uitbreidingslocatie wordt uitgegaan van circa 40 woningen. De verwachting is dat dit aantal te ruim is ten opzichte van de autonome groei. Om op een juiste wijze in te spelen op de woningbehoefte in Laag Zuthem wordt het gebied in meerdere fasen ontwikkeld. De eerste fase, waar dit bestemmingsplan op van toepassing is, heeft

betrekking op de realisatie van maximaal 15 woningen.

In overeenstemming met het bepaalde in de 'Prestatieafspraken Wonen' met de provincie, wordt met het bestemmingsplan de ruimte aan starters geboden om bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO-verband) te bouwen. De invulling van de verkaveling gebeurt op basis van de marktvraag. Op deze wijze wordt optimaal aangesloten op de actuele woningbehoefte en zal er naar verwachting een spontane mix ontstaan van goedkopere en duurdere woningen. De gemeente acht het derhalve niet wenselijk om de beoogde doelgroepen specifiek in de planregels vast te leggen.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan heeft de gemeente in 2012 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd onder de huishoudens van Laag Zuthem en omgeving evenals onder de huishoudens die voor een woning in Laag Zuthem staan ingeschreven. De resultaten zijn gepresenteerd tijdens een bijeenkomst van de klankbordgroep. Uit de enquête blijkt dat er onder ruim 20% van de respondenten de behoefte bestaat aan een nieuwe bouwkegel; het merendeel (80%) binnen een periode tot 4 jaar. De resultaten van dit onderzoek zijn aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Hieruit blijkt dat er binnen Laag Zuthem een woningbehoefte bestaat waaraan met de geplande woningen in Laag Zuthem kan worden voldaan.

De gemeente concludeert dat er wel een behoefte aan woningen bestaat in Laag Zuthem. Er is geen reden te twifelen aan de mogelijkheden tot uitgifte van de gronden in het plangebied binnen de komende tien jaar. De toezegging dat minimaal de helft van de kavels moet zijn verkocht voordat begonnen wordt met bouwrijp maken van de gronden is slechts van belang voor de uitvoering. Dit is geen eis waar de vergunning voor het bouwen aan hoeft te worden getoetst. Aangezien de regel dat er minimaal 10 woningen gebouwd moeten worden tot verwarring kan leiden wordt dit onderdeel uit de planregels van artikel 6.2.2 onder b geschrapt.

In de plantoelichting wordt, conform artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag aangetoond (zie paragraaf 5.11 van de toelichting). Daarbij is aangegeven dat tijdens de zoektocht naar een geschikte woningbouwlocatie, meerdere inbreidings- en uitbreidingslocaties zijn onderzocht.

Op 27 mei 2003 is door de gemeenteraad van Raalte de 'Locatiestudie Laag Zuthem' vastgesteld. In deze locatiestudie Laag Zuthem zijn drie locaties nader bekeken. Daarvoor zijn ook al andere locaties in beeld geweest. In deze studie wordt de locatie De Kleine Hagen als het meest geschikt geacht na de locatie 't Weegel. Op de locatie aan 't Weeghel zijn inmiddels al 5 woningen gerealiseerd. Van deze locatie is dus inmiddels gebruik gemaakt. In het kader van de locatiestudie is uitgebreid gekeken naar een inbreidingslocatie op het perceel aan de Kolkweg 15 en 17. Hier werd ook door de provincie nadrukkelijk om gevraagd, voordat de sprong over de Nieuwe Wetering kon worden gemaakt. Uit dit nader onderzoek bleek woningbouw financieel niet haalbaar op de betreffende locatie. Verder werd ook duidelijk dat er vanuit de provincie geen subsidiemogelijkheden (ISV) aanwezig waren, omdat er binnen Laag Zuthem een alternatieve locatie aanwezig is. Dergelijke subsidiemogelijkheden zijn nog steeds niet aanwezig.

De vastgestelde locatiestudie is in nauw overleg met 'Plaatselijk Belang' tot stand gekomen; zij hebben ook met de voorgenomen locatie ingestemd. De vaststelling van de locatiestudie is bekend gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant van 18 juni 2003. De locatiestudie heeft vervolgens vanaf 19 juni 2003 met het besluit van de gemeenteraad ter inzage gelegen. Alhoewel het dus geen stuk is die betrekking heeft op het be-

stemmingsplan zal deze locatiestudie ter informatie als bijlage bij de toelichting bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Ook de provincie kan nadrukkelijk instemmen met de nieuwe locatie. Een en ander wordt bevestigd in de brief van de provincie van 17 december 2008. In deze brief wordt aangegeven dat de sprong over de Nieuwe Wetering voor nieuwe woninguitbreiding van Laag Zuthem acceptabel wordt geacht, mits er in het plan nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan ruimtelijke kwaliteitsaspecten, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin.

In de toelichting wordt opgemerkt dat op de middellange termijn een verschuiving zal plaatsvinden van uitbreiding door nieuwbouw naar 'het duurzaam beheren van de bestaande voorraad'. Daarbij wordt aangesloten op gevolgen van demografische ontwikkelingen. De huidige (tijdelijke) crisis is geen reden om deze verschuiving nu al te moeten laten plaatsvinden. Door de gemeente wordt geconcludeerd dat onder de inwoners van Laag Zuthem nog steeds vraag is naar nieuwe bouwkavels.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor zover het de planregel betreft in artikel 6.2.2 over het aantal van 10 woningen. In de planregel zal in artikel 6.2.2 onder b het gedeelte "niet minder dan 10 en" worden geschrapt. De zienswijze is voor het overige ongegrond. De zienswijze leidt tot het aanpassen van artikel 6.2.2 onder b van de planregels van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen' zoals hiervoor vermeld. De locatiestudie 2003 en het hiervoor genoemde convenant zullen ter informatie als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reclamant stelt verder:

"Geen locatieonderzoek

7. De keuze voor de locatie is niet in lijn met de visie van de Rijksgebouwendienst en het Nirov (Platform31) in het rapport Prachtig Compact NL:

'Wij zijn toe aan een andere ruimteconsumptie, een Prachtig Compact NL. Zo omgaan met de ruimte is niet gebaseerd op het volbouwen van de laatste restjes maagdelijk landschap, maar op het bouwen van ruimte voor mensen. We hoeven geen weilanden op te offeren aan wonen en werken, in het gebouwde gebied is genoeg plek [...]. Niet alleen omdat het benutten van de bestaande kwaliteiten aan verloederde stadsdelen nieuwe betekenis geeft. Maar ook omdat binnenstedelijk bouwen duurzamer is en leidt tot minder mobiliteit en energieverbruik.'

8. Er is geen actueel professioneel en kenbaar locatieonderzoek gedaan. Het locatieonderzoek uit 2003 is zeer gedateerd en kan niet meer dienen ter onderbouwing van de gekozen locatie. Ook de instemming van de provincie Overijssel uit 2008 is gedateerd en kan niet dienen als onderbouwing van de locatie. In 2008 was de crisis immers net begonnen en waren de effecten op de woningmarkt nog niet voelbaar. De cijfers waar de provincie zich destijds op heeft gebaseerd zijn niet representatief voor de situatie anno 2013-2014.

9. Er zijn meerdere alternatieve locaties in Laag Zuthem die zich beter lenen voor eventuele toevoeging aan de woningvoorraad en die meer draagvlak genieten: (i) de (gras)percelen aan de westzijde van het dorp tussen de Lange Slag en de spoorlijn, en (ii) de percelen waar nu nog ten zuidoosten van de woonkern bedrijfsactiviteiten

plaatsvinden aan de Kolkweg 17 (landbouwmechanisatiebedrijf Kooijker van Dieren). Beide locaties sluiten fysiek beter aan bij het dorp Laag Zuthem dan het plangebied. Een 'sprong' over de Nieuwe Wetering is ook daarom onnodig, onlogisch en onverantwoord.

10. Verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf sluit bovendien goed aan bij het beleid geen industriële bedrijvigheid toe te staan in woonkernen. De genoemde alternatieve locaties voldoen aan de eis in de Woonvisie Raalte 2006-2015, dat de gemeente eerst dient te kijken naar mogelijkheden voor inbreiding. De onderzoeken die de gemeente stelt te hebben laten uitvoeren naar de mogelijkheden voor inbreiding zijn niet ter inzage gelegd, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het kostenaspect van verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf kan geen reden zijn deze te handhaven om vervolgens de nieuwe beoogde locatie te gaan ontwikkelen, nu nota bene sprake is van een reeds geconstateerd verlies van € 800.000,— dat naar alle waarschijnlijkheid zal oplopen naar ruim € 1 miljoen. Bovendien is recent in de pers nog tumult ontstaan over de toename van het landbouwverkeer in de kern van Laag Zuthem. Met de verplaatsing van voornoemd bedrijf zou dus ook een groot deel van die overlast ingeperkt worden.
11. Gewezen wordt voorts op het bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Hutten Nieuw Heeten', dat ter inzage is gelegd op 28 mei 2013. Dat plan is geheel geschreven vanuit het provinciale en gemeentelijke uitgangspunt dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding en vanuit de wenselijkheid van verplaatsing van het vleesverwerkingsbedrijf Hutten en Zonen naar een industrieterrein. De SER-ladder wordt daar wel doorlopen. Opvallend is voorts dat de Raad voor dat plan uitdrukkelijk afziet van ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Marissink, en daarbij bereid is een verlies te nemen van € 450.000,— op de aankoop van de percelen op die locatie in 2000. De parallel met het plangebied De Kleine Hagen en het landbouwmechanisatiebedrijf Kooijker van Dieren spreekt voor zich. De afwijkende toepassing van beleid door de Raad is inconsistent en tekenend voor de zwakke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan De Kleine Hagen. Het is een inconsistentie die niet kan worden weggeschreven."

Beoordeling gemeente 2

Door de gemeente is uitgebreid gekeken naar andere in- en uitbreidingslocaties in en rond Laag Zuthem. Daarmee wordt voldaan aan de aangehaalde visie van de Rijksgebouwendienst en Platform 31. Bestreden wordt dat door te bouwen op de voorliggende locatie 'maagdelijk landschap' wordt opgeofferd. Het betreft een uitbreidingslocatie aan de rand van Laag Zuthem, waar het aanwezige landschapsontsierende agrarisch bedrijf is gesaneerd en waar nu gestreefd wordt naar een goede afronding van het dorp als landschappelijke overgang naar het aangrenzende landelijke gebied.

De keuze voor de locatie en de stedenbouwkundige invulling is bovendien in nauwe samenwerking met het 'Plaatselijk belang' en omwonenden tot stand gekomen.

Er is professioneel locatieonderzoek uitgevoerd. Dat sinds 2008 de markt is veranderd, zorgt er niet voor dat de waardering van de locaties ten opzichte van elkaar wijzigen. De 'Prestatieafspraken Wonen' tussen de gemeente en de provincie is op 28 juni 2012 nog geactualiseerd. In de Structuurvisie Raalte 2025+ is het gebied De Kleine Hagen aangewezen als uitbreidingslocatie voor Laag Zuthem.

Er is op dit moment geen enkele aanleiding om de betreffende locatie opnieuw ter discussie te stellen.

Vooruitlopend op het uiteindelijke besluit om aan de overzijde van de Nieuwe Wetering woningbouw mogelijk te maken, heeft, zoals al eerder is beschreven onder 'Standpunt gemeente 1' een uitgebreide afweging plaatsgevonden van alternatieve locaties. Op 27 mei 2003 is door de gemeenteraad van Raalte de 'Locatiestudie Laag Zuthem' vastgesteld. In de locatiestudie Laag Zuthem zijn drie locaties nader bekeken. Daarvoor zijn ook al andere locaties in beeld geweest. In de locatiestudie is uiteindelijk de locatie De Kleine Hagen als het meest geschikt geacht mede vanwege het feit dat hierdoor een landschapsontsiende agrarische bedrijfsbebouwing kon worden gesaneerd. Dit bedrijf is inmiddels verplaatst naar de Kolkweg 61. Bovendien wenst men in Laag Zuthem een 'dorpskern' te creëren. De vastgestelde locatiestudie is in nauw overleg met 'Plaatselijk Belang' tot stand gekomen; zij hebben ook met de voorgenomen locatie ingestemd. De vaststelling van de locatiestudie is bekend gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant van 18 juni 2003. De locatiestudie heeft vervolgens vanaf 19 juni 2003 met het besluit van de gemeenteraad ter inzage gelegen. Alhoewel het dus geen stuk is die betrekking heeft op het bestemmingsplan zal deze locatiestudie ter informatie als bijlage bij de toelichting bij het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Ook de provincie heeft bij brief van 17 december 2008 nadrukkelijk ingestemd met deze locatie, ook vanwege het feit dat door de sanering van het destijds nog aanwezige agrarische bedrijf het aanzicht ter plaatse is verbeterd. Het toen geldende Streekplan Overijssel 2000+ en de Ontwerp-Omgevingsvisie verzetten zich niet tegen woningbouw op deze locatie. Het plangebied betreft ook geen weidevogelgebied, geen karakteristiek waardevol landschap en provinciale ecologische hoofdstructuur. Verder ligt hier geen belemmering voor stads- en dorpsuitbreiding. De sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing bood en biedt de kans om te komen tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van de inbreidingslocatie Kolkweg 15/17 wordt verwezen naar de 'standpunt gemeente 1'. Er is voldoende aangetoond dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk is. Daarbij wordt opgemerkt dat het verwachte tekort begroot is op € 470.000 en niet op € 800.000. Dit bedrag is meegenomen in de besluitvorming van de raad in december 2012 over het stedenbouwkundig plan.

Verder is er op 21 september 2013 tussen de gemeente Raalte en Plaatselijk Belang Laag Zuthem een convenant gesloten (Dorpsagenda/Dorpsplan plus) waarin het mogelijk houden van wonen in Laag Zuthem voor alle leeftijdsgroepen wordt nagestreefd. Ook dit convenant zal ter informatie als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

De herontwikkeling van locatie Hutten is niet vergelijkbaar met het onderhavige plan. Dat betreft een particulier initiatief. Het vleesverwerkingsbedrijf Hutten wil uitbreiden en kan dat niet op de huidige locatie in de kern van Nieuw Heeten. Door de verplaatsing van dit bedrijf naar het bedrijventerrein in Heeten is voor de bestaande locatie een nieuwe invulling noodzakelijk.

Zoals al eerder opgemerkt is ook in het kader van het voorliggende bestemmingsplan op basis van de SER-ladder (paragraaf 5.11 van de toelichting) aangetoond dat met woning-

bouw op De Kleine Hagen sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'. De locatiestudie 2003 en het hiervoor genoemde convenant zullen ter informatie als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reclamant stelt verder:

"Financieel tekort project

- 12. Het project begint in deze fase met een financieel tekort van ruim € 800.000,—. De verwachting is dat dit tekort zal stijgen naar meer dan € 1 miljoen. Het is onverantwoord in deze tijd dergelijke bedragen ten laste van de gemeenschap te laten komen, mede gelet op de recente bezuinigingsopdracht die de gemeente zichzelf heeft gesteld van € 2,5 miljoen in de komende vier jaar. Zeker nu de vraag naar woningen - voor zover die er al is - grotendeels niet afkomstig zal zijn van inwoners van de gemeente Raalte en van de kern Laag Zuthem in het bijzonder.*
- 13. De Raad erkent in de Nota Zienswijzen dat het project niet kostendekkend is en dat de gemeente start met een begrotingstekort. Dit roept de vraag op waarom de locatie Kolkweg 15-17 niet serieus is overwogen. De vaststelling van de provincie in 2008 dat die locatie niet haalbaar zou zijn vanwege een financieringstekort doet nu immers ook opgeld voor de locatie Grote Hagenweg. Daarmee vervalt de voorkeurspositie van de nu gekozen locatie. De Raalter gemeenschap opzadelen met een dergelijk tekort ten behoeve van een - onvoldoende onderbouwde - marginale woonbehoefte van enkele inwoners van Laag Zuthem en forensen uit bijvoorbeeld de buurgemeente Zwolle, is niet te verdedigen en getuigt van onzorgvuldig bestuur en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*
- 14. De opmerking in de Nota zienswijzen dat bij aanvragen om vergoeding van planschade rekening zal worden gehouden met de eerdere aanwijzing van deze locatie voor woningbouw is met betrekking tot het Landgoed en vVtV c.s. irrelevant. Van voorzienbaarheid kan geen sprake zijn, nu het Landgoed inclusief het (onderdeel van het thans geldende) eigendom van vVtV c.s. (waaronder boerderij "De Pinkenhagen" Grote Hagenweg 6 en omliggende gronden) al enkele eeuwen - vóór enige aanwijzing - bestonden dan wel gevestigd waren in deze omgeving.*
- 15. De sprong over de Nieuwe Wetering is ook geen ontwikkeling die valt binnen het normaal maatschappelijk risico. Als gezegd is sprake van een uitbreiding van het dorp die geheel buiten de huidige dorpsstructuur valt. Het beeldkwaliteitplan toont dat helder aan."*

Beoordeling gemeente 3

Het verwachte tekort is begroot op € 470.000 en niet op € 800.000. Dit bedrag is meegenomen in de besluitvorming van de raad in december 2012 over het stedenbouwkundig plan. De boekwaarde op de huidige locatie maakt dat afzien van ontwikkeling op deze locatie zorgt voor een kostenpost van circa € 500.000. De situatie is daarmee niet vergelijkbaar met de locatie Kolkweg 15-17.

De aankoop van de gronden door de gemeente heeft er destijds toe geleid dat de landschapsontsierende agrarische bebouwing op de betreffende locatie kon worden gesaneerd. Met woningbouw op de betreffende locatie wordt een goede afronding van het dorp Laag Zuthem gerealiseerd en wordt de mogelijkheid geschapen voor het ontstaan van een dorpskern in Laag Zuthem.

Er is wel degelijk behoefte aan nieuwe bouwkavels, ook vanuit bewoners van Laag Zuthem.

Mocht er sprake zijn van een waardedaling van omliggende percelen dan bestaat er de mogelijkheid een planschadevergoeding (ex artikel 6.1 WRO) aan te vragen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In de grondexploitatie is rekening gehouden met planschadevergoedingen.

Conclusie

*De zienswijze is **niet** gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.*

Reclamant stelt verder:

"Voorzieningen

16. *In de kern Laag Zuthem is - behoudens een lagere school - geen sprake meer van commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad in de planperiode - nog daargelaten of dit uitvoerbaar is - zal daar ook geen verandering in brengen. Het in stand houden van een kleine lagere school en/of het verenigingsleven (zoals gesteld) zijn geen relevante ruimtelijke belangen die kunnen dienen ter onderbouwing van de noodzaak van nieuwe woning- uitgifte. Voor zover zulke belangen al zouden bestaan, ontberen deze een goede ruimtelijke onderbouwing.*
17. *Dergelijke kleine aantallen extra woningen zullen geen voorzieningen opleveren in de vorm van detailhandel. Hier is ook geen professioneel en kenbaar onderzoek naar gedaan. In recente gesprekken tussen het Landgoed en een vertegenwoordiger van de gemeente is bevestigd dat bewoners van Laag Zuthem afhankelijk zullen blijven van dienstverlening in bijvoorbeeld Heino. Het is ook zeer de vraag of de basisschool 'met den bijbel' het gaat overleven. Als gezegd zullen nieuwkomers veelal afkomstig zijn van buiten de gemeente Raalte en deze zullen er vermoedelijk voor kiezen hun kinderen naar een school in Heino of Zwolle te brengen."*

Beoordeling gemeente 4

In de toelichting wordt nergens gesteld dat het toevoegen van een beperkt aantal woningen nieuwe voorzieningen in de vorm van detailhandel in Laag Zuthem zullen opleveren. Daar is ook geen specifiek onderzoek naar uitgevoerd.

In de beantwoording van de inspraakreactie is enkel aangegeven dat woningbouw wellicht zou kunnen bijdragen aan het in stand houden van nog bestaande voorzieningen, zoals de lagere school. Hetzelfde zou ook kunnen gelden voor het in stand houden c.q. versterken van het ruimschoots aanwezige verenigingsleven in Laag Zuthem. Dit is echter niet de reden geweest om over te gaan tot woningbouw.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.

Reclamant stelt verder:

"Verkeersproblematiek

18. *De verkeersproblematiek in de kern Laag Zuthem en de verschillende wegen in de omgeving is de gemeente genoegzaam bekend en is ook thans actueel. Onder meer Plaatselijk Belang brengt dat al jaren steeds opnieuw onder de aandacht.*
19. *Desondanks wordt willens en wetens de zeer beperkte capaciteit van de Zuthemerweg (grotendeels gelegen midden in de EHS) en het gebruik daarvan als sluiproute tussen Zwolle, Heino en Raalte miskend. Ook miskent de Raad de extra toename van verkeer als gevolg van diverse evenementen en activiteiten op de Havezathe Den Alerdinck, het centrum De Nieuwe Voorde/Pulsar alsmede vanwege de ligging van het vakantiepark 'Landgoed Old Heino'. Door toevoeging van woningen zal deze situatie door cumulatie alleen nog maar verslechteren en zal de doorstroming verder achteruit gaan. Het Landgoed ervaart als eigenaar van een deel van de Zuthemerweg bovendien al vele jaren hinder van de verkeerstoename en de verstoring binnen het zuidelijk eigendomsdeel en schade aan de bermen. De gemeente weigert categorisch dit te erkennen en heeft hier ook nu - met inachtneming van bovengenoemde ontwikkelingen - geen professioneel onderzoek naar laten uitvoeren.*
20. *Ook de problematiek van sluihverkeer over de Grote Hagenweg is genoegzaam bekend bij de gemeente. De afgelopen jaren hebben zich vele meldingen en klachten opgesteld. Dit zal alleen maar verergeren door de komst van de nieuwe woonwijk. Dat de gemeente deze problematiek blijft negeren geeft blijk van onzorgvuldige besluitvorming en onzorgvuldig bestuur.*
21. *Onduidelijk is hoe de gemeente garandeert dat de 'calamiteitenroute', die het plangebied ontsluit via de Grote Hagenweg, uitsluitend voor nood- verkeer zal worden gebruikt. Garanties voor de aanwonenden zijn vereist. Daarbij wordt opgemerkt dat de politie geen toezicht houdt in het buitengebied, hetgeen zeer recent nog aan het Landgoed is bevestigd. In de Nota zienswijzen wordt opgemerkt dat de route na aanleg van de brug nog zal kunnen worden gebruikt door 'langzaam verkeer'. Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Niet is uitgesloten dat dit ook betrekking heeft op voertuigbewegingen van bewoners van de te ontwikkelen woningen. De afsluiting dient dus fysiek te zijn en concreet te worden beschreven en gegarandeerd in de planregels. Het tijdelijke gebruik van de calamiteitenroute is ook niet gewaarborgd in de planregels. Het voorwaardelijke gebruik van de calamiteitenroute is in strijd met de rechtszekerheid.*
22. *In het kader van de stelling van het College dat de Grote Hagenweg niet zal worden gebruikt als ontsluiting, wijzen vVtV c.s. en het Landgoed erop dat de Provincie de ruimtelijke voorwaarde stelt dat de relatie met landgoed Den Alerdinck II moet worden versterkt, bijvoorbeeld door de Grote Hagenweg landschappelijk te versterken als entree naar het landgoed en de nieuwe wijk door (laan)bomen aan te planten. Voor het Landgoed en vVtV c.s. is ook dit een schrikbeeld dat meer (sluip)verkeer aantrekt. Indien het plan toch tot ontwikkeling komt, dan wordt van de gemeente de garantie verlangd dat dit voorstel van de provincie niet ten uitvoer zal worden gebracht. De stelling*

in de Nota zienswijzen, dat het 'vooralnog niet de bedoeling is dat de gemeente (laan)bomen plant langs de Grote Hagenweg' geeft onvoldoende garanties. Het landgoed en vVtV c.s. verlangen duurzame en praktisch handhaafbare maatregelen teneinde iedere vorm van sluipverkeer tegen te gaan.

23. *Van een vertegenwoordiger van de gemeente heeft het Landgoed begrepen dat de brug over de Nieuwe Wetering pas wordt aangelegd als minimaal zeven kavels zijn verkocht/bebouwd. Dit blijkt evenwel niet uit het plan. Het zal tot gevolg hebben dat bouwverkeer en inwoners van reeds opgeleverde kavels - mogelijk jarenlang - gebruik zullen maken van de zogenaamde 'calamiteitenroute' via de Grote Hagenweg. De noodzaak van deze maatregel is niet aangetoond en voor het Landgoed en vVtV c.s. onaanvaardbaar. Indien het plan toch tot ontwikkeling komt, dan wordt van de gemeente de garantie verlangd dat de brug eerst wordt gebouwd voordat andere bouwactiviteiten van start gaan. Alle (bouw)verkeer dient dan ook via de nieuw te bouwen brug te worden afgewikkeld."*

Beoordeling gemeente 5

In het kader van het bestemmingsplan is in april 2013 een doorrekening gemaakt van de hoeveelheid verkeer als gevolg van de bestaande situatie en de nieuwe woonwijk (maximaal 15 woningen). Daarbij is uitgegaan van de CROW-publicatie 317.

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de maximaal 15 extra woningen sprake is van een verwachte verkeerstoename tussen de 111 en 123 verkeersbewegingen verdeeld over een gemiddelde weekdag. Wanneer deze worden afgezet tegen de bestaande verkeersbewegingen kan worden geconcludeerd dat de uitbreidingslocatie slechts een geringe invloed zal hebben op het verkeer en derhalve aanvaardbaar is.

Aangezien de nieuwe locatie door middel van een nieuwe brug wordt ontsloten via 't Solen en 't Weegel naar de Kolkweg zal de nieuwe locatie naar verwachting niet leiden tot (meer) sluipverkeer. Deze route is de snelst mogelijke verbinding naar Heino, Raalte of Zwolle. Het is dan ook onlogisch om via de Grote Hagenweg en de den Alerdinckweg om te rijden. De calamiteitenroute wordt tijdens het bouwrijpmaken slechts gebruikt als tijdelijke route naar het plan. Het bouwrijpmaken geschiedt pas wanneer ten minste de helft van de (uitgeefbare) bouwrijpe grond is verkocht. In de loop van de bouwrijpfase wordt gestart met de aanleg van de nieuwe brug. Dit houdt in dat de brug al gereed is voordat met de bouw van de woningen wordt begonnen. Zodra deze brug is aangelegd, is de calamiteitenroute niet meer nodig als aanvoerroute en wordt deze zodanig afgesloten dat alleen hulpdiensten en langzaam verkeer nog gebruik kunnen maken van deze route. De calamiteitenroute wordt met halfverharding uitgevoerd, waardoor duidelijk is dat de route niet bedoeld is voor regulier autoverkeer. De breedte van de calamiteitenroute is in de regels beperkt tot 4 m. Het bestemmingsplan regelt niet de verdere inrichting van de calamiteitenroute. Hiertoe zal een verkeersbesluit worden genomen. Met betrekking tot het versterken van de landschappelijke relatie met het landgoed Den Alerdinck II is in de commentaarnota opgemerkt dat het vooralnog niet de bedoeling is dat de gemeente (laan) bomen plant langs de Grote Hagenweg. Overigens maakt deze weg geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Conclusie

*De zienswijze is **niet** gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.*

Reclamant stelt verder:

“Landschappelijke aantasting

24. *Het plan tast het voor deze omgeving kenmerkende vrije uitzicht aan, in het bijzonder voor de bewoners aan de Grote Hagenweg waaronder vVtV c.s. Zoals ook in de plan-toelichting opgemerkt, ligt Laag Zuthem in een open en grootschalig komgebied. De zone wordt gekenmerkt door open gebieden en grote bospercelen. De omgeving kenmerkt zich voorts door de structurerende lijnen die worden gevormd door de Nieuwe Wetering en de Grote Hagenweg. Deze lijnen worden doorbroken door de geplande bebouwing. De beplanting die om de bebouwing moet worden gerealiseerd, onttrekt deze ten onrechte niet volledig aan het oog. Door de gemeente wordt beaamd dat nu al sprake is van een landschappelijke zicht- aantasting aan de oostzijde van Laag Zuthem. Daaruit zou lering moeten worden getrokken. Door de voorgestelde beplanting rondom de nieuwbouwwijk aan te leggen langs de huidige oostzijde, wordt dat probleem eindelijk opgelost. De sloop van de schuren van de voormalige boerderij op de locatie heeft tot aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit geleid. Het bouwen van woningen op die locatie breekt die gewonnen ruimtelijke kwaliteit echter weer af.*
25. *De stelling in de Nota zienswijzen dat met de nieuwe locatie een 'dorpskern' wordt gerealiseerd is feitelijk onjuist. Het plangebied vormt een afgezonderde enclave ten opzichte van het dorp, hetgeen goed wordt geïllustreerd door het beeldkwaliteitplan en door het feit dat een brug moet worden aangelegd om het plangebied te kunnen bereiken.*
26. *Voorts wijzen vVtV c.s. en het Landgoed erop, dat de huidige bestemming van het plangebied op grond van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 'Waarde - Landschap 2' is. Deze dubbelbestemming is gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde 'openheid' in het gebied. Het gaat niet aan zo kort na de vaststelling van een bestemmingsplan voor het buitengebied het beleid ten aanzien van deze percelen alweer zo drastisch te veranderen, zonder dat daartoe aanleiding bestaat zoals voldoende lokale behoefte.*
27. *Door de toegestane hoogte van de bebouwing (10 meter) en de gekozen boomsoorten (zomer- en wintereik; van 0-7 meter in ongeveer tien tot vijftien jaar), zal met de aanleg van beplanting pas na vele jaren sprake kunnen zijn van gedeeltelijke onttrekking aan het zicht. De langzame groei van deze boomsoorten garandeert dan ook niet dat het plan uitvoerbaar is binnen de planperiode van tien jaar. Aanpassing van de maximaal toelaatbare bouwhoogte ligt in de rede. In de planregels is bovendien niet gewaarborgd dat de beplanting tijdens de bouwrijfphase daadwerkelijk wordt gestart. Ten slotte leidt het advies van de veiligheidsregio ertoe dat het plangebied bijna een meter moet worden opgehoogd om overstroming te voorkomen. Hiermee is geen rekening gehouden bij de vaststelling van de planregels ten aanzien van de hoogte van de bebouwing en dit tast overigens ook de ruimtelijke kwaliteit aan ten opzichte van het omliggende gebied.*
28. *De ongeschiktheid van het gebied blijkt uit het volgende citaat: 'Op basis van de risicokaart blijkt wel dat het gebied de kans loopt te overstromen. Geadviseerd wordt om dit risico te beschrijven in het bestemmingsplan en de toekomstige bewoners van dit risico op de hoogte te brengen'. In het plan is niet beschreven op welke wijze zal worden voldaan aan deze aanwijzingen. Wat betreft de verhoging van het plangebied blijkt ook*

niet uit het ontwerpplan, de bijlagen of de toelichting of en waarom de verhoging met een meter voldoende zal zijn om de veiligheid van de toekomstige bewoners te waarborgen. Een veilig woon- en leefklimaat is dus niet gewaarborgd.

29. *Voor de omwonenden is de woonwijk van directe invloed op het uitzicht en het woongenot. Gezien de crisis op de woningmarkt, dreigt de ontwikkeling een langdurig bouwproces te worden, met alle negatieve gevolgen van dien. Een jarenlange 'bouwput' is voorzienbaar, te vergelijken met de nieuwbouwlocatie bij 'De Oude Mars' in Zwolle Zuid. Dat dit een realistisch scenario is ligt ook besloten in de wens van de Raad de ontwikkeling van het plangebied in fases te laten verlopen en afhankelijk te stellen van de feitelijke vraag.*
30. *Al deze (jarenlange) bouwontwikkelingen zullen van negatieve invloed zijn op de fauna, de rust- en natuurbeleving. Datzelfde geldt ook voor de waarde van de omliggende woningen en percelen. Het tot het grondbezit van vVtV c.s. behorende perceel Grote Hagenweg 6 (de boerderij is uitgegeven in erfpacht) in het bijzonder. Uit de plantoelichting blijkt niet dat rekening is gehouden met uit te betalen planschadevergoedingen."*

Beoordeling gemeente 6

De bouw van de beoogde woningen heeft onder andere als doel om tot een goede afronding van het dorp te komen als landschappelijke overgang naar het aangrenzende landelijke gebied. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Er is geen sprake van een afgezonderde enclave ten opzichte van het dorp. Het gebied ligt op de overgang van dorp naar landelijk gebied. In het beeldkwaliteitplan wordt daarom extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing. Door middel van de aanleg van het bruggetje wordt de uitbreiding bij de bestaande bebouwing van de kern betrokken.

*Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' heeft het plangebied een agrarische bestemming. Voor een heel smalle strook van het gebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap -2', gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van de land-schappelijke waarde 'openheid' in het gebied. Deze gedeelten zijn op een tekening in de toelichting nader aangegeven. Daarop is duidelijk zichtbaar dat het merendeel van het plangebied **niet** binnen deze dubbelbestemming valt.*

Het plangebied ligt in het buitengebied. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere natuur- en landschapswaarden waardoor woningbouw op voorhand ongewenst is. Op de Visiekaart behorende bij het 'Landschapsontwikkelingsplan Salland' wordt de voorliggende uitbreidingslocatie voor woningbouw al aangegeven. Door het toevoegen van woningbouw wordt ter plaatse een goede overgang van het dorp naar het landelijk gebied gerealiseerd. De provincie heeft ingestemd met de voorgenomen uitbreiding van Laag Zuthem. Dit blijkt uit de provinciale brief van 17 december 2008 en uit de vooroverlegreactie van de provincie (zie paragraaf 3.1 van de nota inspraak en vooroverleg). Tot slot heeft de provincie (d.d. 6 september 2013) laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 1.2 van deze nota zienswijze).

Bestreden wordt dat er onvoldoende aanleiding is om het geldende bestemmingsplan te herzien. Ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied waren de plannen voor woningbouw nog te weinig concreet om buiten het plangebied te houden.

Met betrekking tot de relatie tussen de hoogte van de bebouwing en de gekozen boomsoorten wordt in het bestemmingsplan niets vermeld. In het beeldkwaliteitplan wordt gesproken over een landschappelijke inpassing met bosschages. De opgaande beplanting bestaat uit inheemse boomsoorten (zoals de zomer- en wintereik) en struiken. De stroken worden half open gehouden om doorzichten naar het buitengebied mogelijk te maken. Dit betekent dat er vanuit het buitengebied zicht zal zijn op de bebouwing (ongeacht de maximale bouwhoogte). Daarbij wordt opgemerkt dat al in de bouwrijfphase een aanvang wordt gemaakt met het aanbrengen van groenvoorzieningen. Bij de realisatie van de eerste woningen zal dan al zijn begonnen met de ontwikkeling van bosschages, houtwallen en wadi's. Waar mogelijk kan voor de eerste aanplant worden gezocht naar 'snellere' inheemse groeiers. Om tijdige aanleg van het groen en het behoud daarvan te borgen, zal hiervoor een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In het beeldkwaliteitplan wordt gezien de ligging van het gebied in de overgang van dorp naar landelijk gebied extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing. De architectonische uitstraling van de woningen is landelijk en ingetogen. De woningen moeten voorzien worden van een kap; platte, ronde en afgeknotte dakvormen zijn niet toegestaan. De kappen zijn afgedekt met grijze pannen of met riet. Wat betreft de bouwmaten worden zowel in het beeldkwaliteitplan als in het bestemmingsplan specifieke eisen opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is gemaximeerd op respectievelijk 3 m en 10 m. Slechts wanneer de goothoogte van twee tegenover elkaar liggende gevelzijden van een woning of woonblok 3 m bedraagt, mogen de andere twee gevelzijden met een maximale goothoogte van 5 m worden uitgevoerd. Dit betekent dat het eventuele zicht op de woningen tussen de bomen door vooral betrekking zal hebben op de daken van woningen. Overigens heeft men vanuit de woningen op het landgoed zelf geen rechtstreeks zicht op de uitbreidingslocatie. Zelfs vanuit de woonkamer van de verpachte dichtstbijgelegen woning aan de Grote Hagenweg 6 bestaat er geen rechtstreeks uitzicht op de uitbreidingslocatie. De afstand tussen de woning Grote Hagenweg 3 en de uitbreidingslocatie bedraagt meer dan 800 meter. Vanuit deze woning bestaat evenmin een rechtstreeks uitzicht op de uitbreidingslocatie mede door de aanwezigheid van de zogenaamde "Zeedijk". De afstand tussen de woning Hogeweg 3 en de uitbreidingslocatie bedraagt circa 1200 meter, tussen de Grote Hagenweg 1a en de locatie circa 1100 meter en tussen de Grote Hagenweg 1 circa 1250 meter, tussen de Zuthemerweg 31 en de locatie circa 430 meter en tussen de Zuthemerweg 25 en de locatie circa 800 meter. Vanuit deze laatste vijf woningen is er eveneens geen rechtstreeks uitzicht op de uitbreidingslocatie.

Het beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld en dit plan wordt aangemerkt als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Hiermee vormt dit plan een juridische basis voor de toetsing van vergunningen. Verder is in het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het onderhavige plan nogmaals nadrukkelijk vermeld dat de landschappelijke inpassing van het totale plangebied reeds in de eerste fase gezamenlijk met het bouwrijpmaken van het plangebied zal worden uitgevoerd. Een lagere bouwhoogte dan 10 meter ligt niet voor de hand. Daarmee zou te veel worden afgeweken van de wensen van toekomstige bewoners uit Laag Zuthem en met de regels zoals die in andere bestemmingsplannen in de gemeente Raalte zijn opgenomen.

In de planregels is rekening gehouden met de ophoging van het plangebied. De bouw- en goothoogte worden gemeten vanaf peil. In de begripsbepaling is aangegeven dat het peil voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, op 30 cm boven de hoogte van de weg ligt ter plaatse van de hoofdtoegang.

De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio IJsselland wordt in punt 28 geciteerd. Zoals is aangegeven in de beantwoording van deze vooroverlegreactie is in de toelichting een beschrijving van het overstromingsrisico opgenomen. Deze beschrijving staat in paragraaf 5.9.3. In deze paragraaf staat ook dat de toekomstige bewoners op de hoogte worden gesteld van het overstromingsrisico. De Veiligheidsregio heeft desgevraagd aangegeven dat de vooroverlegreactie voldoende verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan. Zij zien geen reden om zienswijzen in te dienen (zie paragraaf 1.2 van de zienswijzennota). Een veilig woon- en leefklimaat wordt geacht voldoende te zijn gewaarborgd. Overigens blijkt uit de door de Veiligheidsregio IJsselland aangehaalde risicokaart dat het bedoelde overstromingsrisico niet alleen voor de uitbreidingslocatie De Kleine Hagen van toepassing is maar ook voor de bestaande kern Laag Zuthem en een groot deel van Nederland.

Zoals hiervoor al is aangegeven zal al in de bouwrijpfase een aanvang wordt gemaakt met het aanbrengen van groenvoorzieningen. Bij de realisatie van de eerste woningen zal dan al een start zijn gemaakt met de ontwikkeling van bosschages, houtwallen en wadi's. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van de natuurvriendelijke inrichting van de oevers van de Nieuwe Wetering. Dit houdt in dat er geen sprake is van een bouwput.

Mocht er sprake zijn van een waardedaling van omliggende percelen dan bestaat er de mogelijkheid een planschadevergoeding (ex artikel 6.1 WRO) aan te vragen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In de grondexploitatie is rekening gehouden met planschadevergoedingen.

Voor de invloed op de fauna, flora en de rust in de naastgelegen natuurgebieden wordt verwezen naar de beantwoording in 'Standpunt gemeente 8'.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor zover het betreft het borgen van de aanleg van beplanting en ander groen. De zienswijze leidt op dit punt tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'. In de planregels wordt hiervoor een regeling opgenomen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

De planregels worden als volgt aangepast:

Aan artikel 6.2.2 wordt een nieuw onder a. toegevoegd luidende:

- a. Hoofdgebouwen mogen niet eerder worden gebouwd dan nadat groen en opgaande beplanting binnen de bestemming "Groen" is aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het door de gemeenteraad op 30 januari 2014 vastgestelde beeldkwaliteitplan De Kleine Hagen;

De onderdelen a. t/m g. worden vernummerd tot b. t/m h.

Reclamant stelt verder:

"Agrarische percelen / evenementen

31. *Van de percelen ten noorden van het plangebied geeft de gemeente te kennen dat de agrarische bestemming mogelijk zal worden gewijzigd om onder meer evenementen te mogen exploiteren. Dit is onwenselijk gelet op de recente ervaringen met het bestem-*

mingsplan Buitengebied Raalte en de procedures tegen de bestemming 'Landhuis' voor de Havezathe Den Alerdinck aan de Den Alerdinckweg 1 te Laag Zuthem. De agrarische percelen dienen de bestemming 'Agrarisch' te behouden met uitsluiting van evenementen en andere (dorps)activiteiten. De ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie in samenhang met het mogelijk maken van evenementen getuigt van onzorgvuldige besluitvorming en slecht rentmeesterschap.

32. In het plan wordt in de bestemming Groen de mogelijkheid geboden evenementen te organiseren. Deze functie is echter op generlei wijze beperkt of ingekaderd. Het Landgoed en vVtV c.s. verzoeken de Raad met klem acht te slaan op de ontwikkelingen in het genoemde dossier Havezathe Den Alerdinck en bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'. Maximale gehuidniveaus en aantallen bezoekers dienen te worden gesteld, voldoende parkeerruimte dient te worden gewaarborgd (teneinde parkeren op de openbare weg te voorkomen) en onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de vraag of de wegen grote hoeveelheden bezoekers aankunnen. Dat bovendien het Landgoed aan weerszijden zou worden 'ingesloten' door evenemententerreinen is onacceptabel. Het tast de natuur- en landschappelijke waarden verder aan. Bovendien heeft de Raad ook de gevolgen van deze functie voor de omgeving niet onderzocht."

Beoordeling gemeente 7

Het is niet duidelijk waar de stelling vandaan komt dat de gemeente de agrarische bestemming zal wijzigen om ondermeer evenementen te mogen exploiteren. Op alle gronden binnen het huidige plangebied, evenals op de percelen ten noorden van het plangebied, mogen op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied nu al evenementen plaatsvinden.

Het aantal evenementen binnen de bestemming "Groen" is in de planregels gemaximeerd op 2 per jaar. Hiermee wordt aangesloten op de regeling van het aansluitende bestemmingsplan Buitengebied. In het voorliggende bestemmingsplan zijn alleen evenementen toegestaan binnen de groenstrook omdat deze aansluiten op het buitengebied. De groenstrook is op zichzelf te klein om er een zelfstandig evenement op te organiseren. De hinder die reclamant onderzocht zou willen hebben, kan binnen het plangebied niet ontstaan en hoeft derhalve niet onderzocht te worden.

Conclusie

De zienswijze is **niet** gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.

Reclamant stelt verder:

"Flora en fauna / EHS

33. Uit de door het College uitgevoerde quickscan blijkt dat het plangebied fungeert als mogelijke vliegroute en foerageergebied voor enkele vleermuissoorten. Bebouwing op deze locatie zal deze routes en het gebied ontoegankelijk maken respectievelijk onderbreken voor deze soorten. Er zal sprake zijn van een significante aantasting van het leefgebied, met name door toename van verlichting, geluid en verlies aan foerageerruimte. Onvoldoende is onderzocht wat de gevolgen van het plan zijn voor in de omgeving aanwezige steenuilen en kerkuilen. Voor de steenuil is in de quickscan opgemerkt dat de beplanting op de te bebouwen percelen van essentieel belang kan zijn voor het voortbestaan van mogelijke nestlocaties, wat de Raad minstens zou moeten nopen tot

het aanvragen van een ontheffing van het bevoegd gezag. Dat het bouwtempo laag zou zijn en de kerkuil de gelegenheid zou bieden het verlies aan foerageergebied elders te compenseren is een aanname die bedrogen uit kan komen. Bovendien bewijst die stelling dat men het vertrek van uilen simpelweg voor lief neemt en niet de verantwoordelijkheid neemt om de aanwezigheid te beschermen. Dit is in strijd met de Flora- en faunawet. In de planregels is ook niet gewaarborgd dat werkzaamheden zullen plaatsvinden buiten het broedseizoen.

34. *Geen onderzoek is gedaan naar reptielen en amfibieën, terwijl uit ander onderzoek op zeer nabijgelegen percelen bekend is dat hier beschermde soorten voorkomen. Voorts is geen broedvogelonderzoek uitgevoerd. Dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de landelijke richtlijnen van onder meer SOVON. vVtV c.s. en het Landgoed verzoeken de Raad ook met betrekking tot dit aspect acht te slaan op de ontwikkelingen in het genoemde dossier Havezathe Den Alerdinck en bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' voor wat betreft het ontbereren van dergelijke onderzoeken.*
35. *Het plangebied bevindt zich op steenworpafstand van de EHS (400 meter ten oosten) en grenst aan het voor weidevogels geschikte gebied 'De Hagen'. Ten onrechte wordt hiermee in de ecologische quickscan geen rekening gehouden. De resultaten van de quickscan nopen ertoe een volwaardig onderzoek te laten uitvoeren naar de ecologische gevolgen van het plan op het omliggende gebied en het landgoed Den Alerdinck II."*

Beoordeling gemeente 8

Ten aanzien van de gevolgen van de ontwikkeling voor vleermuissoorten zijn een ecologische quickscan en een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat het mogelijk is om de ontwikkeling dusdanig uit te voeren dat op voorhand geen schade te verwachten is.

Op pagina 18 van de Ecologische quickscan Grote Hagenweg, Laag Zuthem, 30-5-'13 staat: 'Steenuil en kerkuil hebben mogelijk een broedlocatie op een van de nabij gelegen erven. Het plangebied is voor beide soorten een geschikt foerageergebied. Voor de steenuil kan de beplanting op beide erven van essentieel belang zijn voor het voortbestaan van de mogelijke nestlocatie.' In de quickscan staat dan ook duidelijk dat er geen broedlocatie is binnen het plangebied. Er is in de quickscan ook niet gesteld dat de beplanting van de te bebouwen percelen van essentieel belang kan zijn voor het voortbestaan van mogelijke nestlocaties maar wel dat de beplanting van beide nabij gelegen erven van essentieel belang kan zijn. Ten aanzien van de steenuil en de kerkuil is in de quickscan beschreven dat het plangebied mogelijk onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van deze uilsoorten. Steenuilen gebruiken in algemene zin weidepercelen wel (hoofdvoedsel is veldmuizen) maar dit biotoop is in de omgeving van het plangebied voldoende voorhanden. Steenuilen moeten het echter vooral hebben van de randen, dus de overgangen van weide naar minder vaak gemaaide delen, houtranden, rommelhoekjes en dergelijke. Hiermee wordt het grootse deel van een weideperceel niet of slechts sporadisch gebruikt. Het te bebouwen deel is niet van essentiële waarde voor het voortbestaan van de mogelijke nestlocatie op een van de erven. In de quickscan wordt geoordeeld dat door het lage bouwtempo het foerageergebied van de uilen dusdanig langzaam afneemt, dat de eventuele uilen dit zelf kunnen opvangen. In het nieuwe plan voor de Kleine Hagen is het de bedoeling in een vroeg stadium (extra) houtwallen, solitaire bomen, struweel en natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Hiermee worden extra randen gecreëerd bestaande uit een overgang van opgaande begroeiing naar grasvegetatie. Een eventuele steenuil kan deze extra overgangen gebruiken omdat deze gebaat is bij dergelijke overgangen.

Uit de ecologische onderzoeken blijkt dat het uitvoeren van de ontwikkeling geen strijd zal opleveren met de Flora- en faunawet, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Deze eisen zullen aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. Het is niet nodig om in de planregels te borgen dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Dit vloeit al voort uit andere wettelijke bepalingen (Flora- en faunawet).

In de quickscan is ook onderzocht of er reptielen, amfibieën en broedvogels in het plangebied voorkomen. Uit de quickscan blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroepen vaatplanten, reptielen, vlinders, libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De bouwplannen voor het gebied leiden niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

In de ecologische quickscan is ten slotte aandacht besteed aan de Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien de ingreep niet plaatsvindt binnen de EHS, is het afwegingskader EHS niet van toepassing.

Voorts wordt opgemerkt dat de ecologische quickscan betrekking heeft op een groter gebied dan het plangebied van het bestemmingsplan De Kleine Hagen. Een gedeelte van de gronden blijft gewoon weiland. In het bestemmingsplan is verder veel grond bestemd tot "Groen" waardoor er slechts binnen een beperkt gebied woningen zullen worden gebouwd. Deze gronden zijn nu in gebruik als weiland en worden tot op heden ook als zodanig bewerkt.

Conclusie

*De zienswijze is **niet** gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.*

Reclamant stelt ten slotte:

"CONCLUSIE

36. *Gelet op het voorgaande kan de Raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet in redelijkheid komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'. De gebreken in het ontwerp zijn zodanig structureel van aard, dat ontwikkeling van de bouwlocatie 'De Kleine Hagen' definitief dient te worden stopgezet.*
37. *Geadviseerd wordt de betreffende gronden weer als agrarische bestemming te verkopen aan (i) de oorspronkelijke eigenaar Dijk, (ii) diens familie Ulderink, of (iii) andere gegadigden die woonachtig zijn aan de Grote Hagenweg. Bij geen animo zou vervolgens gebruik kunnen worden gemaakt van het recente 'Groenfonds'-aanbod van de provincie Overijssel. De bedoeling van dat Groenfonds is namelijk de gaten in de gemeentelijke begrotingen door tegenvallende grondaankopen te dichten door gronden tegen de aanvankelijke boekwaarde over te nemen. Indien die gronden - na opleving van de economie - toch weer in trek blijken te zijn, kunnen de gemeenten het verschil in de aankoopwaarde en de werkelijke waarde aan de provincie terugbetalen. Burgemeesters en wethouders financiën van de gemeenten in Overijssel schijnen van de pro-*

vincie een uitnodiging te krijgen om hun wensen en verlangens in kaart te brengen.

38. Het Groenfonds biedt de Raad een relatief eenvoudige weg om de ontwikkeling van het plangebied met beperkte lasten voor de gemeenschap stop te zetten. Een dergelijk besluit zal wegens de kostenbesparing en de huidige tendensen in de vastgoedsector zonder twijfel breed worden gedragen. vVtV c.s. en het Landgoed verzoeken uw Raad deze optie nader te onderzoeken en serieus te overwegen.”

Beoordeling gemeente 9

Het standpunt van de reclamant, dat de raad het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet zou kunnen vaststellen, wordt niet gedeeld.

Met het genoemde 'Groenfonds' bedoelt reclamant waarschijnlijk het 'Grondfonds'. De mogelijke oprichting van dit fonds bevindt zich nog in een vroeg stadium en kent nog veel onduidelijkheden en onzekerheden. Het overleg hierover tussen Overijsselse gemeenten en de provincie vindt overigens reeds plaats. De gemeente blijft bij haar standpunt dat zij de ontwikkeling van de locatie noodzakelijk acht, derhalve voortzet en afziet van de genoemde optie om gebruik te maken van het fonds.

Conclusie

De zienswijze is **niet** gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.

2.2 De heren A.J. en B.J. Ulderink, Grote Hagenweg 9/9a, Laag Zuthem

Zienswijze

Reclamant stelt het volgende:

“Calamiteitenroute /noodverkeer

De nieuwe woonwijk zal in de eerste fase worden ontsloten door een nieuwe brug over de wetering Voor de hulpdiensten wordt er een calamiteitenroute gerealiseerd, die alleen bedoeld is voor calamiteiten.

In het standpunt van de gemeente is opgenomen dat de calamiteitenroute half verhard wordt uitgevoerd, hierdoor moet blijkaar duidelijk zijn dat deze niet bedoeld is voor regulier autoverkeer.

Wij als omwonenden zijn bang dat deze weg in de toekomst wel door derden gebruikt gaat worden en onnodig overlast in het buitengebied teweeg gaat brengen.

Wij zien in het bestemmingsplan niet terug welke concrete maatregelen de gemeente gaat ondernemen om te voorkomen dat deze weg gebruikt gaat worden door derden.

Agrarische bestemming

De huidige agrarische bestemming van het plangebied heeft een dubbelbestemming (zie hoofdstuk 1.3), deze is gericht op het behoud, versterking en ontwikkeling van de landenschappelijke waarde 'openheid in het gebied; door het nieuwe bestemmingsplan 'De Kleine Hagen' wordt dit ongewenst genegeerd

Locatieonderzoek

Volgens ons is er geen goede keuze gemaakt om 'de sprong over de wetering' te maken voor woningbouw van de inwoners van Laag-Zuthem. Er zijn locaties die geschikter zijn dan het huidige plan.

De vastgestelde locatiestudie Laag-Zuthem van 27 mei 2003 geeft geen duidelijk inzicht of vergelijk van de andere locaties die "uitgebreid" in beeld zijn gebracht.

Als voorbeeld kan worden genoemd het perceel tussen de Langeslag en de spoorlijn welke als uitbreidingsplan in de jaren 80 gepland stond, maar ongeschikt was voor woningbouw door het "probleem waterloop" in dit gebied.

Als de "waterloop" achter de Langeslag een probleem was in die tijd, is het onlogisch dat er nu gekozen is voor de bouwlocatie de kleine hagen.

De locatie van De Kleine Hagen ligt lager (volgens hoogtekaart Waterschap Groot Salland) dan in vergelijk met het perceel achter de Langeslag, daarom is het onbegrijpelijk dat er nu wel voor De Kleine Hagen als locatie is gekozen.

Kortom als er wel gebouwd kan worden bij De Kleine Hagen, waarom dan niet achter de Langeslag en het spoor?

Een goed alternatief die volgens ons nog niet goed is onderzocht, is de locatie buiten de bebouwde kom aan de Langeslag, zie figuur 1 in de zienswijzen.

Er zijn hier meerdere voordelen t.o.v. het plangebied aan de Grote Hagenweg;

- Het perceel ligt hoger dan aan de Grote Hagenweg, dus minder kosten om het bouwrijp te maken;*
- Het is aansluitend aan de kern van Laag-Zuthem;*
- Het perceel is vierkant, dus bij uitstek geschikt voor seniorenwoningen en starterwoningen. Tijdens de laatste vergadering is er gebleken dat er weinig animo is onder de starters en senioren omdat de grondprijs te hoog is en de bouw kavels onpraktisch ingedeeld kunnen worden;*
- Er hoeft geen nieuwe bouwgrond aangekocht worden, d.m.v. landruil.*
- Navraag bij de landeigenaar van het perceel in figuur 1 is dat deze wel openstaat voor een*
- eventuele ruil met het perceel aan de Grote Hagenweg.*

Deze bouwlocatie is ook ter sprake geweest tijdens één van de klankbordgroep vergaderingen, maar dit werd gezien als lintbebouwing wat de gemeente als ongewenst ziet.

Vanuit sociaal oogpunt kan het bezwaar 'lintbebouwing' komen te vervallen met als doel om bouwgrond voor de starter /senioren aan te bieden voor een betaalbare prijs.

Hinder bouwproject

De kans is groot dat het een langdurige bouwproject gaat worden wat waarschijnlijk tientallen jaren in beslag zal gaan nemen.

Dit zal een negatieve werking hebben op de omliggende woningen en percelen, te denken aan geluidsoverlast, en waardevermindering van omliggende woningen/percelen.

In het bestemmingsplan komt nergens naar voren dat er hiermede rekening wordt gehouden van (langdurige)overlast van dit bouwproject en een gepaste planschade vergoeding voor de omwonenden.

Conclusie

Het bestemmingsplan De Kleine Hagen moet geen prestigeproject worden, waar de gemeente Raalte veel geld op verliest, maar zal toch nog eens verder kunnen kijken naar mo-

gelijkheden voor eventuele een alternatieve locatie voor starters en senioren waar eigenlijk het uitbreidingsplan voor bedoeld is.”

Beoordeling gemeente

Calamiteitenroute /noodverkeer

De calamiteitenroute wordt tijdens het bouwrijpmaken gebruikt als tijdelijke route naar het plangebied. Het bouwrijpmaken geschiedt pas wanneer ten minste de helft van de (uitgeefbare) bouwrijpe grond is verkocht. In de loop van de bouwrijpfase wordt gestart met de aanleg van de nieuwe brug. Dit houdt in dat de brug al gereed is voordat met de bouw van de woningen wordt begonnen.

Zodra deze brug is aangelegd, is de calamiteitenroute niet meer nodig als aanvoerroute en wordt deze zodanig afgesloten dat alleen hulpdiensten en langzaam verkeer nog gebruik kunnen maken van deze route. De calamiteitenroute wordt met halfverharding uitgevoerd, waardoor duidelijk is dat de route niet bedoeld is voor regulier autoverkeer. De breedte van de calamiteitenroute is in de regels vastgelegd op 4 m.

Agrarische bestemming

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' heeft het plangebied een agrarische bestemming. Slechts voor een zeer smalle strook van het gebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap -2', gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde 'openheid' in het gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraak een tekening opgenomen waarop deze bestemmingen duidelijk zijn aangegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere natuur- en landschapswaarden waardoor woningbouw op voorhand ongewenst is. Op de Visiekaart behorende bij het in november 2008 door de gemeenteraad vastgestelde 'Landschapsontwikkelingsplan Salland' wordt de voorliggende uitbreidingslocatie voor woningbouw zelfs al aangegeven. Door het toevoegen van woningbouw wordt ter plaatse een goede overgang van het dorp naar het landelijk gebied gerealiseerd. De provincie heeft ingestemd met de voorgenomen uitbreiding van Laag Zuthem. Dit blijkt uit de vooroverlegreactie van de provincie (zie paragraaf 3.1).

Locatiekeuze

Vooruitlopend op het uiteindelijke besluit om aan de overzijde van de Nieuwe Wetering woningbouw mogelijk te maken heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden van alternatieve locaties.

Op 27 mei 2003 is door de gemeenteraad van Raalte de 'Locatiestudie Laag Zuthem' vastgesteld. In locatiestudie Laag Zuthem zijn drie locaties nader bekeken. Daarvoor zijn ook al andere locaties in beeld geweest. In de locatiestudie is uiteindelijk de locatie De Kleine Hagen als het meest geschikt geacht mede vanwege het feit dat hierdoor een landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing kon worden gesaneerd. Dit bedrijf is inmiddels verplaatst naar de Kolkweg 61. Bovendien wenst men in Laag Zuthem een 'dorpskern' te creëren. Dit lukt niet bij de voorgestelde locatie, wel bij onderhavige locatie. Bovendien zal dit leiden tot ongewenste lintbebouwing.

De vastgestelde locatiestudie is in nauw overleg met 'Plaatselijk Belang' tot stand gekomen; zij hebben ook met de voorgenomen locatie ingestemd.

Ook de provincie heeft bij brief van 17 december 2008 nadrukkelijk ingestemd met deze locatie, mede vanwege het feit dat door de sanering van het destijds nog aanwezige agra-

rische bedrijf het aanzicht ter plaatse sterk is verbeterd. Het toen geldende Streekplan Overijssel 2000+ en de Ontwerp-Omgevingsvisie verzetten zich niet tegen woningbouw op deze locatie. Het betreft ook geen weidevogelgebied, geen karakteristiek waardevol landschap en geen provinciale ecologische hoofdstructuur. Verder ligt hier geen belemmering voor stads- en dorpsuitbreiding. De sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing bood en biedt de kans om te komen tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de op 27 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Raalte 2025+ is het gebied De Kleine Hagen aangewezen als uitbreidingslocatie voor Laag Zuthem.

De provincie heeft in het kader van het verplicht vooroverleg op 24 mei 2013 nogmaals ingestemd met dit bestemmingsplan en meegedeeld dat het voorgenomen plan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Er is op dit moment dan ook geen enkele aanleiding meer om de betreffende locatie opnieuw ter discussie te stellen.

Hinder bouwproject

Er wordt al in de bouwrijpmaakfase een aanvang gemaakt met het aanbrengen van groenvoorzieningen. Bij de realisatie van de eerste woningen zal dan al een start zijn gemaakt met de ontwikkeling van bosschages, houtwallen en wadi's. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van de natuurvriendelijke inrichting van de oevers van de Nieuwe Wetering.

Mocht er sprake zijn van een waardedaling van omliggende percelen dan bestaat er de mogelijkheid een planschadevergoeding (ex artikel 6.1 WRO) aan te vragen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In de grondexploitatie is rekening gehouden met planschadevergoeding.

Prestigeproject

Het voorliggende plan wordt door de gemeente niet beschouwd als een prestigeproject. Voor de locatie wordt uitgegaan van een laag bouwtempo zodat voor starters die opgegroeid zijn in het dorp ruimte wordt geschapen om bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO-verband) te bouwen.

De invulling van de verkaveling gebeurt op basis van de markturaag. Op deze wijze zal er naar verwachting een spontane mix ontstaan van goedkopere en duurdere woningen.

Dat het plan niet kostendekkend is, is correct. Hiermee heeft de gemeenteraad expliciet ingestemd en hiervoor zijn de nodige middelen beschikbaar gesteld.

Conclusie

*De zienswijze is **niet** gegrond. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.*