

Postbus 7113
1007 JC Amsterdam
Strawinskylaan 1999
1077 XV Amsterdam
T +31 20 717 10 00
F +31 20 717 11 11

H.P. Wiersema, advocaat
T +31 20 717 19 36
F +31 20 717 13 33
harald.wiersema@nautadutilh.com

Amsterdam, 11 juni 2013

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Tevens per fax: 0572 - 355 111

Geachte College,

5009.4577 - B.V. Landgoed Den Alerdinck II / Bp. De Kleine Hagen

Namens de besloten vennootschap B.V. Landgoed Den Alerdinck II, gevestigd te Laag Zuthem (8055 PM) aan de Grote Hagenweg 1 (het "Landgoed"), en 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), dien ik een zienswijze in met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'De Kleine Hagen', zoals dat ter inzage is gelegd van 2 mei tot en met 12 juni 2013.

I. ZIENSWIJZE

Behoeft

- 1 De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Laag Zuthem is niet aangetoond aan de hand van actuele gegevens. De verwijzing naar de Structuurvisie Raalte 2025+ en de Woonvisie Raalte 2006-2015 (Actualisatie) is daarvoor onvoldoende. De gegevens die ten grondslag liggen aan die beleidsdocumenten stammen uit 2008 en 2009. Op de woningmarkt is de crisis sindsdien alleen maar verergerd en dit zet de komende jaren ook door. Door de vastgelopen woningmarkt is er minder vraag naar nieuw-

Amsterdam

Brussel

Londen

Luxemburg

New York

Rotterdam

NautaDutilh N.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24338323. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met NautaDutilh N.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van NautaDutilh N.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponereerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.nautadutilh.com en worden op verzoek kosteloos toegezonden.
ABN AMRO Bank 46.69.93.293; ING Bank 50269; Deutsche Bank 44.10.72.127; ten name van Stichting Beheer Derdengelden Advocatuur NautaDutilh.

bouwwoningen.¹

- 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 voorts 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 2012.² Voor zover al tegemoet zou worden gekomen aan een bepaalde behoefte, is deze dus niet afkomstig uit de gemeente. Dit verdraagt zich niet met het uitgangspunt in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel, dat woningbouw alleen geschiedt als sprake is van lokale behoefte.
- 3 Het toe te voegen woningaanbod is te groot ten opzichte van de autonome groei van het dorp Laag Zuthem. Uit verschillende bronnen is vernomen dat het animo vanuit de inwoners van Laag Zuthem voor de woningen vrijwel nihil is vanwege de hoge prijs. 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. Zelfs de woningbouwcoöperatie is afgehaakt.
- 4 Aandacht voor leegstand en de mogelijkheden om leegstaande (kantoor- en bedrijfs)gebouwen te transformeren in woningen ontbreekt. Onbekend is of inbreidingslocaties voor nieuwbouw beschikbaar zijn. Niets wordt gemeld over het actuele woningaanbod en leegstand van woningen in de gemeente Raalte en de kern Laag Zuthem in het bijzonder. De indruk is dat sprake is van een hoog percentage aan leegstand 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 deze verschuiving reeds nu moeten plaatsvinden.

Financieel tekort project

- 5 Voor de planontwikkeling zou de gemeente financiële middelen hebben gereserveerd. Op die wijze tracht de gemeente de financiële uitvoerbaarheid te waarborgen. Een exploitatieplan zou niet nodig zijn.

¹ Bijv. Woningbouw nieuwbouw in de provincie Overijssel: <http://www.overijssel.nl/overijssel/cijfers-kaarten/staat-overijssel/duurzame-ruimtelijke/duurzame-ro/woningbouw-nieuwbouw/>

² <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=03759ned&D1=0,3,6,9,12&D2=129-132&D3=652&D4=24-25&VW=T>

- 6 Het project begint in deze fase echter al 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. Zeker nu, zoals hiervoor opgemerkt, de vraag naar woningen - voor zover die er al is - niet afkomstig zal zijn van inwoners van de gemeente Raalte.

Geen locatieonderzoek

- 7 Er is geen actueel behoorlijk en kenbaar locatieonderzoek gedaan. Er zijn meerdere alternatieve locaties in Laag Zuthem die zich beter lenen voor eventuele toevoeging aan de woningvoorraad: (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 onnodig en onlogisch.
- 8 Verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf sluit bovendien goed aan met 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. Het kostenaspect van verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf mag geen reden zijn om deze te handhaven om vervolgens de nieuwe beoogde locatie te gaan ontwikkelen.
- 9 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:³

‘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

³ http://nirov.platform31.nl/Upload/prachtig_compact_2011/publ_prachtig_compact_NL.pdf

nieuwe betekenis geeft. Maar ook omdat binnenstedelijk bouwen duurzamer is en leidt tot minder mobiliteit en energieverbruik.'

Voorzieningen

- 10 In de kern Laag Zuthem is - behoudens een lagere school - geen sprake meer van commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het toevoegen van 20 tot 40 woningen aan de bestaande voorraad in 20 jaar tijd zal daar ook geen verandering in brengen.
- 11 Dergelijke kleine aantallen extra woningen zullen geen voorzieningen opleveren in de vorm van detailhandel. Hier is geen behoorlijk 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.

Verkeersproblematiek

- 12 De verkeersproblematiek in de kern Laag Zuthem en de verschillende wegen in de omgeving is de gemeente bekend, en is nog zeer recent aangekaart door de politieke partij Gemeentebelangen.
- 13 Te weinig aandacht wordt geschonken aan de zeer beperkte capaciteit van de Zuthemerweg en het gebruik daarvan als sluiproute tussen Zwolle, Heino en Raalte. Door toevoeging van woningen zal deze situatie door cumulatie alleen maar verder verslechteren, en zal de doorstroming ter hoogte van de bruggen over de Nieuwe Wetering achteruit gaan. De gemeente heeft dit niet onderkend.
- 14 Daarnaast is de problematiek van sluipverkeer over de Grote Hagenweg bekend bij de gemeente. Dit zal alleen maar verergeren door de komst van de nieuwe woonwijk. Onduidelijk is hoe de gemeente zal waarborgen dat de 'calamiteitenroute', die het plangebied ontsluit via de Grote Hagenweg, uitsluitend voor noodverkeer zal worden gebruikt. Daarbij wordt opgemerkt dat de politie geen toezicht houdt in het buitengebied, hetgeen begin dit jaar nog aan het Landgoed is bevestigd.

- 15 In het kader van de stelling van het College dat de Grote Hagenweg niet zal worden gebruikt als ontsluiting, wijzen het Landgoed en vVtV c.s. 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.
- 16 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 en heeft tot gevolg dat bouwverkeer en inwoners van reeds opgeleverde kavels 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 kunnen gaan. Alle (bouw)verkeer dient dan ook via de nieuw te bouwen brug te worden afgewikkeld.

Landschappelijke aantasting

- 17 Het plan tast het voor deze omgeving kenmerkende vrije uitzicht aan. Zoals ook in de plantoelichting opgemerkt, ligt Laag Zuthem in een open en grootschalige 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 onderbroken 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.
- 18 Voorts wijzen het Landgoed en vVtV c.s. erop, dat de huidige bestemming van het plangebied op grond van het recentelijk vastgesteld 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 zo drastisch te veranderen, zonder dat daartoe aanleiding bestaat zoals lokale behoefte.

- 19 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. Aanpassing van de maximaal toelaatbare bouwhoogte ligt in de rede.

Woongenot / Uitzicht / Waardevermindering percelen / Hinder bouwput

- 20 Voor de omwonenden is de woonwijk van directe invloed op het uitzicht en het woongenot, zoals ook hiervoor toegelicht. 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.
- 21 Al deze bouwontwikkelingen zullen van invloed zijn op 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 te verlenen planschadevergoedingen. Daarnaast hebben de bouwontwikkelingen negatieve impact op de fauna, flora en de rust in de naastgelegen natuurgebieden.

Agrarische percelen / evenementen

- 22 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 bestemmingsplan 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.
- 23 In het plan wordt in de bestemming Groen de mogelijkheid geboden evenementen te organiseren. Deze functie is echter op generlei wijze beperkt en ingekaderd. Het Landgoed en vVtV c.s. verzoeken de gemeente acht te slaan op de ontwikkelingen in het genoemde dossier Havezathe Den

Alerdinck en 'Buitengebied Raalte, Correctieve Herziening'. Dat landgoed Den Alerdinck II aan weerszijden zou worden 'ingesloten' door evenemententerreinen is zeer onwenselijk en tast de natuur- en landschappelijke waarden verder aan.

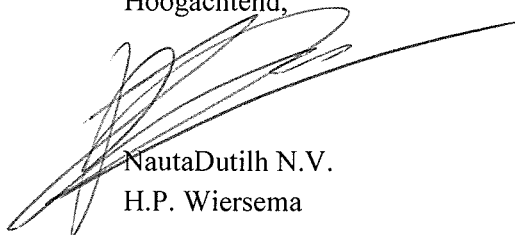
Flora en fauna / EHS

- 24 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 verlichting en verlies aan foerageerruimte. Voorts is niet 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.
- 25 Geen onderzoek is gedaan naar reptielen en amfibieën, terwijl uit ander onderzoek op zeer nabijgelegen percelen bekend is dat hier beschermde soorten zitten. Voorts is ook geen broedvogelonderzoek uitgevoerd. Dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de landelijke richtlijnen van onder meer SOVON.
- 26 Het plangebied bevindt zich voorts op steenworpafstand van de EHS (400 meter ten oosten) en grenst aan het voor weidevogels geschikte gebied 'De Hagen'. Dit is niet meegewogen in de ruimtelijke onderbouwing.

II. CONCLUSIE

- 27 Gelet op het voorgaande zal de Raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet in redelijkheid kunnen komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan De Kleine Hagen.

Hoogachtend,



NautaDutilh N.V.
H.P. Wiersema