

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, 29 oktober 2013

AANGETEKEND

Raad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Tevens per fax: 0572 - 355 111

Geachte Raad,

5009.4577 - Fam. van Voorst tot Voorst c.s. & B.V. Landgoed Den Alerdinck II -
Ontwerpbestemmingsplan 'De Kleine Hagen'

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"), dien ik een zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.

I. ZIENSWIJZE

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

Amsterdam

Brussel

Londen

Luxemburg

New York

Rotterdam

Deze communicatie is vertrouwelijk en kan onderworpen zijn aan een beroepsgeheim. Deze mag niet worden gebruikt, geopenbaard, veelevoudigd, gedistribueerd of behouden door een ander dan de beoogde ontvanger. Alle juridische relaties zijn onderworpen aan NautaDutilh N.V.'s algemene voorwaarden (zie www.nautadutilh.com/terms), die een aansprakelijkheidsbeperking bevatten, zijn gedeponcerd bij de Rotterdamse rechtbank en op verzoek kosteloos zullen worden toegezonden. Nederlands recht is van toepassing en geschillen zullen worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de Amsterdamse of Rotterdamse rechtbank, naar keuze van de eiser. NautaDutilh N.V.; statutaire zetel Rotterdam; handelsregister no.24338323. Voor informatie inzake de verwerking van uw persoonsgegevens verwijzen wij naar de privacy policy www.nautadutilh.com/privacy.
ABN AMRO Bank 46.69.93.293; ING Bank 50296; Deutsche Bank 44.10.72.127; ten name van Stichting Beheer Dordengelden Advocatuur NautaDutilh.

vastgelopen woningmarkt is er minder vraag naar nieuwbouwwoningen.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 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 tegevoet 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 gegoede 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 geënquêteerden 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.

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>.

- 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 Overijssel³ en de Woonvisie Raalte 2006-2015⁴. 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.

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:⁵

‘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 Omgevingsvisie Overijssel, Versie 1 september 2013, p. 147.

⁴ p. 5 en 35.

⁵ 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.'

- 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.

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.⁶ 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

⁶ <http://www.rtvooost.nl/nieuws/default.aspx?nid=172530>

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.

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 woninguitgifte. 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.

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 mis-

kent 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 sluipverkeer over de Grote Hagenweg is genoegzaam bekend bij de gemeente. De afgelopen jaren hebben zich vele meldingen en klachten opgestapeld. 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 noodverkeer 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 uit-

voer zal worden gebracht. De stelling in de Nota zienswijzen, dat het 'vooralsnog 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.

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 plantoelichting 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 'dorp-kern' 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 bouwrijpfasen 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.

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 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. 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 geluidniveaus 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.

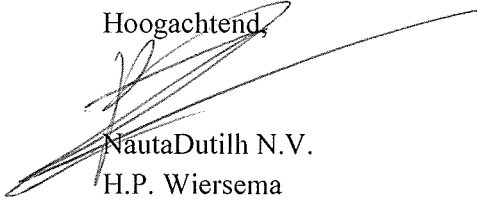
Flora en fauna / EHS

- 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.

II. 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 provincie 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.

Hoogachtend,



NautaDutilh N.V.

H.P. Wiersema