

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg'

Gemeente Raalte

November 2024

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	2
1.1. ZIENSWIJZEN.....	2
1.2. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN	3
2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	3
ZIENSWIJZE 1:.....	4
ZIENSWIJZE 2:.....	5
ZIENSWIJZE 3:.....	9
HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN	15
HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN.....	16
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN.....	17
BIJLAGE 1 ZIENSWIJZE 1:	17
BIJLAGE 2 ZIENSWIJZE 2:	20
BIJLAGE 3 ZIENSWIJZE 3:	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Zienswijzen

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan 'Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg' als ontwerp ter inzage gelegd. Het plan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. In hoofdstuk 3 zijn de ambtelijke aanpassingen opgenomen en in hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen in het plan beschreven.

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens.

Zienswijzen	Datum zienswijze ontvangen	Ontvankelijk / niet-ontvankelijk
1. xxxxxx	22 januari 2024	Ontvankelijk
2. xxxxxx	22 januari 2024	Ontvankelijk
3. xxxxxx	24 januari 2024	Ontvankelijk

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Zienswijze 1:

De indiener heeft kort samengevat het volgende in de zienswijze naar voren gebracht:

1. De indiener van de zienswijze begint de zienswijze met een aantal vragen. Deze vragen gaan onder andere over het initiatief, geur, licht, participatie en inspraak.

Beantwoording:

De gemeente heeft het verzoek beoordeeld zoals deze is ingediend door de eigenaren van Landgoed Den Alerdinck. De gemeente is zelf geen initiatiefnemer. Landgoed Den Alerdinck heeft de gemeente verzocht de vijf bouwrechten van de Hofstee te verplaatsen naar het perceel aan de Zuthemerweg. Op basis van dit principeverzoek heeft het College van Burgemeester en wethouders een principebesluit genomen waarin zij vermelden in principe bereid zijn medewerking te verlenen. De gemeenteraad besluit uiteindelijk of het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Landgoed Den Alerdinck heeft in het voortraject met Plaatselijk Belang Laag Zuthem afgestemd dat zij een informatiebijeenkomst voorafgaand aan het publiceren van het ontwerp bestemmingsplan organiseren. De gemeente verwacht van Landgoed Den Alerdinck dat zij participeren met omwonenden en belanghebbenden. Het is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de betrokkenen voldoende te informeren.

2. De indiener van de zienswijze geeft aan verrast te zijn dat Landgoed Den Alerdinck II op deze locatie wil bouwen.

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft een verzoek bij de gemeente ingediend voor het verplaatsen van de vijf bouwkavels. Het wijzigen van het standpunt is een weloverwogen keuze geweest van Landgoed Den Alerdinck.

3. De indiener van de zienswijze benoemt dat er actieve boeren aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Daarnaast dat de laatste open en donkere onbebouwde hoek van het landgoed zal worden ontsierd met woningen. Indiener van de zienswijze vreest voor aantasting van de natuur van het oude landgoed.

Beantwoording

Middels een geurrapportage is onderbouwd dat de omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd door de verplaatsing van de vijf bouwrechten. Tevens is een natuurtoets opgesteld waarbij de aanwezige natuurwaarden zijn onderzocht. Verschillende organisaties zijn in het voortraject betrokken geweest bij de totstandkoming van de locatiekeuze, waaronder het Oversticht en provincie Overijssel.

4. De indiener van de zienswijze merkt op dat er betere alternatieven zijn om de woningen te laten landen op het landgoed.

Beantwoording:

Er heeft een zorgvuldig proces ten aanzien van het verplaatsen van de vijf bouwrechten plaatsgevonden waar de initiatiefnemer, gemeente Raalte, provincie Overijssel en het Oversticht bij zijn betrokken. Er heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van het bepalen van de landingslocatie. De onderbouwing betreffende de alternatieve locaties is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2:

Indiener heeft kort samengevat het volgende in de zienswijze naar voren gebracht:

1. De indiener geeft aan dat door vijf woningen te bouwen het karakteristieke coulissenlandschap wordt aangetast. De indiener van de zienswijze is van mening dat de ontwikkeling in strijd is met de Structuurvisie en het principe van goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Doel van het Natuurnetwerk Nederland is het beschermen, duurzaam ontwikkelen en in stand houden van een samenhangend netwerk van natuurgebieden, en het daarmee veiligstellen van de wezenlijke waarden en kenmerken in Overijssel (artikel 4.56 Omgevingsverordening Overijssel). Het plangebied ligt in het deelgebied 'Landgoederen Salland'. Dit is een uitgestrekt gebied met verspreid liggende natuurgebieden en landgoederen die tezamen een structuurrijk en natuurrijk cultuurlandschap vertegenwoordigen. De gevarieerde landgoederen hebben een kleinschalig karakter en omvatten een mozaïek aan bossen, graslanden, akkers, houtwallen, lanen, weteringen en poelen. Met voorliggend plan wordt binnen het coulisselandschap een nieuw erf gerealiseerd. Dit past in de structuur van het coulisselandschap met zijn verspreid liggende erven.

2. De indiener geeft aan dat bouwen op de voorgenomen locatie in strijd is met het bestaande beeldkwaliteitsplan voor Den Alerdinck II. In het huidige beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de nieuwe woningen door de Zuthemerweg worden ontsloten maar zich niet aan deze weg moeten presenteren. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan geeft niet aan op welke wijze dit beleid moet worden aangepast, de afwijking is onvoldoende gemotiveerd.

Beantwoording

Voor het bestemmingsplan en de beoogde locatie is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is geen aanvulling of doorvertaling op het beeldkwaliteitsplan behorende bij het destijds vastgestelde bestemmingsplan voor locatie de Hofstee.

3. De indiener van de zienswijze merkt op dat de inrit NNN doorkruist. In de ecologische quickscan wordt enkel aangegeven dat de planlocatie grenst aan NNN.

Beantwoording

Het klopt inderdaad dat een klein deel van het plangebied in het NNN ligt, dat staat in de toelichting van het plan niet juist vermeld. Dit zal in de toelichting worden aangepast. Het betreft een strook NNN langs de Zuthemerweg. De strook NNN betreft een rij laanbomen langs de Zuthemerweg. In de oosthoek van het perceel ligt de bestaande toegang naar het agrarische perceel om met landbouwvoertuigen het land op te kunnen. Deze blijft gehandhaafd en zal ook de toegang zijn naar het toekomstige woonerf. De inrit is breed genoeg voor al het verkeer (ook bouwverkeer) en er hoeven geen bomen te worden gekapt. Lanen zijn een wezenlijk onderdeel van landgoederen en deze bestaande laan blijft met voorliggend plan in stand. Er is derhalve geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden dan wel van het areaal NNN.



4. De indiener geeft aan dat de ecologische quickscan onvolledig is en dient te worden aangepast. Een klein deel van het plangebied (de inrit) is in het bestemmingsplan niet aangemerkt als zijnde NNN.

Beantwoording

De informatie in de ecologische quickscan en toelichting is niet volledig. De ecologische quickscan en toelichting wordt aangepast op dit onderdeel, de inrit is wel degelijk onderdeel van NNN.

5. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen argumentatie aangevoerd met dwingende redenen van groot openbaar belang waarom doorkruising van een NNN gebied nodig zou zijn.

Beantwoording

De toelichting wordt op dit onderdeel aangepast, zie ook beantwoording onder 3. De natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast, het is op dit moment ook al een inrit ten behoeve van het perceel.

6. De indiener van de zienswijze merkt op dat de beoogde locatie zich bevindt in de zone 'Ondernemen met Natuur en Water (ONW)', het bouwen van woningen op deze locatie draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp is derhalve in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel.

Beantwoording

De functie van het perceel is primair agrarisch. Er is geen sprake van bestaand bos of bestaande natuur, maar van meer algemene natuur- en landschapswaarden die samenhangen met het landgoedkarakter. Binnen de zone 'Ondernemen met Natuur en Water' zijn verschillende functies mogelijk, niet enkel Natuur. De provincie heeft ingestemd met het plan om de ontwikkeling te verplaatsen naar voorliggende locatie.

7. De beoogde locatie heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden. Het ontwerp bestemmingsplan geeft niet weer dat gezocht is naar alternatieven, er is geen juiste belangenafweging gemaakt.

Beantwoording

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. De functie is primair agrarisch. Er is geen sprake van bestaand bos of bestaande natuur, maar van meer algemene natuur- en landschapswaarden die samenhangen met het landgoedkarakter.

Voorliggend plan voorziet in de verplaatsing van vijf bouwrechten. Deze ontwikkeling kan en mag niet los worden gezien van de groene investeringen die reeds zijn gedaan, waaronder de aanleg van 26 hectare nieuwe natuur. Verder zijn in het kader van voorliggend plan ook een inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en een beplantingsplan opgesteld en voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels. Hiermee wordt ook geïnvesteerd in nieuwe landschappelijke en ecologische kwaliteiten (onder andere de aanleg van een boomgaard en bloemrijk grasland). Deze gronden behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Ten slotte voorziet het plan op de voormalige bouwlocatie De Hofstee in de aanleg van nog eens circa 2.600 m² bos. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan ruim voldoende voorziet in behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Een onderbouwing ten aanzien van het onderzoek naar alternatieve locaties is toegevoegd aan de toelichting.

8. Het rapport van SRO doet vragen oproepen bij de indieners van de zienswijze omtrent onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en kwaliteit het van het adviesbureau.

Beantwoording

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de benodigde documenten en onderzoek rapportages behorende bij het bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt of de documenten volledig zijn en voldoen aan de gestelde eisen.

9. Indieners van de zienswijze willen de Raad erop wijzen dat de gemeente Raalte op geen enkele wijze is gebonden mee te werken aan verplaatsing van de bouwlocatie.

Beantwoording

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 20 december 2022 een principebesluit genomen waarin zij aangeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan. De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk of het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

10. De indiener van de zienswijze merkt op dat tijdens de informatiebijeenkomst georganiseerd door Den Alerdinck is aangegeven dat geen alternatieve locaties beschikbaar zijn. De indiener van de zienswijze merkt op dat het recht is verkregen door sloop van de stallen op het perceel Grote Hagenweg 1 en 1a. Het zou logisch zijn om de vijf woningen naar deze locatie te verplaatsen.

Beantwoording

Er heeft een zorgvuldig proces ten aanzien van het verplaatsen van de vijf bouwrechten plaatsgevonden waar de initiatiefnemer, gemeente Raalte, provincie Overijssel en het Oversticht bij zijn betrokken. Er heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van het bepalen van de landingslocatie. De onderbouwing betreffende de alternatieve locaties is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

11. De indiener van de zienswijze geeft invulling aan de wens van de achterliggers van Den Alerdinck II. Er zijn geen alternatieven beschikbaar volgens de initiatiefnemer.

Beantwoording

Voor het antwoord wordt verwezen naar punt 10.

12. Den Alerdinck II heeft op 11 juni 2013 een zienswijze gestuurd t.a.v. het voorontwerpbestemmingsplan voor de Kleine Hagen. De indiener van de zienswijze benoemt dit aangezien Den Alerdinck II destijds heeft aangegeven veel waarde te hechten aan een open landschap. De locatie aan de Zuthemerweg tast het landschap aan.

Beantwoording

We begrijpen het sentiment. Echter betreft dit een bestemmingsplan dat dateert uit 2013. Eenieder is vrij om een zienswijze in te dienen tegen een voorontwerp of ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze is destijds ongegrond verklaard. Met de initiatiefnemer is de ingediende zienswijze besproken en op welke wijze de visie is gewijzigd ten opzichte van 2013.

13. De indieners van de zienswijze vinden de dialoog met de inwoners van Laag Zuthem onvoldoende. Het doel van de avond was uitsluitend om de omgeving en inwoners van het dorp te informeren. Gezien de impact van de vijf woningen vindt de indiener van de zienswijze het noodzakelijk dat een dialoog met de omgeving plaats vindt. Daarnaast was de gemeente niet aanwezig om haar standpunt toe te lichten.

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft tijdens het traject van planontwikkeling meerdere malen met omwonenden gesproken: met de bewoners van 11 adressen in de directe omgeving zijn persoonlijke gesprekken gevoerd. In maart 2022 is er een wandeling over het landgoed geweest waar 23 personen aan hebben deelgenomen. Landgoed Den Alerdinck heeft in het voortraject met Plaatselijk Belang Laag Zuthem afgestemd dat zij een informatiebijeenkomst voorafgaand aan het publiceren van het ontwerp bestemmingsplan organiseren. De gemeente Raalte verwacht van Landgoed Den Alerdinck dat zij participeren met omwonenden en belanghebbenden. Het is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de betrokkenen voldoende te informeren. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de informatiebijeenkomst te laten plaatsvinden, zonder aanwezigheid van de gemeente.

Zienswijze 3:

Indiener heeft kort samengevat het volgende in de zienswijze naar voren gebracht:

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de zienswijze zich richt tegen het gehele plan.

Beantwoording

Dit punt heeft geen beantwoording nodig.

2. De indiener geeft aan dat een concrete onderbouwing voor aanvaardbaarheid bouwen in het buitengebied ontbreekt. Door geen gebruik te maken van de bouwmogelijkheden op de Hofstee, heeft Den Alerdinck II het risico op verval van de bouwmogelijkheden zelf aanvaard. De indiener van de zienswijze meent dat alsnog voor de locatie aan de Zuthemerweg in een bestemming Natuur moet worden voorzien net als voor de voormalig beoogde bouwlocatie De Hofstee. Het gegeven dat elders een ongerealiseerde bestemming ligt, maakt niet dat thans niet geheel en opnieuw dient te worden onderbouwd dat de bouw van vijf woningen in het buitengebied in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De indiener stelt dat niet aan de Omgevingsverordening Overijssel is getoetst, de Omgevingsverordening staat geen nieuwvestiging in de groene omgeving toe. Daarnaast had aan het geldende beleid te worden getoetst, voor het toestaan van de compensatiewoningen.

Beantwoording

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 20 december 2022 een positief principebesluit genomen voor het verplaatsen van de vijf bouwrechten bij locatie De Hofstee naar de locatie aan de Zuthemerweg. De initiatiefnemer heeft voldaan aan de eerder gestelde verplichtingen waardoor het recht voor vijf bouw kavels niet is komen te vervallen. Op basis van een locatie onderzoek en afweging op verschillende aspecten is de locatie aan de Zuthemerweg gekozen.

3. 1. Indiener geeft aan dat in de toelichting aan voorbij wordt gegaan dat gronden rond het plangebied zijn aangewezen als bestaande natuur van het Natuurnetwerk Nederland. De in- en uitrit van de woningen doorsnijdt het NNN. Dit heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. Gesteld wordt dat ca. 50 m² NNN verloren gaat. Voorts is indiener van mening dat de verdere gronden die als bestaande natuur zijn aangemerkt ten onrechte niet zijn bestemd als Natuur maar als Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden.
2. Indiener stelt dat de opgenomen bestemming strijdig is met het beschermingsregime volgens artikel 2.7.3 van de Omgevingsverordening, waarin staat dat NNN-gebieden die zijn aangeduid als 'Bestaand' een bestemming krijgen die uitsluitend gericht is op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden. Ook is het niet in overeenstemming met het door de gemeente gevoerde beleid om aan het NNN de bestemming 'Natuur' toe te kennen.
3. Indiener stelt dat de voorziene ontwikkeling strijdig is met de regels van de Omgevingsverordening Overijssel 2024 voor bos- en natuur buiten het NNN, omdat de bestaande bestemming mede is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden.

Beantwoording

3.1 Het klopt inderdaad dat een klein deel van het plangebied in het NNN ligt, in de toelichting van het plan staat deze informatie niet juist vermeld. Dit is in de toelichting aangepast. Het betreft een strook NNN langs de Zuthemerweg.

Doel van het Natuurnetwerk Nederland is het beschermen, duurzaam ontwikkelen en in stand houden van een samenhangend netwerk van natuurgebieden, en het daarmee veilig stellen van de wezenlijke waarden en kenmerken in Overijssel (artikel 4.56 Omgevingsverordening Overijssel). Het plangebied ligt in het deelgebied 'Landgoederen Salland'. Dit is een uitgestrekt gebied met verspreid liggende natuurgebieden en landgoederen die tezamen een structuurrijk en natuurrijk cultuurlandschap vertegenwoordigen. De gevarieerde landgoederen hebben een kleinschalig karakter en omvatten een mozaïek aan bossen, graslanden, akkers, houtwallen, lanen, weteringen en poelen.

De strook NNN betreft een rij laanbomen langs de Zuthemerweg. In de oosthoek van het perceel ligt de bestaande toegang naar het agrarische perceel om met landbouwvoertuigen het land op te kunnen. Deze blijft gehandhaafd en zal ook de toegang zijn naar het toekomstige woonerf. De inrit is breed genoeg voor al het verkeer (ook bouwverkeer) en er hoeven geen bomen te worden gekapt. Lanen zijn een wezenlijk onderdeel van landgoederen en deze bestaande laan blijft met voorliggend plan in stand. Er is derhalve geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden dan wel van het areaal NNN.



3.2 In het vigerende bestemmingsplan is ervoor gekozen om specifiek de zeedijk met laanbomen te bestemmen voor 'Natuur' met ook een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ter hoogte van het plangebied 'steekt' de zeedijk de weg over. Dit was

reden om destijds de overige laanbomen niet de bestemming 'Natuur' te geven, maar in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' onder te brengen. De laanbomen worden ook op andere wijze beschermd (zoals een kapvergunning). Hoewel niet noodzakelijk is er geen bezwaar tegen om de laan alsnog de bestemming 'Natuur' te geven, aangezien het de ambitie van het landgoed is om de laan in stand te houden. De bestemming 'Wonen' wordt ter hoogte van de in-/uitrit versmald.

3.3 Opgemerkt wordt dat indiener het plan hier langs de Omgevingsverordening 2024 legt, terwijl het ontwerpbestemmingsplan onder de werking van de 'oude' Omgevingsverordening in 2023 ter inzage is gelegd en dus ook hieraan is getoetst. Het klopt dat er met invoering van de Omgevingswet per 01-02-2024 een 'nieuwe' Omgevingsverordening geldt. De inhoudelijke toetsing verschilt echter niet met de 'oude' verordening uit 2023.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. De functie is primair agrarisch. Er is geen sprake van bestaand bos of bestaande natuur, maar van meer algemene natuur- en landschapswaarden die samenhangen met het landgoedkarakter.

Voorliggend plan voorziet in de verplaatsing van vijf wooneenheden. Deze ontwikkeling kan en mag niet los worden gezien van de groene investeringen die zijn gedaan, waaronder de aanleg van 26 hectare nieuwe natuur. Verder zijn in het kader van voorliggend plan ook een inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en een beplantingsplan opgesteld en voorwaardelijke verplichtingen gesteld in de regels. Hiermee wordt ook geïnvesteerd in nieuwe landschappelijke en ecologische kwaliteiten (o.a. de aanleg van een boomgaard en bloemrijk grasland). Deze gronden behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Ten slotte voorziet het plan op de voormalige bouwlocatie De Hofstee in de aanleg van circa 2.600 m² bos.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan ruim voldoende voorziet in behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden.

4. 1. Indiener stelt dat de uitgangspuntennotitie van het waterschap met concrete uitgangspunten voor het plan ontbreekt en dat niet is verantwoord hoe deze in het plan zijn verwerkt. Voorts wordt gesteld dat er van een te kleine toename aan verharding wordt uitgegaan (volgens toelichting 900 m²).
2. Het plangebied ligt in de zone 'Ondernemen met natuur en water' waar volgens het provinciaal beleid ontwikkelingen gericht dienen te zijn op de ontwikkeling van natuur, landschap en water.

Beantwoording

4.1 De uitkomst van de digitale watertoets was dat de normale procedure moet worden doorlopen vanwege de ligging in overstroombaar gebied en de toename aan verharding. Op deze onderwerpen is in de toelichting vervolgens (weliswaar vrij beknopt) ingegaan. Gelet op beperkte omvang van de ontwikkeling (5 woningen) in relatie tot de oppervlakte van het plangebied (bijna 1,1 ha) kan immers worden aangenomen dat er voldoende mogelijkheden zijn voor waterberging. Hoe dit eruit komt te zien kan dan bij verdere ontwikkeling van de bouwplannen worden opgepakt.

Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om in de waterparagraaf de relevante wateraspecten uitvoeriger te beschrijven (zie toelichting behorende bij het bestemmingsplan). In de waterparagraaf

is gerekend met een toename aan verhard oppervlak van 1000 m² voor bebouwing en 900 m² aan verharding. Het waterschap heeft haar akkoord op deze waterparagraaf gegeven.

4.2 Voorliggend plan is geen op zichzelf staande ontwikkeling. Het plan kan niet los worden gezien van het totale landgoedplan voor Den Alerdinck II, waarin o.a. 26 ha nieuwe natuur en twee waterbergingen annex natuurstapstenen zijn aangelegd. Het voorliggende plan betreft geen nieuwe ontwikkeling, maar een verplaatsing van het bouwrecht voor 5 woningen. Op het totale landgoed is reeds in ruime mate geïnvesteerd in natuur, landschap en water. Met voorliggend bestemmingsplan wordt op de eerdere bouwlocatie De Hofstee nog eens ca. 2.600 m² bos aangelegd.

5. 1. Indiener geeft aan dat op basis van het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek op die plekken waar de grond geroerd wordt. Omdat het proefsleuvenonderzoek nog niet is uitgevoerd stelt indiener dat daarmee niet zeker is dat het plan uitvoerbaar is.
2. In het archeologisch rapport wordt geadviseerd om voor de terreingedeelten waar geen bodemingrepen plaatsvinden, een planregeling op te nemen waarbij tot maximaal 500 m² een vrijstelling geldt. Indiener constateert dat dit niet in de planregels is verwerkt en hierin oppervlak van 2500 m² wordt gehanteerd.

Beantwoording

5.1 Het klopt dat er nog geen proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. Dat is in dit het kader van het bestemmingsplan ook nog niet noodzakelijk, wel zal dit onderzoek uitgevoerd moeten zijn voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. De kosten en risico's zijn voor de initiatiefnemer. Behalve een proefsleuvenonderzoek zijn (in overleg) ook andere opties denkbaar. Er kan bijvoorbeeld ook worden gekozen voor archeologievriendelijk bouwen of het opstellen van een archeologisch werkprotocol inclusief archeologische begeleiding gedurende de bouwfase. Ten behoeve van het proefsleuven onderzoek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

5.2 Het archeologisch rapport van Transect is beoordeeld door de regio-archeoloog van Het Oversticht. De regioarcheoloog heeft aangegeven een aanscherping van de dubbelbestemming op dit moment niet te kunnen verantwoorden. Op de gronden is zeker tot 30-50 cm geploegd. Een eventuele aanpassing van de drempel waarboven archeologisch onderzoek nodig is, wil de archeoloog laten afhangen van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' met een drempelwaarde van 2.500 m² uit het geldende bestemmingsplan is daarom gehandhaafd.

Het Advies van de regioarcheoloog wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

6. De indiener van de zienswijze is van mening dat het uitgevoerde geuronderzoek te beperkt is opgezet, waardoor een goede beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. Dier categorieën waarvoor geen emissienorm is vastgesteld, zijn niet meegerekend in de beoordeling. De geurhinder had cumulatief dienen te worden beschouwd. In de geurberekeningen lijkt rekening te zijn gehouden met stalsystemen die reductie van emissie zouden moeten bewerkstelligen, terwijl de daadwerkelijke reductie van dergelijke systemen vaststaat. Ook valt uit het onderzoek onvoldoende deugdelijk te bepalen of wel rekening is gehouden met de reële maximale planologische invulling van de

veehouderijen en de daaruit vloeiende geurbelasting. Berekeningen die alleen uitgaan van de actuele feitelijke situatie geven immers onvoldoende inzicht of een goed woon- en leefklimaat wel is geborgd.

Beantwoording

Het geurrapport is opgesteld conform de werkwijze van de Omgevingsdienst IJsselland. Omgevingsdienst IJsselland heeft het rapport akkoord bevonden. Voor die categorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld, geldt een vaste afstand waaraan getoetst moet worden. Het is gebruikelijk dat wordt gerekend in een geurrapport met de vergunde situatie van een bedrijf in de omgeving.

Uit diverse berekeningen blijkt dat als de in 2013 vergunde geuremissie van het bedrijf Lierderholthuisweg 69/71 op de grens van de bestemmingsvlak van het bedrijf wordt gelegd de geurbelasting op de beoordelingspunten op maximaal 4,01 OU/m³ (dit is de worst case berekening). Deze waarde is lager dan de toetsingswaarde uit de Wet geurhinder en veehouderij van 8 OU/m³. Dit betekent dat het bedrijf niet wordt belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling en dat het bedrijf nog ontwikkelmogelijkheden heeft. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie is 'redelijk goed'. Alleen in de uiterste ZW-hoek van het plangebied (waar geen woningen worden gerealiseerd) is de beoordeling op basis van het worst-case scenario 'matig'. Dit kan nog als aanvaardbaar worden gezien. Dit blijkt ook uit jurisprudentie op dit vlak.

In de Wet geurhinder en veehouderij, met bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij zijn een tweetal soorten dieren te onderscheiden, nl.:

- OU-dieren: dit zijn dieren waarvoor een geuremissiefactor (uitgedrukt in odour units per seconde) is opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Met behulp van deze geuremissiefactor kan de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' worden berekend en worden getoetst aan de geurnorm. Het gaat hier onder andere om vleeskalveren en -stieren, schapen en geiten, varkens en pluimvee.
- VA-dieren: Dit zijn dieren waar geen geuremissiefactor is bepaald. Voor deze dieren geldt een minimale, vaste afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een 'geurgevoelig object' en worden vaste-afstand dieren genoemd. Het gaat hier onder andere om melk- en kalfkoeien, vrouwelijk jongvee, paarden en pony's.

Op pagina 8 van het geurrapport is aangegeven dat binnen de veehouderij aan de Lierderholthuisweg 69-71 naast geurdieren ook nog VA -dieren worden gehouden. De afstand tussen het bedrijf en de ontwikkellocatie bedraagt meer dan 500 meter. In de Wet geurhinder en veehouderij wordt in artikel 4 het eerste lid onder b. geteld dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter bedraagt. Dit betekent dat ruimschoots aan deze bepaling wordt voldaan. De dichtbijgelegen veehouderij met VA dieren betreft de locatie Zuthemerweg 22. De grens van het bestemmingsvlak tot aan de rand van de ontwikkellocatie bedraagt ongeveer 185 meter. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4. Hiermee ligt het bedrijf niet op 'slot'.

Bij het berekenen van de geurbelasting is gewerkt aan de hand van de handleidingen behorende bij de geurberekeningsmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stack Gebied.

Inderdaad het is waar dat bepaalde emissiearme stalsystemen (met een luchtwassysteem) in de 'schijnwerpers' staan met betrekking tot hun reductievermogen wat lager is dan in eerste instantie is gedacht/verwacht. Het gaat hier meestal om de reductie van de stikstofuitstoot (lees ammoniak) en in minder mate de reductie van geur.

- Voor de achtergrondberekening is zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van de gegevens uit de milieuvergunningen c.q. -meldingen. Uit de berekening blijkt dat de maximale cumulatieve geurbelasting op de rand van de ontwikkellocatie maximaal 3,57 OU/m³

bedraagt. Dit geeft een **'redelijk goed'** woon- en leefklimaat. Wij vermoeden als er een worst case benadering wordt toegepast zal de geurbelasting niet de 6,5 OU/m³ zal gaan overschrijden. Dit de bovengrens van de milieukwaliteitsklasse **'redelijk goed'**.

- Er wordt in de zienswijze gezegd dat de bedrijven ontwikkelruimte hebben. Dat is qua geur misschien wel het geval, maar er spelen nog aan andere aspecten mee die belemmerend kunnen werken voor het uitbreiden van een agrarisch bedrijf. Denk hierbij aan onder andere het stikstofvraagstuk. Op dit moment worden nauwelijks vergunningen door de provincie Overijssel op dit vlak verleend.

7. Indiener merkt op dat het inrichtingsplan onvoldoende is geborgd. Het is onduidelijk wanneer de termijn van de voorwaardelijke verplichting gaat lopen, aangezien sprake is van het bouwen van meerdere woningen. Een aantal werkzaamheden onderdeel van het inrichtingsplan kunnen ook eerder worden uitgevoerd, om zoveel mogelijk van de inpassing en kwaliteitswinst te realiseren, dit geldt onder andere voor de boomgaard en bloemenweide en het ontwikkelen van natuurlijk bloemrijk grasland. Verzoek om de termijn van 18 maanden voor deze werkzaamheden in te korten naar bijvoorbeeld 6 maanden na onherroepelijk worden van de 1^e omgevingsvergunning.

Beantwoording

Op dit onderdeel zijn de regels aangepast. Per woning is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat per kavel na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning binnen 18 maanden het inrichtingsplan dient te worden uitgevoerd.

In overleg met de initiatiefnemer is besproken dat de boomgaard, de bloemenweide en het ontwikkelen van natuurlijk bloemrijk grasland in een eerder stadium wordt uitgevoerd. Daarvoor geldt de voorwaardelijke verplichting dat binnen 12 maanden na onherroepelijk van het bestemmingsplan de werkzaamheden conform het inrichtingsplan dienen te worden uitgevoerd.

8. De indiener concludeert dat het plan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld maar dat van de vaststelling voor zover het betreft de locatie aan de Zuthemerweg dient te worden afgezien en de locatie De Hofstee van een natuurbestemming dient te worden voorzien.

Beantwoording

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Een aantal punten die zijn genoemd, worden in de wijzigingen meegenomen. Voor de locatie aan de Zuthemerweg en de locatie De Hofstee worden de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen gehanteerd.

HOOFDSTUK 3 AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Er worden zes ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het gaat om de volgende zes wijzigingen:

Toelichting

1. De waterparagraaf is aangevuld. Daarnaast is afstemming geweest met Waterschap Drents Overijsselse Delta, zij geven aan dat de waterparagraaf voldoende is uitgewerkt.
2. De natuurtoets en tekst in de toelichting zijn aangepast ten aanzien van de ligging ten opzichte van NNN.

Verbeelding

3. De bomenlaan langs de Zuthemerweg krijgt de bestemming Natuur (onderdeel NNN) en de bestemming Wonen ter plaatse van de in-/uitrit wordt versmald. In het geldende bestemmingsplan is de bomenlaan niet als Natuur bestemd, maar er is ook geen bezwaar tegen om het wel als zodanig te bestemmen.
4. Voorwaardelijke verplichting per woning opgenomen in plaats van voor het totale plangebied één voorwaardelijke verplichting.

Regels

5. Voorwaardelijke verplichting per woning opgenomen in plaats van voor het totale plangebied één voorwaardelijke verplichting.
6. Voorwaardelijke verplichting voor het proefsleuvenonderzoek – archeologie opgenomen.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijze geven aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. De volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

- De waterparagraaf is aangevuld. Daarnaast is afstemming geweest met Waterschap Drents Overijsselse Delta, zij geven aan dat de waterparagraaf voldoende is uitgewerkt.
- De Natuurtoets en toelichting bestemmingsplan t.a.v. effecten op NNN zijn aangepast.
- Er is een nadere motivering opgenomen t.a.v. geen strijdigheid met Omgevingsverordening Overijssel
- Onderbouwing onderzoek alternatieve locaties op landgoed is verwerkt in de toelichting
- Het verslag van de participatie bijeenkomst 21 december 2023 is toegevoegd.
- In de regels is een kwalitatieve verplichting opgenomen t.a.v. realiseren erfinrichtingsplan na onherroepelijk worden omgevingsvergunning, zodat geborgd is dat per kavel aan de verplichting wordt voldaan.
- Verbeelding: de bomenlaan langs de Zuthemerweg de bestemming Natuur geven (onderdeel NNN) en de bestemming Wonen ter plaatse van de in-/uitrit te versmallen.
- Er is een voorwaardelijke verplichting voor het proefsleuvenonderzoek – archeologie opgenomen in de regels.
- Aan de toelichting is het participatieverslag van de bijeenkomst met het dorp Laag Zuthem op 21 december 2023 toegevoegd.

Bijlage 1 zienswijze 1:

Zienswijze verplaatsing plan Alerdinck II van Hofsteden naar Erf aan de Oude Zeedijk.

We hebben kennisgenomen van de plannen van Den Alerdinck II om het plan uit 2012 om huizen te bouwen op de grond van Den Alerdinck II aan de N35, wegens tegenvallend animo, te verplaatsen naar een weiland aan de Zuthemerweg te Laag Zuthem.

Hierover hebben wij op 21 december 2023 een voorlichtingsavond bijgewoond. Grote afwezigheid op deze avond was de Gemeente zelf. Waarom heeft niemand van de Gemeente de moeite genomen om bij deze avond aanwezig te zijn? Dit bevreedt ons als bewoners van Laag Zuthem zeer.

Vele vragen die alleen de Gemeente kan beantwoorden bleven zo onbeantwoord. Er werd, zo leek het daarmee, een plan gepresenteerd alsof alles al besloten is. Er is geen inspraak geweest terwijl dat wettelijk verplicht is.

Vragen die open staan zijn:

Waarom wil de Gemeente nog een woonwijk vlak voor of na Laag Zuthem?

Waarom wil de Gemeente dat de huizen bij elkaar worden gezet en niet verspreid over het landgoed?

Waarom wordt er alleen stankoverlast gemeten die daar komt en niet die de toekomstige bewoners zelf gaan veroorzaken naar omwonenden toe met BBQ's enz?

Waarom is er geen lichtonderzoek?

Waarom wordt er zo dicht bij een boerenbedrijf een woonwijk gerealiseerd? Dit is een intensief landbouwgebied met 4 actieve boeren.

Waarom laat de Gemeente het polsen van voor of tegen deze woonwijk over aan de directeur van Landgoed Den Alerdinck II, die zelf belanghebbende is en daarmee niet neutraal en objectief, en komt zij zelf geen polshoogte nemen?

Waarom laat de Gemeente zo weinig interesse zien voor dit project, zoals blijkt uit het feit dat ze niets laten horen en ook niet aanwezig waren op de informatieavond?

Waarom is er geen inspraak geweest voor het besluit?

Verrassend dat Den Alerdinck II hier wil bouwen

Het heeft ons zeer verrast dat Den Alerdinck II hier wil bouwen. Het verzet van Den Alerdinck II tegen het uitbreiden van Laag Zuthem zit nog vers in het geheugen. Zie hiervoor ook de punten op hun eigen website. Als de punten zie zij toen tegen de bouw opwierpen niet ook nu van toepassing zijn, wordt er wel heel erg met twee maten gemeten in het eigenbelang.

<http://www.landgoeddenalerdinck.nl/juridische-zaken/bp-de-kleine-hagen>

Het Landgoed constateert dat het dorp Laag Zuthem en haar omgeving door de Gemeente in een avontuur worden gestort met een hoogst onzekere afloop. Het Landgoed zet nog altijd grote vraagtekens bij de noodzaak en onderbouwing van woningbouw in Laag Zuthem, gelet op het huidige economische klimaat en de gedateerde gegevens waar de Gemeente zich op heeft gebaseerd bij de voorbereiding van het plan. De door Plaatselijk Belang en het college van B&W aangevoerde argumenten vóór uitbreiding van het dorp berusten op drijfzand en de Gemeenteraad heeft electorale overwegingen laten prevaleren boven gezond verstand. Natuur en landschap worden daarvan de eerste slachtoffers. De 'sprong' over de Nieuwe Wetering vormt een opmaat naar verdere toekomstige ingrepen in en afkalving van dit kwetsbare stuk Overijssels buitengebied. Dat de Provincie Overijssel deze bouwlocatie eerst heeft afgekeurd en later heeft goedgekeurd is zorgwekkend.

BV Landgoed Den Alerdinck II zal zich blijven inzetten voor het behoud en de rust en kwaliteit van dit bijzondere gebied ten behoeve van de kwetsbare flora en fauna, de bewoners en de rustzoekende medegebruikers.

Het credo van de familie en hun voorouders was altijd: Nooit binnendijks bouwen op Den Alerdinck. Dat credo zal hiermee wel worden verkwanseld.

De laatste open hoek van het voormalige Landgoed Den Alerdinck.

Met deze plannen wordt een rigoureuze inbreuk gepleegd op de natuur van het oude landgoed. De laatste open en donkere onbebouwde hoek van het mooie landgoed zal worden ontsierd met een nieuwe woonwijk met maar liefst 5 huizen in een niet al te ruim weiland.

Dit heeft een grote impact op de natuur, recreatie en leefbaarheid van dit gebied.

Buiten het dorp Laag Zuthem, dat aan het uitbreiden is, komt er nóg een woonwijk. De landelijke Zeedijk verliest hiermee zijn onbedorven uitzicht. De actieve boer, die naast dit weiland boert, krijgt opeens vijf potentiële gezinnen die op zijn erf zitten te kijken en mogelijk gaan klagen over boerenactiviteiten en stankoverlast. Het bosje aan de Zeedijk wordt regelmatig bezocht door reeën die daar straks niet meer durven te komen. In dit gebied zijn naast ook nog en actief als boer.

De nieuwe locatie is voor vijf huizen krap te noemen. De vijf gezinnen c.q. personen die daar komen te wonen komen zeer na met elkaar in contact en leven in een stadse setting "buiten".

Kortom, deze nieuwe locatie is volgens ons inzicht om alle bovengenoemde redenen ongeschikt.

Betere alternatieven

Wij zijn op zich niet tegen de bouw op Den Alerdinck II. Dit landgoed heeft veel gedaan om de natuur te beschermen en door actief onderhoud is het een prachtig landgoed om op te wandelen en daar waar toegestaan, te fietsen. Voor de bouw van vijf huizen zijn echter een aantal betere alternatieven denkbaar die minder inbreuk doen op het mooie Landgoed.

Bouwen op het landgoed kan bijvoorbeeld beter aan de Hogeweg. Daar is een veel groter weiland dat keurig bereikbaar is via een verharde weg. Ver genoeg van de N35, die alleen met oostenwind in de verte hoorbaar is. Maar dat is op het hele landgoed het geval.

Zie afbeelding.



Deze locatie geeft bovendien veel minder overlast aan mens en natuur en sluit aan bij al bestaande bebouwing. Boeren zullen hier ook niet belemmerd worden in hun activiteiten. De huizen kunnen op deze locatie tuinen op het zuiden krijgen en kijken in de zomer niet tegen het mais aan zoals dat in het voorliggende plan wel het geval is.

Locaties verspreid over het landgoed zijn ook denkbaar. Bijvoorbeeld: Naast Grote Hagenweg 1 stonden alle stallen (rood) dat nu onder de rood-voor-rood regeling gecompenseerd wordt. Hier zou een woning kunnen worden neergezet. Naast Grote Hagenweg 1A is er ook voldoende ruimte voor een woning.

Herziening

Wij steunen deze herziening niet en vragen de Gemeente om opheldering over genomen besluiten en afwegingen. Daarnaast vragen we om een heroverweging om in de laatste open hoek van Landgoed Den Alerdinck de schop in de grond te zetten. Dat zou eeuwig zonde zijn.

Bijlage 2 zienswijze 2:

Van: Per adres: Kleine Hagen 5
8055 RC Laag Zuthem

t

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	22 JAN. 2024	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Raalte
De Gemeenteraad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg

Laag Zuthem, 18 januari 2024

Geacht College, Geachte Raadsleden,

Door middel van deze brief dienen wij een zienswijze in aangaande het ontwerpbestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg.

In aanvulling op uw ontwerpbestemmingsplan heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. D.d. 21 december 2023 heeft Landgoed Den Alerdinck II BV (voorts Alerdinck II) deze informatiebijeenkomst belegd in het Trefpunt in Laag Zuthem. Het onderwerp van deze informatiebijeenkomst betrof de voorgenomen bouw van 5 woningen op een perceel nabij de Zuthemerweg, zoals beschreven in uw ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijze heeft betrekking op uw ontwerpbestemmingsplan, de informatie zoals gedeeld op de informatieavond is tevens betrokken in deze zienswijze.

Tijdens de informatieavond is aangegeven dat de gemeente Raalte voorkeur heeft voor de bouw van vijf woningen op het huidige perceel. Er was op deze avond geen vertegenwoordiging van de Gemeente om dit toe te lichten. Wij begrijpen niet goed hoe de Gemeente tot deze keuze is gekomen. De gekozen locatie is niet logisch noch zijn er alternatieven overwogen.

Verder is op te merken dat deze partiële wijziging is ingediend vlak voor de invoering van de Omgevingswet per 1-1-2024 waardoor de wetten en regels gelden zoals die golden voor 1-1-2024.

Zienswijze

1. De Zuthemerweg is een weg in een open landschap met veel historische waarde. De Zuthemerweg is een komweg. Niet eerder hebben op de aangewezen locatie woningen gestaan en zij sluit ook niet aan op bestaande bebouwing. Het bouwen van vijf woningen in het karakteristieke coulisselandschap tast deze waarde aan. Zij is daarmee ook in strijd met de Structuurvisie (behouden wat goed is) van de gemeente en het principe van goede ruimtelijke ordening.

2. Bouwen op de voorgenomen locatie is in strijd met het aan het bestaande beeldkwaliteitsplan Landgoed Alerdinck II. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van van het huidige bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan valt te lezen: *“Zeer bepalend voor de invulling van deze locatie (betreft hier tegenoverliggende perceel van het huidige ontwerp) is de ligging van het gebied ten opzichte van de Zuthemerweg en de bosrand. Het bouwvlak ligt op enige afstand van de Zuthemerweg in de oksel van een bospartij. De nieuwe woning zal vanaf deze weg weliswaar ontsloten worden, maar moet zich niet aan deze weg presenteren”*. De verplaatsing van de bouwkegel naar de Zuthemerweg betekent juist dat de geplande nieuwe woningen zich aan de Zuthemerweg presenteren. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan geeft op geen enkele wijze aan waarom dit beleid moet worden aangepast. Deze afwijking is derhalve onbegrijpelijk en onvoldoende gemotiveerd.
3. De geplande inrit doorkruist een Natuur Netwerk Nederland gebied (zie bijgevoegde kaart). Deze corridor voor flora en fauna loopt ononderbroken voor de geplande locatie langs. In het ontwerp, in bijbehorende Ecologische Quickscan wordt enkel aangegeven dat de planlocatie grenst aan een NNN. Dat is feitelijk onjuist en de Raad wordt hiermee op het verkeerde been gezet.
4. Nu de Ecologische QuickScan het feit van doorkruising van NNN heeft gemist, is het rapport onvolledig en kan niet op de conclusie van de QuickScan worden vertrouwd. Het ontwerp is hierdoor onvolledig en is derhalve niet vatbaar voor een positief raadsbesluit.
5. Het NNN netwerk is juist bedoeld om ononderbroken te zijn om een ecologische hoofdstructuur te houden. In de voorgestelde bestemmingsplan wijziging wordt ten aanzien het aangrenzende NNN gebied het volgende opgemerkt: *“Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Een nadere beoordeling ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland is derhalve niet benodigd.”*. Dit is een formeel juridisch standpunt. Er wordt in het ontwerp en bijbehorend geen argumentatie aangevoerd met dwingende redenen van groot openbaar belang waarom doorkruising van een NNN gebied hier wel nodig zou zijn. Het ontwerp is daarmee in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel en in strijd met het beginsel van zorgvuldige voorbereiding. Het ontwerp is derhalve niet vatbaar voor een positief raadsbesluit.
6. De beoogde locatie bevindt zich in zijn geheel in een ‘Ondernemen met Natuur en Water (ONW). De Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) bestaat uit Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), (landbouw)gebieden rond het NNN met potentie voor ontwikkeling van groen ondernemerschap en natuur- en waterkwaliteit, en het watersysteem. Het ontwikkelperspectief binnen deze zone is gericht op het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteit en de versterking van het watersysteem, in samenhang met economische ontwikkeling. Naast de begrenzing van de NNN bevat de dataset tevens de Zone ONW gebieden buiten de NNN. Hier is het beleid gericht op ruimte te creëren voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuurgebonden woon- en werklocaties (bijvoorbeeld nieuwe landgoederen). Voor de gronden die geen onderdeel van het NNN zijn geldt een ‘ja, mits-benadering’. Dit houdt in dat de ontwikkeling is toegestaan onder de voorwaarde dat er een bijdrage geleverd wordt aan de ruimtelijke kwaliteit (met een focus op natuur, water en landschap). Het beleid ten aanzien van de Zone ONW is opgenomen onder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (art. 2.1.6 van de Omgevingsverordening (Actualisatie Omgevingsverordening 2022)). Het bouwen van woningen op deze locatie

is geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De kenmerkende waarde die hier door de Zone OWN beschermd wordt is het open landschap. Door de bouw van woningen wordt deze waarde niet behouden maar aangetast. Een beplantingsplan doet daar niet aan af. Als er geen alternatieve locatie zou zijn op het landgoed zou dat wellicht anders zijn maar dat is niet zo (zie punt 10). Het ontwerp is derhalve in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel.

7. Beoogde locatie heeft thans de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden. Doelstelling van deze bestemming is om: behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna. Deze bestemming heeft juist tot doel om te waarborgen dat geen gebouwen op deze locatie worden gezet. Er is geen gegronde reden om af te stappen van deze bescherming door bestemmingswijziging aangezien er andere locaties op het landgoed zijn waarop wel woningen kunnen worden gerealiseerd. Het ontwerp geeft op geen enkele wijze aan dat er naar alternatieven is gezocht; er is geen juiste belangenafweging gemaakt en is onvoldoende gemotiveerd en in strijd met art 3.1.6 Bro.
8. Dat het rapport adviesbureau SRO feitelijke onjuistheden bevat, doet vragen oproepen omtrent de onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en kwaliteit van dit adviesbureau en de door haar ingeschakelde adviseurs. Het bureau wordt immers betaald door Alerdinck II.
9. Wij willen de Raad erop wijzen dat de gemeente Raalte op geen enkele wijze is gebonden om mee te werken aan verplaatsing van de bouwlocatie. De oorspronkelijke bouwlocatie is mislukt omdat er geen kopers waren. Dat (ondernemings-)risico ligt aan de zijde van Alerdinck II B.V., niet aan de gemeente.
10. Tijdens de informatieavond is door Alerdinck II aangegeven dat er geen alternatieve locaties op het landgoed zijn voor de bouw van woningen. Dat is onjuist. Het recht om te bouwen is deels verkregen door de sloop van stallen op het perceel Grote Hagenweg 1 en Grote Hagenweg 1a. Het zou logisch zijn om op de plek van de gesloopte stallen de vijf woningen te realiseren. Er is op deze locatie al sprake van lintbebouwing, deze lintbebouwing (op een zandrug) kan verder worden aangevuld met de vijf woningen. De Grote Hagenweg is reeds in gebruik bij Alerdinck II, dit is dezelfde entiteit als de rechthebbende om de vijf woningen te bouwen. De toegangsweg tot de vijf woningen zal derhalve geen probleem zijn.
11. Dat de indiener stelt dat er geen alternatieven zijn aan de Grote Hagenweg hangt vooral samen met de wens van de achterliggers van Alerdinck II; de leden van de familie Van Voorst tot Voorst. De leden die aan de weg wonen wensen niet dat hun woongenot op enige wijze wordt aangetast of zelfs dat er over 'hun' weg wordt gereden. Zelfs als het aankomt op het economische belang van het landgoed willen zij kennelijk niet afstappen van hun eigen belang.
12. Ter ondersteuning van vorige punt, maken wij u erop attent dat Alerdinck II u op 11 juli 2013 een zienswijze heeft gestuurd aangaande het voorontwerpbestemmingsplan De Kleine Hagen. Uit deze brief blijkt dat Alerdinck II veel waarde hecht aan een open landschap. De grieven destijds aangevoerd door Alerdinck II en de familie Van Voorst tot Voorst zijn vrijwel één op één op dit ontwerp van toepassing. U vindt deze lezenswaardige zienswijze in de bijlage. Wij vinden het van groot belang dat Landgoed Den Alerdinck II BV nu zelf laat zien dat deze woorden

oprecht waren. De visie van Alerdinck II op het open landschap schept verplichting om op zoek te gaan naar een locatie die het open landschap zo niet aantast. Deze locatie is niet gelegen aan de Zuthemerweg.

13. De dialoog met de inwoners van Laag Zuthem is onvoldoende gebleken. Tijdens de informatieavond is door Alerdinck II aangegeven dat de avond geen gespreksavond is, maar een informatieavond. Het doel van de avond was niet om met elkaar in gesprek te gaan over de beste locatie voor de vijf woningen. Het doel was uitsluitend het informeren van de omgeving en de inwoners van het dorp. Gezien de impact van de vijf woningen op de omgeving is een dialoog met de omgeving belangrijk. De vertegenwoordigers van de gemeente waren niet aanwezig om haar standpunt toe te lichten. Uit deze avond is gebleken dat er breed verzet is tegen de plannen. Er is derhalve niet voldaan aan de eis van zorgvuldige voorbereiding en de eisen van art 3.1.6 Bro.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zal de Raad in het kader van goede ruimtelijke ordening, beginselen van behoorlijk bestuur en handhaving van de wetten en regels, niet in redelijkheid kunnen komen tot de vaststelling van ontwerpbestemmingsplan. Wij verzoeken het College het ontwerp in te trekken.

Met vriendelijke groet,

Bijlages

- NNN Kaart Zuthemerweg
- Zienswijze Alerdinck II inzake De Kleine Hagen 11 juni 2013



Uit https://services.geodataoverijssel.nl/viewer/layer/B46_natuur_en_landschap/B46_Natuurnetwerk_Nederland

Volledig groen is NNN gebied, groen/wit gearceerd is Zone OMW.

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

Amsterdam, 11 juni 2013

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

T ·
 F ·
 ·

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 gedeponceerd 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.

50094577 M 9551540 / 2

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 aange-toond 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.

Bijlage 3 zienswijze 3:

CONSTRUCT ADVOCATEN

Gefascineerd door de bouw

Dr. W. Portheinestraat 23
6882 LL VELP
KvK 70214166
BTW 858195471B01
www.constructadvocaten.nl

AANGETEKEND, gewone post, vooraf per e-mail

Gemeenteraad van Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	24 JAN. 2024
Doc. nr.:	
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE

Datum: 22 januari 2024
Onze referentie: D101657 Waardevol Salland / Landgoed den Alerdinck II
Telefoon:
E-mail:

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënte de Stichting Waardevol Salland, ter zake domicilie/woonplaats kiezende aan mij kantoor aan de Dr. W. Portheinestraat 23 te Velp, waarvoor ik als advocaat-gemachtigde optreedt met het recht van substitutie, dien ik hierbij een zienswijze in op het 'ontwerpbestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg' (Gemeenteblad 2023, 526754).

1. Zienswijze tegen gehele plan

Cliënte kan zich met dit plan niet verenigen nu zij meent dat dit plan zal leiden tot een ongewenste toename aan bebouwing midden in het waardevolle Sallandse buitengebied, nota bene op een onbebouwd perceel op een landgoed, direct grenzend aan het Natuurnetwerk Nederland. De zienswijze van cliënte richt zich tegen het gehele plan, alle daarin opgenomen bestemmingen, aanduidingen en planregels.

2. Ontbreken concrete onderbouwing aanvaardbaarheid bouwen in buitengebied

Cliënte meent dat ten onrechte op grond van de bestemming voor de locatie De Hofstee wordt aangenomen dat met dit plan geen toename aan verstening van het buitengebied plaatsvindt. Daarmee wordt miskend dat de locatie een onbebouwde locatie betreft en dus niet daarmee kan worden gesaldeerd. Het geldende bestemmingsplan is meer dan 10 jaar oud, zonder dat ook enige concrete poging tot realisatie van de bestemming is ondernomen. Er zijn geen vergunningen aangevraagd. Een en ander maakt dat in plaats van het toestaan van het ineens verplaatsen van de niet benutte bouwmogelijkheden (en deze uitbreiden), in plaats daarvan de woonbestemming gewoon

Op al onze diensten en werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Construct Advocaten van toepassing waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunt u lezen en downloaden op www.constructadvocaten.nl.

had dienen te worden geschrapt. Door van deze mogelijkheden geen gebruik te maken, heeft Den Alerdinck II het risico op verval van de bouwmogelijkheden zelf aanvaard, zodat ook geen recht op planschade zou bestaan (passieve risicoaanvaarding). Het landgoed heeft geen blijvend recht om ergens in het buitengebied nieuwe bebouwing op te richten voor in het lange verleden gesloopte bebouwing of aangelegde natuur. Cliënte meent dan ook dat alnog voor de locatie aan de Zuthemerweg in een bestemming Natuur moet worden voorzien (eventueel in combinatie met agrarisch gebruik) net als voor de voormalige beoogde bouwlocatie De Hofstee.

Daarbij wordt miskend dat nu het plan de realisatie van vijf woningen in het buitengebied mogelijk maakt, ook geheel opnieuw en concreet zal moeten worden onderbouwd dat dit in verhouding staat tot de eerdere sloop en aanleg, alsmede dat ook volgens huidig beleid dit kan leiden tot de realisatie van vijf woningen in het buitengebied. Het gegeven dat er elders een ongerealiseerde bestemming ligt, maakt niet dat thans niet geheel en opnieuw dient te worden onderbouwd dat de bouw van vijf woningen in het buitengebied in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zo dient – anders dan in de plantoelichting wordt gesteld – wel degelijk ook te worden onderbouwd dat het plan in overeenstemming met de ladder van duurzame verstedelijking zou zijn.

Ook is niet aan de Omgevingsverordening getoetst als het gaat om de vraag of nieuwe woningen wel kunnen worden bestemd op deze locatie, terwijl de Omgevingsverordening Overijssel ter zake duidelijke regels stelt. Daarbij zij erop gewezen dat de Omgevingsverordening onder nieuwe woningen verstaat woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven, zodat dit ook op deze locatie van toepassing is.

Ook geldt dat de Omgevingsverordening Overijssel geen nieuwvestiging in de groene omgeving toestaat, waar met dit plan wel degelijk sprake van is. Immers, op deze locatie in de groene omgeving is thans geen bebouwing aanwezig. Ook is niet aangetoond dat niet in stedelijk gebied niet in deze woonfunctie zou kunnen worden voorzien, dan wel op een ebsand erf. Gelet op de functie wonen en het beperkte aantal woningen, valt ook objectief niet in te zien waarom dat niet binnen bestaand stedelijke gebied zou kunnen worden ingevuld of op een vrijkomen agrarisch erf. De noodzaak voor het opofferen van een maagdelijk stukje groen voor de bouw van deze woningen is op geen enkele wijze onderbouwd.

Ook is ten onrechte niet deugdelijk getoetst aan het toepasselijke beleid voor het eventueel toestaan van compensatiewoningen in het kader van rood-voor-rood of rood-voor groen. De aard en omvang van eventueel compensatie dient echter aan de hand van het actuele beleid opnieuw te worden beoordeeld nu thans met het plan ook opnieuw in een compensatie wordt voorzien. Bezien had aldus moeten worden of het aantal van vijf woningen, alsmede de omvang van de gebouwen e.d. wel in overeenstemming is met het huidige beleid ter zake. Ook wat betreft locatie had aan het beleid dienen te worden getoetst dat geldt voor rood-voor-rood. Duidelijk moge zijn dat het plan niet voldoet aan het actuele beleid van de provincie en de gemeente en daarmee ook niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan zijn.

3. Natuurnetwerk Nederland

De gronden rond het plangebied zijn in de Omgevingsverordening Overijssel aangewezen als bestaande natuur van het Natuurnetwerk Nederland (NNN):



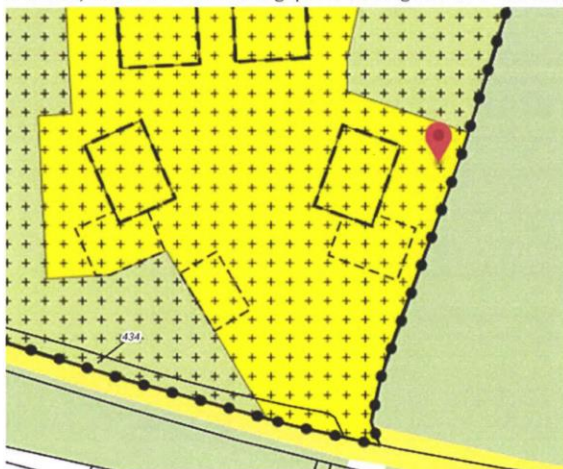
Nader ingezoomd op de boogde in- en uitrit van de woningen, is de ligging van het NNN als volgt:



Voor de rand van het perceel waar de woonbestemming langs loopt, zijn de gronden ok deels als bestaande natuur aangeduid:



In het ontwerpbestemmingsplan is voor een deel van het areaal aan NNN een bestemming 'Wonen' voorzien, zowel waar de inrit is gepland als langs de rand van het perceel:



Dit betekent dat met de realisatie van de woonbestemming van dit bestemmingsplan areaal aan NNN verloren zou gaan van meer dan 50 m² (uitgaande van globale meting met de meettool van ruimtelijkeplannen.nl). Op grond van de Omgevingsverordening Overijssel is het echter verboden om in een bestemmingsplan te voorzien in verkleining van het areaal van bestaande natuur van het NNN:

CONSTRUCT ADVOCATEN

Pagina 5: Waardevol Salland / Landgoed den Alerdinck II

Artikel 2.7.3 Beschermingsregime

...(...)

Lid 4

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als NNN wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

Lid 5

De verplichtingen die voortvloeien uit lid 2 tot en met 4 houden in ieder geval in: behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

(Omgevingsverordening Overijssel 2017, geldend t/m 31 december 2023)

Artikel 4.58 (instructieregels beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland)

1.

In omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) maken geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot:

...(...)

b.

vermindering van het areaal van het Natuurnetwerk Nederland; en

Omgevingsverordening Overijssel per 1 januari 2024)

In de plantoelichting wordt hier geheel aan voorbijgegaan en wordt ten onrechte gesteld dat het perceel geen onderdeel uitmaakt van het NNN (paragraaf 1.3 plantoelichting) en dat een nadere beoordeling ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland niet nodig is (paragraaf 4.3 plantoelichting). Cliënte meent dat het plan aldus in strijd is met de Omgevingsverordening en dat ten onrechte in een woonbestemming voor bestaande natuur is voorzien.

Voorts is ook ten onrechte voor de verdere gronden met die als bestaande natuur zijn aangemerkt niet voorzien in een passende natuurbestemming in het ontwerpbestemmingsplan. Buiten de woonbestemming heeft de bestaande natuur namelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' gekregen en geen bestemming 'Natuur'. In de Omgevingsverordening is de volgende instructieregel voor de bestemming van bestaande natuur in het NNN gegeven:

Artikel 2.7.3 Beschermingsregime

...(...)

Lid 2

Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als 'Bestaand' moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.

De opgenomen bestemming voldoet niet aan deze instructieregel en is daarmee ook strijdig met de Omgevingsverordening Overijssel. Overigens is deze bestemming ook niet in overeenstemming met het door de gemeente gevoerde beleid om aan het NNN de bestemming 'Natuur' toe te kennen zoals overal in het buitengebied toegepast.

Tevens is de voorziene ontwikkeling strijdig met de regels van de Omgevingsverordening Overijssel voor bos- en natuur buiten het NNN. De gronden kennen immers een bestaande bestemming die mede is gericht om het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Daarmee betreft het gronden die ingevolge artikel 4.64 van de Omgevingsverordening 2024 als bos- en natuur buiten het NNN moeten worden aangemerkt. Op grond van artikel 4.65 Omgevingsverordening Overijssel 2024 dienen bestemmingen te voorzien in een voortzetting van de bescherming en zijn nieuwe andersoortige ontwikkeling in beginsel niet toegestaan. Met de woonbestemmingen wordt uiteraard niet in een passende bestemming conform de instructieregels voor bos en natuur buiten het NNN voorzien.

4. Water

Met betrekking tot de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, watersystemen, waterkwaliteit etc. wordt in de plantoelichting onder meer het volgende gesteld:

Watertoets

*Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Voor het plan dient de normale watertoetsprocedure te worden doorlopen vanwege de ligging in overstroombaar gebied en de toename aan verharding. Deze toename kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het plangebied.
...(...)*

Waterberging

Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het plan gaat uit van 4 vrijstaande woningen met inpandige berging en een gezamenlijke berging in de vorm van een hooiberg op een gezamenlijk erf. Daarnaast een vrijstaande woning wat meer achteraf gelegen aan de westzijde van het plangebied. In totaal wordt ca. 900 m2 aan verharding toegevoegd.

CONSTRUCT ADVOCATEN

Pagina 7: Waardevol Salland / Landgoed den Alerdinck II

*Doel is om alle hemelwater te infiltreren. Het is niet noodzakelijk om binnen het bestemmingsplan extra waterberging te creëren.
(paragraaf 4.2)*

*De hoeveelheid verharding die wordt aangebracht is beperkt, waardoor er naar verwachting geen effecten ontstaan op de plaatselijke waterhuishouding. (paragraaf 4.3)
Omgevingsverordening Overijssel 2017, geldend t/m 31 december 2023*

Uit de als bijlage 4bij de plantoelichting gevoegde ingevulde digitale watertoets volgt dat voor dit plan geen digitale toets kan volstaan omdat er een grote toename aan verharding is en het in overstroombaar gebied ligt. Er wordt door het waterschap aangegeven:

Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat belangen van het waterschap worden geraakt. U volgt daarom de normale procedure. Binnen 4 weken na indiening neemt waterschap Drents Overijsselse Delta contact met u op en ontvangt u een uitgangspuntennotitie.

Deze notitie ontvangt u op het door u opgegeven emailadres.

In de uitgangspuntennotitie vindt u meer informatie over de bestaande waterhuishouding en vindt u concrete uitgangspunten voor uw plan. Wij adviseren u deze uitgangspunten te verwerken in uw plan. Over het vervolg van het watertoetsproces vindt u in de uitgangspuntennotitie meer informatie.

(onderstrepingen TR)

Bij de ter inzage gelegde stukken zit geen uitgangspuntennotitie met concrete uitgangspunten voor dit plan, laat staan dat is verantwoord hoe deze in het plan zijn verwerkt. De watertoets is dan ook niet doorlopen en er is dan ook reeds daarom niet onderbouwd dat voldoende met de waterbelangen rekening is gehouden.

Verder blijkt uit de reactie van het waterschap dat er een grote toename aan verharding is (volgens de plantoelichting 900 m²) en wordt ten onrechte in het kader van de ecologische gevolgen voor onder meer de zone 'Ondernemen met natuur en water' van het provinciale beleid gesteld dat de hoeveelheid verharding maar beperkt is. Dit terwijl volgens het beleid in de zone ontwikkelingen dienen te zijn gericht op versterking van de waterfunctie en het plangebied zich daar ook bij uitstek voor leent, nu dit is gelegen op korte afstand van watersystemen (Nieuwe wetering en Kolkwetering en aan het noorden een sloot is gelegen die zeer geschikt is om natuurlijk te verbreden en daarmee in een extra waterberging (en infiltratie) te voorzien alsmede een bijdrage te leveren aan de natuurlijke ontwikkeling. De sloot had dan ook in het inrichtingsplan moeten worden meegenomen en in het bestemmingsplan een passende bestemming moeten krijgen die voorziet in het behoud en de natuurlijke ontwikkeling daarvan. Daarbij schrijft ook de Omgevingsverordening voor dat de ontwikkeling dient te zijn gericht op de ontwikkeling van natuur, landschap en water:

2.1.6

Lid 3

In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Omgevingsverordening Overijssel 2017, geldend t/m 31 december 2023

Het ontbreken van een deugdelijke watertoets is des te nijpender, nu in de plantoelichting van een veel te kleine toename aan verharding wordt uitgegaan. Het plan kent een toename van zeker 2000 m² aan verharding door de gebouwen, verharding ontsluitingen en centrale middennerf, verhardingen in tuinen etc.. Ook de 'halfverhardingen' en '(gras)parkeerplaatsen' dienen daarbij te worden meegeteld. Hoewel bij halfverharding en grasbeton enige infiltratie mogelijk is, wordt de infiltratiemogelijkheid ten opzichte van het thans aanwezige grasland uiteraard sterk beperkt.

5. Archeologie

In de plantoelichting wordt gesteld dat het plan uitvoerbaar is wat cultuurhistorie en archeologie betreft. Uit het ter zake verrichte inventariserend onderzoek volgt juist dat vervolgonderzoek nodig is op de locaties waar de grond gaat worden geroerd:

Als bodemingrepen dieper dan 15 cm -Mv reiken, bestaat er de kans dat archeologische resten verstoord zullen worden. Geadviseerd om voor de bouwlocaties vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en kwaliteit van eventuele archeologische resten. Dit vervolgonderzoek, een inventariserend veldonderzoek (IVO), karterende/waarderende fase, kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PVE) nodig, waarin de randvoorwaarden voor het onderzoek zijn vastgelegd. Dit document dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente.

Nu er nog geen vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden is thans gelet op dit advies geenszins zeker dat het plan uitvoerbaar is. Overigens dient bij het vervolgonderzoek uiteraard ook rekening te worden gehouden met alle bouw en aanlegwerkzaamheden die dieper dan 15 cm maaiveld gaan, waaronder ook aanleg kabels, leidingen, riool, aanplant bomen en hagen etc..

Ook adviseert de deskundige om de hoge verwachtingswaarde voor de terreingedeelten waar geen bodemingrepen plaatsvinden, te vertalen in een planregeling waarbij tot max 500 m² een vrijstelling geldt. De thans opgenomen planregels kennen echter ten onrechte een geheel ander uitgangspunt,

namelijk een oppervlak van 2500 m² (!). Daarmee zijn ook geen deugdelijke planregels ter bescherming van de verwachtingswaarde opgenomen.

6. Geurhinder

Bij de plantoelichting is een geuronderzoek gevoegd en op grond van dat onderzoek wordt in de plantoelichting geconcludeerd dat er sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het verrichte onderzoek blijkt echter dat het woon- en leefklimaat deels als matig wordt aangemerkt. Een matig woon- en leefklimaat kan niet als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden beschouwd, nu matig 'onvoldoende' betekent. Daarbij is het onderzoek te beperkt opgezet, waardoor een goede beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. Zo zijn diercategorieën waarvoor geen immissienorm is gesteld, niet meegerekend in de beoordeling, terwijl deze dieren ook bijdragen aan de ervaren geurhinder van veehouderijen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening had dan ook een berekening dienen te worden gemaakt waarbij niet enkel de op grond van sectorale regelgeving minimale afstanden voor dieren worden betrokken, maar ook de van die dieren afkomstige geurhinder. Daarbij had deze geurhinder cumulatief dienen te worden beschouwd, tezamen met de bestaande achtergrondbelasting. De totale geurbelasting (achtergrond + alle voorgrondbelasting) vormt immers de daadwerkelijke maximaal te ondervinden hinder en bepaalt dan ook mede de vraag of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat.

Daarbij lijkt in de geurberekeningen rekening te zijn gehouden met stalsystemen die reductie van emissie zouden moeten bewerkstelligen, terwijl de daadwerkelijke reductie van dergelijke systemen onvoldoende vaststaat en daarmee een onderschatting van de optredende geurhinder plaatsvindt.

Ook valt uit het onderzoek onvoldoende deugdelijk te bepalen of wel rekening is gehouden met de reële maximale planologische invulling van de veehouderijen en de daaruit voortvloeiende geurbelasting. Zo is onduidelijk of de meest nadelige reële emissiepunten zijn gekozen, rekening is gehouden met mogelijke verplaatsing van stallen binnen bouwblokken, of uitbreiding van stallen, wijziging in stalsystemen, uitbreiding aantallen dieren of houden van andere diercategorieën etc.. Berekeningen die alleen uitgaan van de actuele feitelijke situatie geven immers onvoldoende inzicht of een goed woon- en leefklimaat wel is geborgd, nu die geen rekening houden met wijzigingen in bedrijfsvoeringen die tot meer geurbelasting op het plangebied kunnen leiden.

7. Inrichtingsplan is onvoldoende geborgd

De opgenomen voorwaardelijke verplichting is niet deugdelijk en rechtsonzeker. Zo gaat de voorwaardelijk verplichting uit van het realiseren van de maatregelen 18 maanden na verlening van 'de omgevingsvergunning' terwijl alleszins zeker is dat alle woningen middels één vergunning worden vergund. Dat maakt dat ook onduidelijk is wanneer de termijn van de verplichting gaat lopen.

Ook is op geen enkele wijze onderbouwd waarom de aanleg van het inrichtingsplan pas 18 maanden na verlening van de vergunning zou moeten plaatsvinden. Dit terwijl het plan diverse onderdelen bevat, waarbij delen daarvan ook reeds direct kunnen en zouden moeten worden uitgevoerd, om zoveel mogelijk van de inpassing en kwaliteitswinst direct te realiseren en ook te laten functioneren voordat de woningen zijn gebouwd en in gebruik genomen. Voor de aanleg van de verhardingen, met hagen e.d. kan cliënte zich goed voorstellen dat de termijn van 18 maanden passend is, nu je dergelijke zaken niet goed kunt aanleggen voordat je gaat bouwen en er zware machines over de bouwplaats moeten rijden e.d..

Voor de boomgaard en de bloemenweide met extensief maaibeheer, geldt echter dat niet valt in te zien waarom met de aanleg zou moeten worden gewacht. Juist vanwege de beperkte omvang en hoogte van de fruitbomen en de termijnen die gepaard gaan met het ontwikkelen van natuurlijk bloemenrijk grasland is snelle realisatie natuurlijk gewenst. De aanleg daarvan zit ook niet de bouw in de weg en kan dus ook goed juist al gekoppeld worden aan de verlening van de eerste omgevingsvergunning met bijvoorbeeld een termijn van zes maanden (dit is redelijkerwijs lang genoeg om deze maatregelen te realiseren).

8. Conclusie

Gelet op al het voorgaande meent cliënte dat het plan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld, maar dat van de vaststelling voor zover het betreft de locatie aan de Zuthemerweg dient te worden afgezien en de locatie De Hofstee van een natuurbestemming dient te worden voorzien.