

Inspraakbeantwoording voorontwerpbestemmingsplan buitensportcentrum Raalte

Het voorontwerpbestemmingsplan 'buitensportcentrum Raalte' heeft van 26 juli 2012 t/m 5 september 2012 ter inzage gelegen. In deze periode heeft de provincie Overijssel een vooroverlegreactie ingediend. Daarnaast zijn twee inspraakreacties ingediend. De reacties zijn hier samengevat weergegeven en van een reactie voorzien.

1.

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat in de toelichting een onjuist beeld wordt gegeven van de bestaande situatie van Omni Mobilae. Een gedeelte van de activiteiten van Omni Mobilae vindt ook plaats in het bosgebied ten noorden en aansluitend aan het plangebied van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit bosgebied is eigendom van inspreker. Inspreker overlegt foto's ter ondersteuning van de reactie. Concreet gaat het om de volgende punten:

1. In het foto overzicht op blz. 10 van het bedrijfsnatuurplan is een foto opgenomen van een wipwap. Deze ligt echter op het terrein van inspreker en niet binnen het plangebied.
2. In de noordelijke uitstulping van het plangebied ligt een bunker. Dit wordt nergens weergegeven.
3. Dit bosgebied behoort tot de EHS. Er gaat regelmatige gemotoriseerd verkeer over het bospad. Dit heeft een negatief effect op de EHS.
4. Op blz. 25 van het bedrijfsnatuurplan wordt in figuur 7 de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. De huidige situatie is op een aantal punten niet juist:
 - a. het kronkelpad (nr. 6) ligt geheel op het terrein van inspreker. Dit is op bijgevoegde situatietekening (1) aangegeven. Het is onmogelijk dat dit kronkelpad in de nieuwe situatie in de aangegeven smalle strook komt te liggen.
 - b. In de vijver (zie bijgevoegd situatietekening nr. 2) ligt een vlonder. Bij deze vijver wordt regelmatige feesten en partijen georganiseerd.
 - c. Het paintballterrein ligt nu ook gedeeltelijk op het terrein van inspreker.
5. Inspreker geeft nog aan op zich niet zoveel tegen de nieuwe ontwikkeling te hebben maar wil wel dat de activiteiten van Omni Mobilae op correcte wijze worden weergegeven in de toelichting. Inspreker vraagt zich ook af of een bezoekersaantal van ca 20.000 niet teveel negatieve effecten heeft op de EHS en hoe wordt gewaarborgd te voorkomen dat de bezoekers buiten het plangebied gaan.

Beantwoording

1. Het is niet geheel duidelijk op welke grond deze wipwap ligt. De eigenaar van Omni Mobilae verkeert in de veronderstelling dat dit zijn terrein is. Indien dit niet het geval is kan de wipwap worden verplaatst. Dit is verder een privaatrechtelijke zaak die in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant is. Het bestemmingsplan stelt geen regels ten aanzien van dit object en is bovendien beperkt tot de eigendommen van het buitensportcentrum. Eventuele activiteiten of bouwwerken op gronden van inspreker worden met dit bestemmingsplan niet gelegaliseerd en zullen moeten worden verwijderd of verplaatst naar een locatie binnen het plangebied.
2. Het is ons niet bekend waar deze bunker precies ligt. Deze is niet in gebruik door het buitensportcentrum en in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.
3. De eigenaar van Omni Mobilae heeft te kennen gegeven nagenoeg niet meer met auto's op dit bospad te komen. In het verleden is dit wel eens gebeurd, maar het buitensportcentrum heeft aangegeven dat dit niet meer zal voorkomen. Dit is verder geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld.
4.
 - a. De eigenaar van Omni Mobilae verkeert in de veronderstelling dat het kronkelpad op eigen terrein ligt. Het vermoeden bestaat echter dat een deel van het kronkelpad op dit moment op gronden van inspreker ligt. Dit bestemmingsplan heeft als doel het buitensportcentrum te legaliseren, voor zo ver dit op gronden van het buitensportcentrum ligt. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt daarom samen met de eigendommen van het bedrijf. Dit betekent dat de huidige recreatieve activiteiten en bouwwerken slechts worden gelegaliseerd voor zo ver deze op gronden van het buitensportcentrum liggen en dat dit bestemmingsplan geen activiteiten op gronden van inspreker mogelijk maakt.

Indien er toch sprake is van activiteiten of bouwwerken buiten dit plangebied (zoals het kronkelpad) dan dienen deze te worden beëindigd, verkleind of te worden verplaatst naar een locatie binnen het plangebied. Tegen intensief recreatief gebruik buiten het plangebied (en dus ook op gronden van inspreker) kan handhavend worden opgetreden omdat het daar geldende bestemmingsplan buitengebied slechts extensieve dagrecreatie toetstaat. Dit is verder hoofdzakelijk een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen inspreker en het buitensportcentrum. De bosstrook ten noorden van het open perceel die binnen dit plangebied valt is nu ca 10m breed. Het is ons inziens mogelijk een recreatieve activiteit binnen die breedte te realiseren. Indien het huidige kronkelpad daar niet binnen past dan zal de activiteit moeten worden aangepast, verkleind of zal elders in het plangebied plaats moeten vinden. Het bestemmingsplan schrijft de situering van de huidige activiteiten niet bindend voor (uitgezonderd het paintballterrein). Dit betekent dat verplaatsing van het kronkelpad naar een andere locatie binnen het plangebied mogelijk is met dit bestemmingsplan. Bij de afbeelding van de huidige situatie in de toelichting zal een nuancering worden toegevoegd ten aanzien van de situering van het kronkelpad.

- b. Het buitensportcentrum heeft aangegeven hier in het verleden twee maal een activiteit te hebben georganiseerd. Het vlonder is inmiddels weggehaald en er worden door het buitensportcentrum geen activiteiten meer georganiseerd. De vijver ligt buiten het plangebied en is verder niet relevant voor dit bestemmingsplan.
 - c. Het paintballterrein ligt volgens het buitensportcentrum op eigen terrein. De exacte situering is vanwege de ligging in het bos moeilijk vast te stellen. Hier geldt een zelfde redenatie als voor het kronkelpad: het plangebied van dit bestemmingsplan komt overeen met de gronden die in eigendom zijn van het buitensportcentrum. Activiteiten buiten het plangebied (bijvoorbeeld op de gronden van inspreker) worden in dit plan niet mogelijk gemaakt. Voor het paintballterrein geldt bovendien dat dit verplaatst wordt en de huidige ligging dus minder relevant is. Mocht het paintballterrein voor een deel op grond van inspreker liggen dan dwingt dit bestemmingsplan al een oplossing af: namelijk verplaatsing in zuidelijke richting.
5. De afbeeldingen in de toelichting geven niet exact weer waar de huidige activiteiten plaatsvinden. Dit is vanwege de ligging in een bos niet exact aan te geven. Wij merken op dat de toelichting geen onderdeel is van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De recreatieve activiteiten zoals die in de toelichting zijn afgebeeld zijn dan ook niet op exacte locaties verankerd in de regels van het bestemmingsplan (het paintballterrein uitgezonderd). Het doel van deze afbeeldingen is om de huidige en nieuwe locaties globaal aan te duiden. Het is daarom naar onze mening niet zinvol om deze kaartjes nader te verfijnen. Wel zal, zoals onder punt 4a al is opgemerkt een nuancering in de toelichting worden aangebracht ten aanzien van de locatie van het kronkelpad zodat recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie. Zoals onder punt 4 reeds aangegeven maakt dit plan uitsluitend activiteiten op gronden van het buitensportcentrum mogelijk en kan na vaststelling van dit bestemmingsplan handhavend worden opgetreden indien sprake is van activiteiten buiten het plangebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan en in het bedrijfsnatuurplan (BNP) is omschreven op welke wijze het bedrijf met de genoemde bezoekersaantallen op deze locatie in stand kan blijven. Negatieve effecten voor de EHS worden voorkomen door de in het BNP beschreven maatregelen te treffen. De activiteiten van het buitensportcentrum vinden onder begeleiding plaats. Betreding van gronden buiten het plangebied wordt daarmee zo veel mogelijk voorkomen.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
4. De beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige situatie in hoofdstuk 3 wordt aangepast. Toegevoegd wordt dat figuur 3.1 de globale ligging van de sportelementen aangeeft en dat voor zo ver het kronkelpad buiten het plangebied ligt deze activiteit dient te worden verplaatst, verkleind of beëindigd.
5. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

2.

Samenvatting

Inspreker is eigenaar van een perceel grond met een vakantiehuisje aan de Hogebroeksweg 20 te Raalte. Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Buitensportcentrum Raalte om de volgende redenen:

1. Op 12 juli 2006 heeft inspreker het college van b&w gewezen op een voornemen van Omni Mobilae om een nachtelijke outdooractiviteit te ontplooien. Bij brief van 28 juli 2006 laat het college inspreker weten dat er geen toestemming wordt gegeven aan Omni Mobilae voor nachtelijke activiteiten. Dat het buitensportcentrum andere maatstaven hanteert blijkt uit het nachtelijk lawaai dat uit het perceel bos waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, regelmatig tot na middernacht opklinkt.
2. Inspreker wijst op het feit dat op andere plaatsen in Nederland buitensportbedrijven weilandend hebben omgezet in nieuwe natuur waarbinnen hun activiteiten nu plaatsvinden. Het is een kwestie van willen.
3. Het perceel van ruim 7 ha groot is vergeven met niet in een bos thuishorende obstakels (zeecontainer, brandtoren, houten looppaden, kabelbruggen etc.). Dat in een bosperceel dat ligt binnen de EHS. De EHS is echter ontworpen om natuurgebieden te verbinden zodat uitwisseling van flora en fauna tussen natuurterreinen kan plaatsvinden. De vorm van het terrein binnen de EHS is echter zodanig dat de EHS wordt versmald tot meer dan de helft van de dekkinggevende bosbreedte. Sinds 1938 is het bos ter plaatse van Omni Mobilae reeds aanmerkelijk teruggedrongen door het te rooien en agrarisch in gebruik te nemen. Verdere aantasting van het bos dient dan ook niet plaats te vinden om de EHS naar behoren te laten functioneren.
4. In het verleden heeft de gemeente Raalte illegale bouwsels en caravans uit het gebied geweerd en verwijderd. In dat zelfde gebied laat de gemeente nu een buitensportcentrum opereren.

Beantwoording

1. In de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan (zie bijv. artikel 3.4) is opgenomen dat activiteiten uitsluitend van zonsopgang tot zonsondergang zijn toegestaan. Nachtelijke outdooractiviteiten worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
2. In de voorbereiding van dit bestemmingsplan is de verplaatsing van dit bedrijf uitgebreid onderzocht. In de gebiedsvisie Pilot Raalte Noord (2005) is de intentie al uitgesproken om dit bedrijf binnen de gemeente Raalte te behouden: het bedrijf draagt bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied en past in het Reconstructiebeleid. In de gebiedsvisie worden twee oplossingsrichtingen beschreven: verplaatsing van het bedrijf naar één van de zoekgebieden voor recreatie in het visiegebied, of inpassing op de huidige locatie. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven zijn meerdere locaties onderzocht en afgevalen. De bedrijfsactiviteiten van Omni Mobilae zijn dusdanig verweven met de ligging in een bos dat verplaatsing naar een weiland als niet haalbaar beschouwd moet worden. Om die reden is een plan ontwikkeld waarbij het bedrijf op de huidige locatie kan worden ingepast.
3. Dat het buitensportbedrijf in de EHS is gelegen staat niet ter discussie. Om die reden is, voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan, een variantenanalyse gedaan en een bedrijfsnatuurplan (BNP) opgesteld waarin is onderzocht op welke wijze de bedrijfsactiviteiten samen kunnen gaan met de ecologische functie van deze bosstrook. Het BNP vormt de basis voor dit bestemmingsplan en de uitvoering van het BNP is ook verankerd in het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat door uitvoering van dit plan een situatie ontstaat waarbij de activiteiten van Omni Mobilae in evenwicht zijn met de ecologische functie van deze bosstrook. Door het paintbalterrein naar de rand van het bos te verplaatsen ontstaat rust in het centrale deel van het bosgebied zodat het gebied zijn verbindende functie behoudt. Daarnaast worden herstelmaatregelen getroffen ter plaatse van het huidige paintbalterrein en worden maatregelen getroffen waardoor het oppervlak van de EHS per saldo gelijk blijft. Voor een overzicht van alle maatregelen verwijzen wij naar het bedrijfsnatuurplan. Wij delen de mening van inspreker dat verdere aantasting van het bos moet worden voorkomen en zijn van mening dat dit bestemmingsplan daar ook in voorziet. In totaal wordt ca 5 tot 10% van het bosperceel in eigendom bij Omni Mobilae gebruikt voor recreatieve activiteiten. Het bestemmingsplan waarborgt via een omgevingsvergunningstelsel voor werken (aanlegvergunning) de instandhouding van het bos. Bovendien is instandhouding van een gezond bos ook in het belang van het buitensportcentrum, aangezien het bos het decor vormt

voor de recreatieve activiteiten. De provincie Overijssel heeft geconcludeerd dat dit plan door uitvoering van de beschreven maatregelen in overeenstemming is met het provinciale beleid voor de EHS. De noodzakelijke ontheffing is daarom ook door de provincie verleend.

4. Het toestaan van verblijfsrecreatie op percelen in dit bosgebied is naar onze mening wezenlijk anders dan het toestaan van een dagrecreatief bedrijf. De activiteiten van Omni Mobilae beperken zich tot een deel van het bosgebied terwijl het toestaan van recreatiewoningen, caravans etc. op den duur beslag zou leggen op een veel groter gebied. De ruimtelijke effecten van verblijfsrecreatie zijn ook wezenlijk anders. De legalisatie van dit bedrijf vindt bovendien zijn basis in het Reconstructiebeleid, terwijl het realiseren van nieuwe solitaire recreatiewoningen in strijd is met provinciaal beleid. Deze vergelijking gaat naar onze mening dan ook niet op.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000GB Zwolle

Samenvatting

De provincie Overijssel is positief over de wijze van bestemmen van het Buitensportcentrum Omni Mobilae. Wel heeft de provincie enkele opmerkingen die aanpassing van het bestemmingsplan behoeven. Wanneer het bestemmingsplan hierop aangepast wordt, mag de gemeente er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten in de fase van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze zullen indienen.

1. Toelichting:

Onder provinciaal beleid wordt begonnen met de vier-lagen benadering uit de Catalogus gebiedskenmerken. We missen hierbij de verbinding met dit plan, hoe worden de gebiedskenmerken toegepast. Verder ontbreekt een bespreking van de of- en de waar-vraag van het sturingsmodel. Bij de of-vraag gaat het om het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in de groene omgeving, bij de waar-vraag om het ontwikkelingsperspectief. Het beleid voor de EHS wordt weliswaar behandeld, maar niet de overweging waarom deze functie hier wordt toegestaan (en dus besloten is om een ontheffing aan te vragen).

2. Regels:

- a. Wij waarderen de specifieke gebruiksregels in artikel 3 lid 4 en artikel 4 lid 3, zodat voldaan wordt aan de afspraken die in het kader van de ontheffing gedaan zijn. Eén van de bepalingen is dat lantaarnpalen, die niet voorzien zijn van paalarmaturen met gerichte verlichting, niet toegestaan zijn. Uit het Bedrijfsnatuurplan blijkt dat de bedoelde verlichting laag bij de grond staat. Wij zijn van mening dat in artikel 3 lid 2 en artikel 4 lid 2 de hoogte van de terreinverlichting hierop afgestemd moet worden en niet overal tot 3,5 m toegestaan moet worden (misschien enkele uitzonderingen daargelaten).
- b. Het behoud van de bosopstand in het gedeelte dat bestemd is voor het paintballterrein moet specifiek benoemd worden in artikel 4 lid 1 sub a. In de procedure van de ontheffing hebben GS een iets kleinere oppervlakte compensatie-EHS geaccepteerd, o.a. met de overweging dat de bosopstand binnen het nieuwe paintballterrein grotendeels in stand blijft. Ook moet in artikel 4 lid 5 hiervoor iets opgenomen worden, want het betreft hier dus niet alleen landschappelijke inpassing.

Beantwoording

1. Toelichting

De verbinding tussen het plan en de vier-lagen benadering zal alsnog worden gelegd. Per laag wordt aangegeven hoe deze laag zich verhoudt tot het plan. De 'of-vraag' komt in principe al wel aan de orde in de beschrijving van gemeentelijk beleid (met name de gebiedsvisie Pilot Raalte Noord). De waar-vraag komt aan de orde in hoofdstuk 3.2 waarin is beschreven dat alternatieve locaties zijn onderzocht. Wij zullen echter explicieter aandacht aan besteden aan het sturingsmodel onder de beschrijving van provinciaal beleid. Ook de overweging om deze functie hier toe te staan valt wel op te maken uit de toelichting, maar zal explicieter worden opgenomen.

2. Regels

- a. Dit zal worden aangepast naar maximaal 1,5m.
- b. Het is de bedoeling van gemeente en het buitensportcentrum om het bos ook ter plaatse van het paintballterrein in stand te houden. Het bos vormt immers het 'decor' voor deze activiteit. Het omgevingsvergunningstelsel en de bestemmingsomschrijving worden in overeenstemming gebracht met deze bedoeling door het instandhoudingsdoel te benoemen.

Conclusie

1. Paragraaf 2.1 van de toelichting wordt aangevuld.
2. De bouwhoogte voor lichtmasten wordt aangepast naar 1,5m.
Aan artikel 4, lid 1 sub a wordt toegevoegd '*alsmede de instandhouding van bos*'.
Aan het omgevingsvergunningstelsel in artikel 4.5 wordt een vergunningplicht toegevoegd voor het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting. Aan artikel 4.5.1 wordt toegevoegd: '*b. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande*'

beplanting’. Aan de uitzonderingen in artikel 4.5.2 wordt toegevoegd: ‘*c. reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet.*’ Aan de voorwaarde voor het verlenen van omgevingsvergunningen in artikel 4.5.3 wordt toegevoegd ‘*b. de bestaande natuur- en landschapswaarden van het ter plaatse aanwezige bos niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.*’