



Gemeente / Raalte

Nota inspraak en vooroverleg / bestemmingsplan De Kleine Hagen

Gemeente / Raalte

**Nota inspraak en vooroverleg / bestemmingsplan De
Kleine Hagen**

opdrachtgever	Gemeente Raalte
opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	definitief
projectnummer	72104
plan-idn	NL.IMRO.0177.BO20130001-0001
datum	27 augustus 2013

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan	5
1.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	5
Hoofdstuk 2 Beoordeling inspraakreacties	7
2.1 Familie J. Ulderink, Grote Hagenweg 7, Laag Zuthem	7
2.2 De heren A.J. en B.J. Ulderink, Grote Hagenweg 9/9a, Laag Zuthem	8
2.3 Mts Lugtenberg, Grote Hagenweg 2a Laag Zuthem	12
2.4 NautaDutilh NV, Postbus 7113, Amsterdam namens B.V. Landgoed Den Alerdinck II	12
Hoofdstuk 3 Beoordeling vooroverlegreacties	25
3.1 Provincie Overijssel, Eenheid Ruimte en bereikbaarheid	25
3.2 Veiligheidsregio IJsselland	25

R:\Raalte\104_Bsp_Laag_Zuthem\10_Inspraak_&_procedure\72104-INS_20130827.doc

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen' heeft, samen met de daarbij behorende bijlagen, met ingang van 2 mei tot en met 12 juni 2013 op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegen. Gedurende de terinzage-termijn kon het voorontwerp-bestemmingsplan worden ingezien in de informatiehoek van het gemeentehuis. Het voorontwerp-bestemmingsplan was digitaal raadpleegbaar op internet via www.ruimtelijkeplannen.nl met de plancode NL.IMRO.0177.BO20130001-0001.

Van deze terinzagelegging is vooraf openbare kennisgeving gedaan. Gedurende de terinzage-termijn konden belanghebbenden en ingezetenen zijn of haar standpunt over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken bij het college van Raalte.

Ten behoeve van de inspraak is op 8 mei 2013 een inspraakavond georganiseerd. Hier is een presentatie van het plan gegeven en is gelegenheid geboden om vragen te stellen en inspraakreacties tegen het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Van de inspraakavond is geen verslag gemaakt.

In deze periode zijn in totaal vier schriftelijke inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn in hoofdstuk 2 zoveel mogelijk integraal weergegeven en van antwoord voorzien.

1.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Tegelijkertijd is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen' in het kader van het verplichte vooroverleg, ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Overijssel, eenheid Ruimte en Bereikbaarheid;
- Veiligheidsregio IJsselland;
- Waterschap Groot Salland.

Van de provincie Overijssel en de Veiligheidsregio IJsselland is een reactie ontvangen. Beide reacties zijn in hoofdstuk 3 opgenomen en van antwoord voorzien. Voor wat betreft de overlegpartners waarvan geen reactie is ontvangen wordt aangenomen dat zij instemmen met de inhoud van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beoordeling inspraakreacties

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

Reactie

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

Over de locatie het volgende: het uitbreidingsplan is gesitueerd nabij de Grote Hagenweg, wat ontzettend jammer is. Het college gaat hier een prachtig buitengebied in. Zie bijvoorbeeld de prachtige foto's, die bij het uitbreidingsplan ter inzage liggen. In een brochure geeft de gemeente Raalte aan het buitengebied in stand te willen houden en zo nodig te versterken. Het is daarom opmerkelijk dat men op deze prachtige plek een bouwlocatie heeft gepland. De gemeente geeft aan, dat vele alternatieve locaties onderzocht en uitgesloten zijn. Inspreker vraagt of de locatie ten noordwesten van de brug bij de Grote Hagenweg en de Langeslag niet een geschiktere locatie is (zie bijlage bij de inspraakreactie).

Gezien de ligging van dit alternatief zou er op deze locatie naar de mening van de inspreker goedkoper gebouwd kunnen worden. Ook, omdat op de laatste informatieavond van 8 mei 2013 duidelijk naar voren kwam, dat de grondprijs voor de gegadigden voor een bouwlocatie veel te hoog bleek.

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

Daarom is inspreker van mening, dat het College het voorontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt, in heroverweging neemt.

Standpunt gemeente

Bouwen voor Laag Zuthem

Het uitgangspunt is nog steeds dat er gebouwd gaat worden voor mensen uit Laag Zuthem. De gemeente Raalte kent in haar uitgiftebeleid de voorwaarde voor buurtdorpen van sociale en/of economische binding aan de betreffende kern. Voldoet een gegadigde aan deze voorwaarde, dan kan hij/zij zich inschrijven en worden kavels toegekend aan de hand van een puntensysteem. Dit beleid sluit niet meer aan bij de huidige woningmarkt en voldoet bovendien niet aan de Huisvestingswet. Daarom wordt het uitgiftebeleid in de gemeente Raalte gewijzigd. Voor de uitgifte van fase 1 van Laag Zuthem wordt echter voorgesteld om een uitzondering te maken en de lijn van de huidige systematiek te volgen (in de vorm van een overgangsregeling).

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

Het bouwrijpmaken van fase 1 van De Kleine Hagen wordt pas gestart indien minimaal de

helft van de (uitgeefbare) bouwrijpe grond is verkocht.

Locatiekeuze

Vooruitlopend op het uiteindelijke besluit om aan de overzijde van de Nieuwe Wetering woningbouw mogelijk te maken, heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden van alternatieve locaties. In de Structuurvisie Raalte 2025+ is het gebied De Kleine Hagen aangewezen als uitbreidingslocatie voor Laag Zuthem.

Op 27 mei 2003 is door de gemeenteraad van Raalte de 'Locatiestudie Laag Zuthem' vastgesteld. In locatiestudie Laag Zuthem zijn drie locaties nader bekeken. Daarvoor zijn ook al andere locaties uitgebreid in beeld geweest. In de locatiestudie is uiteindelijk de locatie De Kleine Hagen, na de locatie 't Weegel, als het meest geschikt geacht mede vanwege het feit dat hierdoor een landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing kon worden gesaneerd. Dit bedrijf is inmiddels verplaatst naar de Kolkweg 61 en de woningbouwlocatie 't Weegel is inmiddels gerealiseerd. Bovendien wenst men in Laag Zuthem een 'dorpskern' te creëren. Dit lukt niet bij de voorgestelde locatie, wel bij onderhavige locatie. Bovendien zal dit leiden tot ongewenste lintbebouwing. Op de locatie aan 't Weeghel zijn inmiddels 5 woningen gerealiseerd.

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

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

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

Kostendekkend

Dat het plan niet kostendekkend is, is correct. Hiermee heeft de gemeenteraad expliciet ingestemd en de nodige middelen beschikbaar gesteld. De laatste opmerking van inspreker wordt verder voor rekening van inspreker gelaten en ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Reactie

Calamiteitenroute /noodverkeer

De nieuwe woonwijk zal in de eerste fase al worden ontsloten door een nieuwe brug over de wetering. Voor de hulpdiensten wordt er een calamiteitenroute gerealiseerd, die alleen bedoeld is voor calamiteiten (zie Hoofdstuk 4.2 blz. 18).

Hoe wordt voorkomen dat deze calamiteitenroute (welke alleen bedoeld is voor hulpdiensten) kan worden gebruikt door derden? Dit staat niet beschreven in het voorontwerp bestemmingsplan.

Insprekers zijn als omwonenden bang dat deze weg in de toekomst wel door derden gebruikt gaat worden en onnodig overlast in het buitengebied teweeg gaat brengen. Insprekers zien in het voorontwerp bestemmingsplan niet terug welke maatregelen de gemeente gaat ondernemen om te voorkomen dat deze weg gebruikt gaat worden door derden.

Geurhinder

Tijdens de klankbordvergaderingen is er rekening gehouden met een hindercirkel van 30 meter op het adres van Grote Hagenweg 9/9a en 50 meter op het adres van Grote Hagenweg 6.

Insprekers is toegezegd dat zij deze 30 meter grens zouden behouden, i.v.m. het houden van hobbymatig vee en agrarische activiteiten, waardoor het mogelijk blijft om hun agrarische activiteiten in de toekomst uit te kunnen blijven oefenen.

Bij de laatste openbare presentatie van het voorontwerp bestemmingsplan De kleine Hagen op 8 mei 2013 waren de hindercirkels verdwenen op de adressen Grote Hagenweg 6 en Grote Hagenweg 9/9a.

Het zomaar wegvallen van de hindercirkels heeft niet alleen consequentie voor de agrarische activiteiten van de omliggende percelen, maar deze zullen ook in waarde verminderen

In dit bestemmingsplan wordt beschreven dat geurgevoelige objecten, zoals woningen worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een emissiepunt van een dierverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor (zie Hoofdstuk 5.8.2 blz.26 'Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij').

Omdat in de toekomst bij een eventuele bouwfase 2 de geurgevoelige objecten dan wel binnen de geurcirkels komen te liggen, willen insprekers graag dat deze hindercirkels in het voorontwerp bestemmingsplan 'De Kleine Hagen' terug geplaatst worden, zodat hiermee in de toekomst rekening wordt gehouden.

Agrarische bestemming

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

Locatieonderzoek

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

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

- Het perceel ligt hoger dan aan de Grote Hagenweg, dus minder kosten om het bouwrijp te maken;
- Het is aansluitend aan de kern van Laag-Zuthem;
- Het perceel is vierkant, dus bij uitstek geschikt voor seniorenwoningen en starterwoningen. Tijdens de laatste vergadering is er gebleken dat er weinig animo is onder de starters en senioren, omdat de grondprijs te hoog is en de bouwkavels onpraktisch ingedeeld kunnen worden;

- Er hoeft geen nieuwe bouwgrond aangekocht worden, d.m.v. landruil. Navraag bij de landeigenaar van het perceel in figuur 1 (zie inspraakreactie) is dat deze wel openstaat voor een eventuele ruil met het perceel aan de grote hagenweg.

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

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

Kortom, het bestemmingsplan De Kleine Hagen moet geen prestigeproject worden, waar de gemeente Raalte veel geld op verliest, maar zal toch nog eens verder kunnen kijken naar mogelijkheden voor eventuele een alternatieve locatie voor starters en senioren waar eigenlijk het uitbreidingsplan voor bedoeld is.

Standpunt gemeente

Calamiteitenroute /noodverkeer

Het plan voor fase 1 kent een calamiteitenroute naar de Grote Hagenweg. Deze route wordt tijdens het bouwrijpmaken gebruikt als tijdelijke route naar het plan.

In de loop van de bouwrijpfase wordt gestart met de aanleg van de brug. Zodra de brug is aangelegd, is de calamiteitenroute niet meer nodig als aanvoerroute en wordt deze zodanig afgesloten dat alleen hulpdiensten en langzaam verkeer nog gebruik kunnen maken van deze route. De calamiteitenroute wordt met halfverharding uitgevoerd, waardoor duidelijk is dat de route niet bedoeld is voor regulier autoverkeer.

Daarbij wordt opgemerkt dat een calamiteitenroute uitsluitend wordt gebruikt wanneer de nieuwe brug is geblokkeerd en het woongebied anders onbereikbaar wordt voor hulpdiensten.

Geurhinder

Allereerst wordt opgemerkt dat op het perceel Grote Hagenweg 9/9a geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel dan ook een woonbestemming gekregen. Ter plaatse zijn hobbymatige agrarische activiteiten mogelijk.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan kunnen enkel die aspecten worden weergegeven die een juridische vertaling krijgen in de planregels. Aspecten die buiten het voorliggende plangebied liggen, zoals de hindercirkels van 30 m en 50 m worden niet op de verbeelding weergegeven. Deze hindercirkel slaan nu enkel over een deel van de bestemming 'Groen' heen. Binnen de bestemming groen is geen gevoelige bebouwing toegestaan. Het aanduiden op de verbeelding heeft nu geen enkele zin. In de toelichting is voldoende aandacht geschonken aan deze hindercirkels. Deze hindercirkels gelden namelijk altijd ongeacht of ze op de verbeelding staan. Bovendien kunnen deze cirkels als gevolg van gewijzigde (milieu)wetgeving wijzigen, waardoor er verschillen kunnen ontstaan tussen de geldende normen en de normen die op de verbeelding staan.

Net zoals in het voorliggende bestemmingsplan is gebeurd (zie paragraaf 5.8.2 van de toelichting) zal bij het nieuwe bestemmingsplan voor de tweede fase opnieuw moeten worden aangetoond dat woningbouw geen belemmering vormt voor de aanwezige veehouderijen en dat een goed leef- en woonklimaat kan worden gegarandeerd. Daarbij zal ook weer rekening worden gehouden met de dan aanwezige agrarische activiteiten op de adressen Grote Hagenweg 9/9a en Grote Hagenweg 6.

Agrarische bestemming

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' heeft het plangebied een agrarische bestemming. Voor een klein deel van het gebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap -2', gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde 'openheid' in het gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een tekening worden opgenomen waarop deze bestemmingen duidelijk zijn aangegeven.

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

Locatiekeuze

Vooruitlopend op het uiteindelijke besluit om aan de overzijde van de Nieuwe Wetering woningbouw mogelijk te maken heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden van alternatieve locaties. In de Structuurvisie Raalte 2025+ is het gebied De Kleine Hagen aangegeven als uitbreidingslocatie voor Laag Zuthem.

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

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

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

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

Prestigeproject

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

De invulling van de verkaveling gebeurt op basis van de marktvraag. Op deze wijze zal er

naar verwachting een spontane mix ontstaan van goedkopere en duurdere woningen. Dat het plan niet kostendekkend is, is correct. Hiermee heeft de gemeenteraad expliciet ingestemd en de nodige middelen beschikbaar gesteld. De laatste opmerking van inspreker wordt verder voor rekening van inspreker gelaten en ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Mts Lugtenberg, Grote Hagenweg 2a Laag Zuthem

Reactie

In het plan wordt de calamiteitenroute nog niet duidelijk 'vast' aangegeven. Er staat omschreven dat deze route in de groene zone komt te liggen, maar het is nog niet duidelijk waar. Ook wordt er niet vermeld hoe deze route wordt afgesloten voor eventueel sluiptverkeer.

Om problemen in de toekomst te voorkomen, willen insprekers graag duidelijk beschreven hebben, hoe dit geregeld wordt. Dit is van belang voor de bereikbaarheid van het landbouw- en veehouderijbedrijf van de insprekers.

Standpunt gemeente

Op de verbeelding wordt met de aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming 'Groen' een globale zone aangegeven waarbinnen een 'ontsluiting voor hulp- en noodverkeer' (= calamiteitenroute) mogelijk wordt gemaakt.

De breedte van deze ontsluitingsweg mag maximaal 4 m bedragen (zie artikel 3.1 onder e).

Gelet op de breedte van de bestemming 'Groen' ter plaatse waarbinnen deze weg gerealiseerd moet worden is het volstrekt duidelijk waar deze ontsluitingsroute wordt aangelegd.

Het plan voor fase 1 kent een calamiteitenroute naar de Grote Hagenweg. Deze route wordt tijdens het bouwrijpmaken gebruikt als tijdelijke route naar het plan.

In de loop van de bouwrijpfase wordt gestart met de aanleg van de brug. Zodra de brug is aangelegd, is de calamiteitenroute niet meer nodig als aanvoerroute en wordt deze zodanig afgesloten dat alleen hulpdiensten en langzaam verkeer nog gebruik kunnen maken van deze route. De calamiteitenroute wordt met halfverharding uitgevoerd, waardoor duidelijk is dat de route niet bedoeld is voor regulier autoverkeer.

Daarbij wordt opgemerkt dat een calamiteitenroute uitsluitend wordt gebruikt wanneer de nieuwe ontsluiting is geblokkeerd en het woongebied anders onbereikbaar wordt voor hulpdiensten. De calamiteitenroute zal geen gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van het landbouw- en veehouderijbedrijf van de insprekers.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Inspreker reageert 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).

Reactie

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 nieuwbouwwoningen.
2. Uit een rapport van de Rekenkamer Oost-Nederland (december 2011) en een onderzoek van RIGO Research en Advies B.V. in opdracht van het Rijk (februari 2011), blijkt 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. 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 bedrijfsgebouwen 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.

Standpunt gemeente 1

De gemeente is zich bewust van het feit dat op dit moment de woningmarkt in een dip zit. Dit is dan ook de reden dat de nieuwe woonwijk met een laag bouwtempo gerealiseerd zal worden. Op basis van het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 17 woningen binnen de planperiode van 10 jaar. Dit aantal wordt in het ontwerpbestemmingsplan verminderd naar maximaal 15 woningen voor de eerste fase. Dit aantal woningen wordt voor de komende periode voor Laag Zuthem als haalbaar geacht.

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

re fasen ontwikkeld. De eerste fase, waar dit bestemmingsplan op van toepassing is, heeft betrekking op de realisatie van maximaal 15 woningen.

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

Hieruit blijkt dat er binnen Laag Zuthem wel degelijk een woningbehoefte bestaat waaraan met de geplande woningen in Laag Zuthem kan worden voldaan. In overeenstemming met het bepaalde in de 'Prestatieafspraken Wonen' met de provincie, wordt met het bestemmingsplan de ruimte aan starters geboden om bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO-verband) te bouwen. De invulling van de verkaveling gebeurt op basis van de marktvraag. Op deze wijze wordt optimaal aangesloten op de actuele woningbehoefte en zal er naar verwachting een spontane mix ontstaan van goedkopere en duurere woningen.

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

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

Op 27 mei 2003 is door de gemeenteraad van Raalte de 'Locatiestudie Laag Zuthem' vastgesteld. In locatiestudie Laag Zuthem zijn drie locaties nader bekeken. Daarvoor zijn ook al andere locaties uitgebreid in beeld geweest. In de studie wordt de locatie De Kleine Hagen als het meest geschikt geacht na de locatie 't Weegel. Op de locatie aan 't Weeghel zijn inmiddels 5 woningen gerealiseerd. In het kader van de locatiestudie is uitgebreid gekeken naar een inbreidingslocatie op het perceel aan de Kolkweg 15 en 17. Hier werd ook door de provincie nadrukkelijk om gevraagd, voordat de sprong over de Nieuwe Wetering kon worden gemaakt.

Uit dit nader onderzoek bleek woningbouw financieel niet haalbaar op de betreffende locatie. Verder werd ook duidelijk dat er vanuit de provincie geen subsidiemogelijkheden (ISV) aanwezig waren, omdat er binnen Laag Zuthem een alternatieve locatie aanwezig is. De vastgestelde locatiestudie is in nauw overleg met 'Plaatselijk Belang' tot stand gekomen; zij hebben ook met de voorgenomen locatie ingestemd.

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

In de plantoelichting wordt opgemerkt dat op de middellange termijn een verschuiving zal

plaatsvinden van uitbreiding door nieuwbouw naar 'het duurzaam beheren van de bestaande voorraad'. Daarbij wordt aangesloten op gevolgen van demografische ontwikkelingen. De huidige (tijdelijke) crisis is geen reden om deze verschuiving nu al te moeten laten plaatsvinden. Uit de enquête blijkt dat onder de inwoners van Laag Zuthem nog steeds vraag is naar nieuwe bouwkavels.

Conclusie

In de planregels (en in de toelichting) wordt het maximum aantal te bouwen woningen verminderd tot maximaal 15 woningen. In de toelichting worden de resultaten van het woningbehoefte-onderzoek toegevoegd. Ook zal in de toelichting (paragraaf 3.3.2) worden verwezen naar de geactualiseerde prestatie-afspraken.

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.
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.

Standpunt gemeente 2

Omdat de gemeente de gronden zelf in bezit heeft is een exploitatieplan niet nodig. Dat het plan niet kostendekkend is, is correct. Hiermee heeft de gemeenteraad expliciet ingestemd en de nodige middelen beschikbaar gesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan zal in de toelichting een exploitatieopzet worden opgenomen; een exploitatieplan is niet vereist.

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

Er is wel degelijk behoefte aan nieuwe bouwkavels, dat blijkt immers uit het woningbehoefte-onderzoek.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting nog een exploitatieopzet worden opgenomen.

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

Standpunt gemeente 3

Vooruitlopend op het uiteindelijke besluit om aan de overzijde van de Nieuwe Wetering woningbouw mogelijk te maken, heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden van alternatieve locaties. In de Structuurvisie Raalte 2025+ is het gebied De Kleine Hagen aangewezen als uitbreidingslocatie voor Laag Zuthem.

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

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

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

Ten aanzien van de inbreidingslocatie Kolkweg 15/17 wordt verwezen naar de 'gemeentelijke reactie 1'. Er is voldoende aangetoond dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk was.

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

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

Er is op dit moment dan ook geen enkele aanleiding meer om de betreffende locatie opnieuw ter discussie te stellen. De onderzoeken naar de mogelijkheden voor inbreiding hoeven dus niet meer ter inzage te worden gelegd. Ze hebben geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan.

Wel zal de hiervoor genoemde brief van de provincie van 17 december 2008 als bijlage bij de toelichting van het plan worden opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het plan wordt de brief van de provincie van 17 december 2008 opgenomen.

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.

Standpunt gemeente 4

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

Aangenomen wordt dat woningbouw wel zou kunnen bijdragen aan het in stand houden van nog bestaande voorzieningen, zoals de lagere school. Verder kan woningbouw wel een bijdrage leveren aan het in stand houden c.q. versterken van het ruimschoots aanwezige verenigingsleven in Laag Zuthem.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verkeersproblematiek

12. De verkeersproblematiek in de kern Laag Zuthem en de verschillende wegen in de omgeving is de gemeente bekend, en is nog zeer recent aangekaart door de politieke partij Gemeentebelangen.
13. Te weinig aandacht wordt geschonken aan de zeer beperkte capaciteit van de Zuthemerweg en het gebruik daarvan als sluiproute tussen Zwolle, Heino en Raalte. Door toevoeging van woningen zal deze situatie door cumulatie alleen maar verder verslechteren, en zal de doorstroming ter hoogte van de bruggen over de Nieuwe Wetering achteruit gaan. De gemeente heeft dit niet onderkend.

14. Daarnaast is de problematiek van sluipverkeer over de Grote Hagenweg bekend bij de gemeente. Dit zal alleen maar verergeren door de komst van de nieuwe woonwijk. Onduidelijk is hoe de gemeente zal waarborgen dat de 'calamiteitenroute', die het plangebied ontsluit via de Grote Hagenweg, uitsluitend voor noodverkeer zal worden gebruikt. Daarbij wordt opgemerkt dat de politie geen toezicht houdt in het buitengebied, hetgeen begin dit jaar nog aan het Landgoed is bevestigd.
15. In het kader van de stelling van het College dat de Grote Hagenweg niet zal worden gebruikt als ontsluiting, wijzen het Landgoed en vVtV c.s. erop dat de Provincie de ruimtelijke voorwaarde stelt dat de relatie met landgoed Den Alerdinck II moet worden versterkt, bijvoorbeeld door de Grote Hagenweg landschappelijk te versterken als entree naar het landgoed en de nieuwe wijk door (laan-)bomen aan te planten. Voor het Landgoed en vVtV c.s. is ook dit een schrikbeeld dat meer (sluip)verkeer aantrekt. Indien het plan toch tot ontwikkeling komt, dan wordt van de gemeente de garantie verlangd dat dit voorstel van de provincie niet ten uitvoer zal worden gebracht.
16. Van een vertegenwoordiger van de gemeente heeft het Landgoed begrepen dat de brug over de Nieuwe Wetering pas wordt aangelegd als minimaal zeven kavels zijn verkocht/bebouwd. Dit blijkt evenwel niet uit het plan en heeft tot gevolg dat bouwverkeer en inwoners van reeds opgeleverde kavels gebruik zullen maken van de zogenaamde 'calamiteitenroute' via de Grote Hagenweg. De noodzaak van deze maatregel is niet aangetoond en voor het Landgoed en vVtV c.s. onaanvaardbaar. Indien het plan toch tot ontwikkeling komt, dan wordt van de gemeente de garantie verlangd dat de brug eerst wordt gebouwd voordat andere bouwactiviteiten van start kunnen gaan. Alle (bouw)verkeer dient dan ook via de nieuw te bouwen brug te worden afgewikkeld.

Standpunt gemeente 5

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

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

Het sluipverkeer over de Grote Hagenweg is bij de gemeente bekend. De controle hierop is echter een zaak van de politie. De calamiteitenroute wordt tijdens het bouwrijpmaken gebruikt als tijdelijke route naar het plan. Het bouwrijpmaken geschiedt pas wanneer ten minste de helft van de (uitgeefbare) bouwrijpe grond is verkocht. In de loop van de bouwrijpfase wordt gestart met de aanleg van de nieuwe brug. Dit houdt in dat de brug al gereed is voordat met de bouw van de woningen wordt begonnen.

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

Met betrekking tot het versterken van de landschappelijke relatie met het landgoed Den Alerdinck II wordt opgemerkt dat het vooralsnog niet de bedoeling is dat de gemeente (laan) bomen plant langs de Grote Hagenweg.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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 grootschalig komgebied. De zone wordt gekenmerkt door open gebieden en grote bospercelen. De omgeving kenmerkt zich voorts door de structurerende lijnen die worden gevormd door de Nieuwe Wetering en de Grote Hagenweg. Deze lijnen worden 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 winterreik; 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.

Standpunt gemeente 6

Allereerst wordt opgemerkt dat op de betreffende locatie sprake was van een landschapsontsierend agrarisch bedrijf. Als gevolg van de aankoop van de gronden kon het betreffende bedrijf worden verplaatst. De sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing biedt de kans om te komen tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende perceel betreft geen weidevogelgebied, geen karakteristiek waardevol landschap en valt niet binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur. Verder liggen hier geen belemmering voor dorpsuitbreiding.

Voor zover sprake is van landschappelijke zicht-aantasting aan de oostzijde betreft het hier het zicht vanaf het landelijk gebied op de bestaande bebouwing langs de Nieuwe Wetering. De beoogde bebouwing heeft ook als doel om tot een goede afronding van het dorp te komen als landschappelijke overgang naar het aangrenzende landelijke gebied.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' heeft het plangebied een agrarische bestemming. Voor een klein deel van het gebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap -2', gericht op behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde 'openheid' in het gebied. Deze gedeelten zullen op een tekening in de toelichting nader worden aangegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere natuur- en landschapswaarden waardoor woningbouw op voorhand ongewenst is. Op de Visiekaart behorende bij het 'Landschapsontwikkelingsplan Salland' wordt de voorliggende uitbreidingslocatie voor woningbouw al aangegeven. Door het toevoegen van woningbouw wordt ter plaatse een goede overgang van het dorp naar het landelijk gebied gere-

liseerd. De provincie heeft ambtelijk ingestemd met de voorgenomen uitbreiding van Laag Zuthem. Dit blijkt uit de provinciale brief van 17 december 2008 en uit de vooroverlegreactie van de provincie (zie paragraaf 3.1).

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

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

In het beeldkwaliteitplan wordt gezien de ligging van het gebied in de overgang van dorp naar landelijk gebied extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing. De architectonische uitstraling van de woningen is landelijk en ingetogen. De woningen moeten voorzien worden van een kap; platte, ronde en afgeknotte dakvormen zijn niet toegestaan. De kappen zijn afgedekt met grijze pannen of met riet. Wat betreft de bouwmaten worden zowel in het beeldkwaliteitplan als in het bestemmingsplan specifieke eisen opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is gemaximeerd op respectievelijk 3 m en 10 m. Slechts wanneer de goothoogte van twee tegenover elkaar liggende gevelzijden van een woning of woonblok 3 m bedraagt, mogen de andere twee gevelzijden met een maximale goothoogte van 5 m worden uitgevoerd.

Dit betekent dat het zicht vanuit het landgoed op de woningen tussen de bomen door vooral betrekking zal hebben op de daken van woningen.

Een lagere bouwhoogte dan 10 meter ligt niet voor de hand. Daarmee zou te veel worden afgeweken van de wensen van toekomstige bewoners uit Laag Zuthem en met de regels zoals die in andere bestemmingsplannen in de gemeente Raalte zijn opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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.

Standpunt gemeente 7

Zoals hiervoor al is aangegeven zal juist vanwege het lage bouwtempo al in de bouwrijp-fase een aanvang wordt gemaakt met het aanbrengen van groenvoorzieningen. Bij de realisatie van de eerste woningen zal dan al een start zijn gemaakt met de ontwikkeling van bosschages, houtwallen en wadi's. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van de natuurvriendelijke inrichting van de oevers van de Nieuwe Wetering. Dit houdt in dat er geen sprake is van een bouwput. Het uitzicht voor de omwonenden voor de woonwijk is overigens geen belang van de inspreker en kan verder buiten beschouwing worden gelaten.

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

Daarbij zal rekening worden gehouden met het feit dat de betreffende locatie al geruime tijd door de gemeenteraad is aangewezen als potentiële locatie voor woningbouw.

Voor de invloed op de fauna, flora en de rust in de naastgelegen natuurgebieden wordt verwezen naar het standpunt van de gemeente onder punt 9.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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.

Standpunt gemeente 8

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

In het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Groen' evenementen als recht mogelijk. Het is correct dat deze in het voorontwerp-bestemmingsplan

niet gemaximeerd zijn. Dit is niet wenselijk. Voorgesteld wordt om in het ontwerpbestemmingsplan met de planregels aansluiting te zoeken bij de vastgestelde regeling in het bestemmingsplan Buitengebied. In de planregels is een begripsbepaling opgenomen voor 'evenementen': gebeurtenissen, die ten hoogste 5 dagen duren, met een openbaar karakter, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur. Het aantal dagen is exclusief de benodigde dagen voor het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement. In een specifieke gebruiksregel wordt het aantal evenementen gemaximeerd op ten hoogste 2 evenementen per jaar;

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de planregels wordt een begripsbepaling opgenomen voor 'evenementen'. Tevens wordt het aantal evenementen per jaar gemaximeerd.

Flora en fauna / EHS

24. Uit de door het College uitgevoerde quickscan blijkt dat het plangebied fungeert als mogelijke vliegrouete 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 meegevoerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Standpunt gemeente 9

In het kader van het bestemmingsplan is een ecologische quickscan uitgevoerd. In het voorontwerp-bestemmingsplan was een concept-versie opgenomen. Inmiddels is een definitieve versie beschikbaar. Deze zal worden opgenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Uit de quickscan blijkt dat de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis binnen het plangebied kunnen voorkomen. Het negatieve effect op vleermuissoorten als gevolg van de ingreep wordt vooral veroorzaakt door verlichting en verlies aan foerageerruimte. Gesteld wordt dat de zowel de gewone als de ruige dwergvleermuis ook in de nieuwe situatie kunnen foerageren. Soorten als laatvlieger en rosse vleermuis jagen graag boven vochtige weilanden, terwijl woonwijken daarvoor veel minder geschikt zijn. Het bebouwen van de weilanden heeft dan ook een negatief effect op beide soorten. Omdat het plangebied relatief klein is, is de kans dat het voor beide soorten een essentieel foerageergebied betreft klein. Het verwijderen van foerageergebied betreft in dit geval dan ook geen overtreding van de Flora- en faunawet.

De watervleermuis kan een vliegrouete en foerageergebied hebben boven de Nieuwe Wetering. De soort is erg gevoelig voor verlichting. Blijft in de nieuwe situatie de Nieuwe Wete-

ring onverlicht dan zijn er geen negatieve effecten op deze soort te verwachten. Wordt er voorzien in verlichting die uitstraalt naar de Nieuwe Wetering, dan kan sprake zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het mogelijk is om de ingreep dusdanig uit te voeren dat op voorhand geen schade te verwachten is. Hiervoor dient dan wel een ecologisch werkprotocol met mitigerende maatregelen op te worden gesteld. In het rapport wordt aangeraden om aanvullend onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur.

Uit het aanvullende vleermuisonderzoek blijkt dat het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Op grond van de geringe omvang van het plangebied en het beperkte aantal foeragerende dieren wordt in het rapport echter gesteld dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is.

Tijdens het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Het is niet waarschijnlijk dat in het plangebied essentiële vliegroutes aanwezig zijn. In de directe omgeving van het plangebied is mogelijk een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig. Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt deze paarverblijfplaats niet verstoord.

Geconcludeerd wordt dat met het uitvoeren van de werkzaamheden de Flora- en faunawet niet wordt overtreden.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied mogelijk onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van steenuil en kerkuil. Door het lage bouwtempo is de kerkuil mobiel genoeg om het verlies aan foerageergebied elders te compenseren. Met betrekking tot de steenuil wordt in de quickscan niet verwacht dat er een significant negatief effect op zal treden. De uitbreiding van de wijk is erg beperkt en zal gefaseerd worden in zowel ruimte als tijd. De verbindingsweg zal uitsluitend gebruikt worden door nooddiensten, vanwege het verwachtte weinige gebruik worden er geen slachtoffers van steenuil verwacht.

Voor de overige broedvogels geldt dat werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring. Alle vogels zijn tijdens het broeden beschermd. Werkzaamheden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient het gebied door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Aangeraden wordt om het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkkerrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

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

In de quickscan wordt geconstateerd dat de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op een afstand van meer dan drie kilometer van het plangebied liggen. Negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op deze Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten vanwege menselijke invloeden in het tussenliggende gebied (veroorzaakt door bijvoorbeeld stedelijk gebied en grote wegen). De ingreep draagt niet bij aan verreikende effecten, zoals stikstofdepositie of verdroging. In de omgeving van het

plangebied zijn geen Beschermd Natuurmonumenten aanwezig. Vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn voor dit project dan ook niet nodig. Tot slot wordt geconstateerd dat de ingreep niet plaatsvindt binnen de EHS. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, met uitzondering van de toelichting die zal worden aangevuld met de definitieve versie van de ecologische quickscan en de resultaten van het aanvullende vleermuizenonderzoek.

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.

Standpunt gemeente 10

Het standpunt van de inspreker wordt gezien de voorgaande wordt niet gedeeld.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de inspraakreactie worden aangepast en aangevuld. Het aangepaste bestemmingsplan zal als ontwerp in procedure worden gebracht.

Hoofdstuk 3 Beoordeling vooroverlegreacties

3.1 Provincie Overijssel, Eenheid Ruimte en bereikbaarheid

Reactie

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college via een elektronische kennisgeving op 25 april 2013 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht opnieuw te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan 'De Kleine Hagen'.

Het bestemmingsplan 'De Kleine Hagen' voorziet in de bouw van maximaal 17 woningen.

Het plan is niet in strijd met ons ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht ziet de provincie vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Standpunt gemeente

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Opgemerkt wordt dat in het ontwerp van het bestemmingsplan het maximum aantal te bouwen woningen wordt verminderd naar maximaal 15 woningen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt, behoudens het verminderen van het maximaal aantal te bouwen woningen, naar aanleiding van de vooroverlegreactie niet aangepast.

3.2 Veiligheidsregio IJsselland

Reactie

Aanvraag

Binnen de kern Laag Zuthem is sprake van een bescheiden aantal woningzoekenden. Om in te spelen op deze woningbehoefte heeft de gemeente Raalte plannen ontwikkeld voor woningbouw. Het huidige bestemmingsplan wordt hierom aangepast. Het gebied ligt ten oosten van de Nieuwe Wetering en wordt in het noorden begrensd door de Grote Hagenweg.

Advies

Met betrekking tot de voorliggende adviesvraag zijn geen nadere relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. Deze conclusie wordt getrokken, omdat er in de nabijheid geen risicobronnen zijn, er geen vervoer van gevaarlijke stoffen is en er geen buisleidingen liggen. Op basis van de risicokaart blijkt wel dat het gebied de kans loopt te overstromen. Geadviseerd wordt om dit risico te beschrijven in het bestemmingsplan en de toekomstige bewoners van dit risico op de hoogte te brengen.

Opgemerkt dient te worden dat de Veiligheidsregio zich met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heeft beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid.

Standpunt gemeente

De opmerking van de Veiligheidsregio ten aanzien van gevaarlijke stoffen en buisleidingen zijn ter kennisgeving aangenomen.

Bij de verkoop van de bouwkavels zullen de toekomstige bewoners worden geïnformeerd over het overstromingsrisico.

Met betrekking tot het overstromingsgevaar wordt nog opgemerkt dat vanwege voldoende ontwatering de wegen op een niveau van minimaal 1,30 m +NAP worden aangelegd (1,0 meter boven het zomerpeil van de Nieuwe Wetering). De vloerpeilen van de woningen worden circa 0,3 meter hoger aangelegd dan de wegen. De wegen worden gemiddeld 0,5 meter boven het huidige maaiveldniveau aangelegd. Het plangebied moet dus opgehoogd worden. De ophoging van het plangebied is een goede maatregel waarmee het risico bij een overstroming wordt beperkt.

Een en ander wordt nader toegelicht in de waterparagraaf.

Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de waterparagraaf uitgebreid.