

# Zienswijzennota (anoniem)

'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte,  
Berkendijk 4 en 13a te Heino, correctieve  
herziening'

# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1	Zienswijzen .....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN</b> .....	<b>4</b>
2.1	Ingediende zienswijzen.....	4
2.2	Behandeling zienswijzen .....	4
<b>3</b>	<b>CONCLUSIE</b> .....	<b>8</b>
	<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>12</b>

# 1

## INLEIDING

### 1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, Berkendijk 4 en 13a te Heino, correctieve herziening' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 4 juni 2015 tot en met woensdag 15 juli 2015 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte.

### 1.2 Leeswijzer

Deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Tot slot zijn de ontvangen zienswijzen als bijlage opgenomen.

# 2

## ZIENSWIJZEN

### 2.1 Ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, Berkendijk 4 en 13a te Heino, correctieve herziening" heeft van donderdag 4 juni 2015 tot en met woensdag 15 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. <naam> 2015-2975
2. <naam> 2015-2920
3. <naam> 2015-2801

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

### 2.2 Behandeling zienswijzen

#### De zienswijze van <naam> 2015-2975

*Reclamant wil nog enkele vragen stellen over de evenementenvergunning en camping. Daarnaast wordt gevraagd het proces van de terinzagelegging stop te zetten voor het perceel Berkendijk 4.*

Beantwoording:

In voorbereiding op de terinzagelegging van de correctieve herziening is veelvuldig contact geweest over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheden. Op basis van de ingekomen zienswijze is wederom overleg gevoerd. Tijdens dit gesprek werd duidelijk dat reclamant vindt dat de in het kader van de Rood voor Rood overeengekomen landschappelijke inpassing een te zware verevening is. Er is nogmaals door ons naar de situatie gekeken en we komen tot de conclusie dat het aanplanten van de bomenrij gezien de aanwezigheid van het bos geen meerwaarde heeft. Wel hechten wij veel waarde aan een goede inpassing van het erf. Deze inpassing blijft gehandhaafd. De nieuwe inpassingschets wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

*De huidige herziening bestaat niet alleen uit wijzigingen naar aanleiding van het advies van de planschadecommissie, maar ook overige omissies en aanpassingen in paragraaf 2.2 waar reclamant moeite mee heeft. Verwijzend naar de omschrijving van de wijzigingen geeft reclamant de volgende punten aan:*

- a. Waarom is het toewijzen van nevenfuncties ten onrechte opgenomen?*
- e. Het aanvankelijke inrichtingsplan is altijd gepresenteerd als een richtlijn en niet als een plan dat op detail wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat het eigen gemaakte plan net zo goed past in het landschap als het aanvankelijke plan.*
- g. Reclamant is akkoord met de regeling dat in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en de bestemming 'Wonen' wordt geregeld dat het kleinschalig kamperen niet is toegestaan, zolang dit in lijn is met het bestemmingsplan Buitengebied Raalte.*
- h. Reclamant is akkoord met de regeling dat binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" het door middel van het afwijken van de gebruiksregels mogelijk wordt gemaakt om de nevenfunctie kleinschalig kamperen toe te staan, zolang dit in lijn is met het bestemmingsplan Buitengebied Raalte.*
- j. Reclamant is het niet eens met de maximale woninginhoud van 750 m<sup>3</sup>. Hoewel binnen deze maat gebouwd is, levert dit een duidelijke waardevermindering op. De gemeente heeft dit zelf veroorzaakt en bij afwijzing zal reclamant een schadevergoeding eisen.*
- m. Het huidige beplantingsplan dient akkoord te worden bevonden en ook toekomstige bewoners moeten aanpassingen kunnen doorvoeren. Mocht dit niet worden gehonoreerd dan zal reclamant bij afwijzing een schadevergoeding eisen.*
- o. Het is onduidelijk waarom het objectgebonden overgangsrecht wordt geschrapt.*

Beantwoording:

- a. In artikel 3 van het vigerende bestemmingsplan uit 2011 wordt verwezen naar een tabel in artikel 4.1. In die tabel staan de nevenfuncties opgesomd die op agrarische bedrijven zijn toegestaan. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zijn geen agrarische bedrijven opgenomen en daarom is deze bepaling ook niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.*
- e. Omdat bij de opstelling van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing niet in beton gegoten is, bestond er een bepaalde mate van vrijheid om op basis van richtlijnen de compensatiekavel landschappelijk in te passen. Op basis van onder andere luchtfoto's, fotomateriaal is gebleken dat de compensatiekavel zorgvuldig is ingepast. Op basis hiervan achten wij de borging van de landschappelijke inpassing voor de compensatiekavel niet noodzakelijk. Voor de Berkendijk 4 blijft een landschappelijke inpassing wel van toepassing, omdat daar de inpassing nog niet heeft plaatsgevonden. Wel is in nader overleg overeengekomen dat de landschappelijke inpassing gewijzigd wordt. De zienswijze is op dit punt gegrond.*
- g. Deze regeling is conform het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en de correctieve herzieningen opgenomen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.*
- h. Deze regeling is conform het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en de correctieve herzieningen opgenomen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.*

- j. De bouwvergunning voor de woning is op 2 oktober 2012 verleend. De inhoud van de woning is 750 m<sup>3</sup> en bij de woning is 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aangebouwd. Daarnaast is nog een vrijstaande kapschuur opgericht van 50 m<sup>2</sup>. Reclamant heeft aangesloten bij de regeling, zoals deze gangbaar is in het Buitengebied, terwijl het bestemmingsplan Berkendijk 4, vastgesteld op 29 september 2011, en onherroepelijk geworden op 25 november 2011, meer bouw mogelijkheden gaf. Hier is geen gebruik van gemaakt. In het kader van de afwikkeling van het planschadeverzoek is vooraf overleg gevoerd met reclamant over de voorgestelde aanpassingen. In het advies van de planschadecommissie van 28 mei 2014 staat aangegeven welke wijzigingen worden voorgesteld. Dit betreft het voornemen om:
- het aantal evenementen te verlagen naar maximaal 2 per jaar;
  - het maximaal aantal woningen per bouwvlak te bepalen op 1 met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>;
  - de landschappelijke inpassing op de compensatiekavel te regelen in het bestemmingsplan.

#### 6.3.4

In deze paragraaf 6.3.4 gaat de Commissie in op de reacties van de Gemeente en aanvrager op het concept van dit advies.

De Gemeente heeft bij brief van 8 mei 2014 aangegeven dat de door de Commissie gesignaleerde aspecten ten aanzien van de evenementenbestemming en de naar verhouding zeer grote bouw mogelijkheden niet beoogd zijn. De Gemeente heeft inmiddels met de derde-belanghebbende en de eigenaar van het nieuwe bouwerperceel gesproken en is naar aanleiding daarvan voornemens om de ongewenste gevolgen daarvan ongedaan te maken via planwijziging. Het voornemen bestaat hierbij om:

- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- het maximaal aantal woningen per bouwvlak bedraagt 1 en de maximale inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt 750 m<sup>3</sup>.

Tevens wordt beoogd de voorschriften voor de landschappelijke inpassing op de compensatiekavel aan de Berkendijk 13a te regelen in het bestemmingsplan zodat deze ook publiekrechtelijk kunnen worden afgedwongen.

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de compensatiewoning maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen. Reclamant heeft ten tijde van koop van het perceel kunnen weten dat er sprake is van een gemaakte fout in het bestemmingsplan. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de extra mogelijkheden. Gelet op de eerder gecommuniceerde wijziging en de consensus daarover, handhaven wij de voorgestelde wijziging. Wij verwachten dat er geen sprake zal zijn van planschade, omdat reclamant geen gebruik gemaakt heeft van de rechten om groter te mogen bouwen dan 750 m<sup>3</sup> en hiertoe ook geen concrete acties heeft ondernomen. Wij zijn van mening dat er sprake is van passieve risicoaanvaarding. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- m. Zie onder e.
- o. In dit bestemmingsplan zijn geen recreatiewoningen opgenomen die onder het objectgebonden overgangsrecht vallen. De regeling is dus niet van toepassing op dit bestemmingsplan en wordt daarom niet opgenomen.

#### Conclusie

- a. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
- e. De regels worden aangepast.
- g. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- h. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
- j. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
- m. De regels worden aangepast.
- n. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

De zienswijze van <naam> 2015-2801

1. *Reclamant verzoekt de evenementenregeling ondergeschikt te maken aan de hoofdbestemming, zoals dat ook in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte is gebeurd.*

Beantwoording:

De evenementen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming, zoals ook in het moederplan is bepaald. De zienswijze is op dit punt gegrond en de bestemmingsplanregels worden aangepast, zodat de regeling van gelijke strekking is als in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte.

2. *Reclamant verzoekt de mogelijkheden voor Bed & breakfast ondergeschikt te maken aan de hoofdbestemming, zoals dat ook in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte is gebeurd. Ook vindt reclamant het vreemd dat het aantal plaatsen wordt gewijzigd van 4 naar maximaal 10. Dit wordt niet gemotiveerd in de toelichting.*

Beantwoording:

Bed & breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming, zoals ook in het moederplan is bepaald. De zienswijze is op dit punt gegrond en de bestemmingsplanregels worden aangepast, zodat de regeling van gelijke strekking is als in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte. Conform bestaand beleid staan we ten behoeve van Bed & breakfast maximaal 10 plaatsen toe. Dit is als zodanig ook doorgevoerd. In de toelichting zal dit nader worden uiteengezet.

3. *De afwijkingsmogelijkheid om de nevenfunctie kleinschalig kamperen toe te staan voor maximaal 25 kampeerplaatsen is toegevoegd zonder dat hier een aanleiding voor is. Reclamant wil deze wijziging ongedaan gemaakt hebben. De kampeerplaatsen kunnen op betrekkelijk korte afstand van de woning en perceel van reclamant worden opgericht, waardoor er vrees is voor overlast. Daarnaast is deze wijziging niet gemotiveerd.*

Beantwoording:

In het bestemmingsplan Berkendijk 4 is met artikel 4.5 al de mogelijkheid geboden om door middel van een afwijkingsmogelijkheid de nevenfunctie kleinschalig kamperen toe te staan voor maximaal 25 kampeerplaatsen. Door middel van de correctieve herziening is het bestaand beleid voor het buitengebied ook voor dit onderdeel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Conform bestaand beleid staan we ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen maximaal 25 plaatsen toe op gronden met de bestemming wonen en op gronden met de bestemming agrarisch, onder de aanvullende voorwaarde dat

het kleinschalig kamperen aansluitend aan het bouwvlak wonen plaatsvindt. In verband met het voorkomen van hinder moet er een minimale afstand behouden blijven van 50 meter tussen het kleinschalig kamperen en de bouwvlakken van derden. In de toelichting zal dit nader worden uiteengezet. De zienswijze is gegrond voor wat betreft de motivatie in de toelichting.

4. *Verzocht wordt onderhavig plan voor te leggen aan de planschadecommissie, omdat nog steeds gevreesd wordt voor planschade.*

Beantwoording:

Wij verwachten dat er geen sprake zal zijn van enige planschade. Mocht reclamant toch denken dat er planschade is, dan kan een verzoek om planschade worden ingediend.

Conclusie

1. De regels worden aangepast.
2. De regels en toelichting worden aangepast.
3. De toelichting wordt aangepast.
4. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.



# 3

## CONCLUSIE

Als gevolg van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld:

1. Alleen voor het perceel Berkendijk 4 wordt de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 3.4 en 4.4 komen als volgt te luiden:

### **3.4 Specifieke gebruiksregel**

- a. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- b. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- c. kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

#### **3.4.1 Voorwaardelijke verplichting**

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid [3.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid [3.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 6 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- c. dit artikel is niet van toepassing op de compensatiekavel bekend als Berkendijk 13a Heino.

### **4.4 Specifieke gebruiksregel**

- a. Paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.
- b. Bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning.
- c. Het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10.
- d. Het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- e. De vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m<sup>2</sup>; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.
- f. kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

#### **4.4.1 Voorwaardelijke verplichting**

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid [4.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage [1](#) opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid [4.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 6 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage [1](#) opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- c. dit artikel is niet van toepassing op de compensatiekavel bekend als Berkendijk 13a Heino.

2. De evenementen en Bed & breakfast moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. Artikel 3.1 en 4.1 komen als volgt te luiden:

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

*De voor Agrarisch met waarden - Landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.7 onder a, b, e, f en i;

*alsmede voor:*

- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);

*met daaraan ondergeschikt:*

- c. evenementen;
- d. recreatief medegebruik.

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

*De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;  
*met daaraan ondergeschikt:*
- c. bed & breakfast;
- d. evenementen.

3. In de toelichting worden de keuzes voor de andere wijzigingen nader uiteengezet. Deze komt als volgt te luiden:

#### **2.2 Overige omissies en aanpassingen Omschrijving van de wijzigingen**

- a. Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" is aangegeven dat deze gronden ook bestemd zijn voor nevenfuncties zoals vermeld in tabel 4.1. Het rechtstreeks toestaan van nevenfuncties is ten onrechte in het basisplan opgenomen, omdat de nevenfuncties alleen op agrarische bedrijven zijn toegestaan. Deze zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

- b. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is niet van toepassing op dit bestemmingsplan en wordt daarom uit de regels geschrapt.
- c. De titel van lid 3.3 wordt gewijzigd in 'afwijken van de bouwregels' zodat deze voldoet aan de SVBP.
- d. De aanhef van lid 3.3 wordt gewijzigd als gevolg van de wijziging van de titel van dit artikel.
- e. Aanvullend op het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" wordt voor het perceel Berkendijk 4 bepaald dat deze alleen toelaatbaar is wanneer het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Het inrichtingsplan is als bijlage 1 aan de regels toegevoegd.
- f. De specifieke gebruiksregels sub a, b, c, e, f en g van lid 3.4 worden geschrapt omdat deze voor dit bestemmingsplan niet relevant zijn. De subleden worden opnieuw genummerd.
- g. In zowel de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en de bestemming 'Wonen' wordt geregeld dat het kleinschalig kamperen niet is toegestaan. Dit is conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en de correctieve herzieningen.
- h. Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" wordt het door middel van het afwijken van de gebruiksregels onder voorwaarden mogelijk gemaakt om de nevenfunctie kleinschalig kamperen toe te staan. Dit is conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en de correctieve herzieningen.
- i. In lid 4.1 is ten onrechte de zin 'met dien verstande dat' opgenomen.
- j. In de tabel van de bestemming "Wonen" wordt aangegeven dat er ten hoogste één woning van 750 m<sup>3</sup> per bouwvlak aanwezig mag zijn.
- k. De specifieke gebruiksregels sub b, c en g van lid 4.4 worden geschrapt, omdat deze voor dit bestemmingsplan niet relevant zijn. De overige subleden worden opnieuw genummerd.
- l. Het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast wordt gewijzigd van 4 in 10 en sluit aan bij de mogelijkheden die gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en de correctieve herzieningen.
- m. Aanvullend op het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming "Wonen" wordt voor het perceel Berkendijk 4 bepaald dat deze alleen toelaatbaar is wanneer het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Het inrichtingsplan is als bijlage 1 aan het basisplan toegevoegd;
- o. Het objectgebonden overgangsrecht wordt geschrapt, omdat dit overgangsrecht specifiek toeziet op recreatiewoningen. Deze zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

# BIJLAGEN

1. <naam> 2015-2975
2. <naam> 2015-2920
3. <naam> 2015-2801
4. Nieuwe landschappelijke inpassing Berkendijk 4

Memorandum 15-7-2015

Geacht B + W

By deze brief ik een bezwaar  
 in te brengen, en wil ik toch nog  
 nog enkele vragen stellen over  
 de evenementenvergunning - camping  
 Ik wil graag dat jullie het proces  
 ter inzage legging stop zetten  
 Dit is voor ons heel belangrijk

GEMEENTE FAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	15 JULI 2015
Doc. nr:	2015-2975
Zaak nr:	
Bericht v. ontv.	JA NEE

PS Het hele proces opschuiven



Kopie van  
Ingeval 10 JULI 2015  
2920  
Doo nr: 2015-  
Zaak nr:  
Eigent v. Door: [REDACTED]

Ruimte  
bij de belte afgegeven op  
10 JULI 2015  
Zienswijze op correctieve herziening van bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13A

Door: [REDACTED], eigenaren perceel, woning en toebehoren Berkendijk 13A

Heino, 10 juli 2015

We zijn in een eerder stadium door Gemeente Raalte gebeld, omdat er een planschade was ingediend door [REDACTED], waaruit bleek dat er per abuis een evenementenvergunning was afgegeven op ons perceel en op dat van [REDACTED] Berkendijk 4. Er is ons gevraagd of we er aan mee wilde werken om deze fout te herstellen zodat noch de [REDACTED] nog de Gemeente planschade hoefde uit te keren aan [REDACTED]. Wij hebben destijds aangegeven daar aan mee te willen werken, mits de evenementenvergunning verwijderd zou worden op beide percelen.

De huidige correctieve herziening bestaat echter niet alleen uit wijzigingen naar aanleiding van het advies van de planschadecommissie, maar ook uit zogenoemde overige omissies en aanpassingen.

Zoals destijds mondeling aangegeven hebben wij geen probleem met de wijzigingen zoals beschreven in 2.1 Wijzigingen naar aanleiding van het advies van de planschadecommissie.

We hebben echter wel moeite met de wijzigingen zoals beschreven in 2.2 Overige omissies en aanpassingen. Onze zienswijze heeft uitsluitend betrekking op perceel Berkendijk 13A, omdat wij geen vertegenwoordiging vormen voor de eigenaren van Berkendijk 4.

Allereerst willen wij u melden dat wij het vreemd vinden dat Gemeente Raalte niet actief contact met ons heeft opgenomen voordat zij deze wijzigingen ging publiceren. Er zijn slechts 2 direct belanghebbende en dat zijn wij en de [REDACTED], dus vinden wij het vreemd dat Gemeente Raalte niet de moeite heeft genomen om ons vooraf even te informeren. Natuurlijk kunnen wij de publicaties van Gemeente Raalte bijhouden, maar er zou meer gegaan mogen worden om direct betrokkenen te informeren.

Verwijzend naar 'omschrijving van de wijzigingen':

- a. Waarom is het toewijzen van nevenfuncties ten onrechte opgenomen? Dit is toch vergelijkbaar met in het later vastgestelde bestemmingsplan buitengebied Raalte?
- b. Akkoord
- c. Akkoord
- d. Akkoord
- e. Als bij het inrichtingsplan alleen wordt gekeken naar de definitie zoals in de begrippenlijst (1.36), dus alleen naar de gewenste ruimtelijke ordening, waarin het slechts gaat om situeren, dan kunnen we hier wellicht mee akkoord gaan, mits de gemeente garantie geeft dat alles hoe het nu gebouwd en aangeplant is, akkoord wordt bevonden. Het inrichtingsplan is destijds gepresenteerd als een richtlijn, want zelfs de maatvoering was niet correct en niet conform de kavelgrenzen volgens Kadaster. Wij hebben daarop een nieuw plan laten maken en onze woning gebouwd en een tuin aangelegd. De woning, aan- en bijgebouw zijn goedgekeurd door Gemeente Raalte alsmede andere kleine wijzigingen t.o.v. het inrichtingsplan. Ook heeft Gemeente Raalte destijds mondeling aangegeven dat wij tuin in konden richten die landschappelijk past. Hiervoor hebben wij een plan gemaakt en uitgevoerd. Dit plan stellen we graag ter beschikking en we nodigen Gemeente Raalte uit om ons perceel te komen bezoeken. Ons plan past zeker zo goed in het landschap dan in het inrichtingsplan. Wij gaan derhalve niet akkoord met het volgen van het inrichtingsplan tot in alle details waarin het is beschreven. Zeker niet om dit op te nemen in het bestemmingsplan, omdat dit ons ten alle tijden zal achtervolgen. Bovendien kan er dan op ieder detail bezwaar

gemaakt worden door omwonenden en andere bezwaarmakers en daar is niemand bij gebaat. Deze toekomstige frustraties dienen voorkomen te worden.

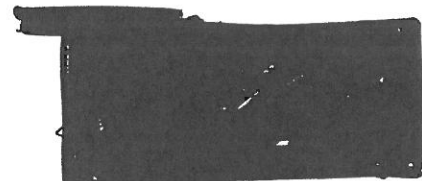
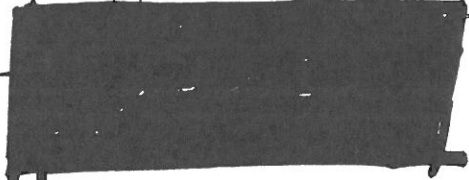
- f. Akkoord
- g. Akkoord, mits volgens richtlijnen in het bestemmingsplan buitengebied Raalte.
- h. Akkoord, mits volgens richtlijnen in het bestemmingsplan buitengebied Raalte.
- i. Akkoord
- j. Dit is een omissie van Gemeente Raalte. Hoewel wij prima binnen de richtlijnen van het huidige bestemmingsplan buitengebied Raalte hebben gebouwd en hoewel alles in goedgekeurd en daarmee o.i. onherroepelijk is, gaan wij niet akkoord met deze aanpassing. Dit geeft namelijk duidelijke waardevermindering van ons perceel, bouwblok en woning. Gemeente Raalte heeft deze omissie zelf veroorzaakt en kan niet verwachten dat wij deze waardevermindering zomaar toestaan. Indien Gemeente Raalte doorzet zullen we hierop bezwaar aantekenen en bij afwijzing een schadevergoeding opeisen.
- k. Akkoord.
- l. Akkoord.
- m. Idem als bij e. Absoluut niet akkoord. Ons huidige plan dient opgenomen te worden en akkoord te worden bevonden. Bovendien moet er voor toekomstige bewoners ruimte zijn om beplanting aan te passen. Anders is dit wederom een waardevermindering van ons perceel en ons bouwblok. Ook hierop zullen we bezwaar aantekenen en bij een afwijzing een schadevergoeding opeisen.
- n. Akkoord.
- o. Onduidelijk waarom dit wordt geschrapt. Uitleg gewenst. Het moet ons minimaal schriftelijk duidelijk worden gemaakt dat alles wat er nu staat, gebouwd is en aangeplant, akkoord is voor nu en de toekomst.

Zoals uit bovenstaande blijkt, zijn wij het niet eens met het in het bestemmingsplan opnemen van het inrichtingsplan, omdat daarmee alle vrijheid, creativiteit en plezier in een natuurlijke omgeving creëren wordt ontnomen. Bovendien is het destijds gepresenteerd als een richtlijn om er een woning, bijgebouw en tuin aan te leggen die goed in het landschap past. Dat hebben we zeker gedaan en alles is qua bouw ook goedgekeurd. Bovendien zal het opnemen van het inrichtingsplan in het bestemmingsplan leiden tot een waardevermindering van ons perceel, bouwblok en woning, omdat het toekomstige bewoners belemmerd in het uitvoeren van hun wensen. Daarnaast kan het opnemen van het inrichtingsplan in het bestemmingsplan leiden tot allerlei bezwaren en juridische geschillen met omwonenden en andere bezwaarmakers, aangezien er op ieder detail bezwaar kan worden gemaakt. Dit leidt tot uitsluitend verliezers en ongelukkige mensen.

Ook zijn wij het niet eens met het toevoegen van een maximum aan de inhoud van de woning, omdat Gemeente Raalte deze omissie zelf heeft veroorzaakt en in het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Deze voorgestelde wijziging zal de waarde van ons perceel, bouwblok en woning verminderen, omdat het toekomstige bewoners belemmerd in het uitvoeren van hun wensen.

We willen benadrukken dat wij met zeer veel inzet deze woning en tuin tot een heel mooi plaatje hebben gemaakt dat uitstekend in het landschap past. Wij willen dat niet laten verpesten door het opnemen van de verkeerde regels.

Tenslotte wil ik u verzekeren dat wij niet uit zijn op een schadevergoeding vooraf, maar als een eventueel bezwaar wordt afgewezen dan voelen wij ons hiertoe genoodzaakt door bovengenoemde redenen. Alleen al de kosten voor de aanleg van de tuin bedragen ruim €40.000.



R/C

H de Munt

AANGETEKEND  
Gemeente Raalte  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 140  
8100 AC Raalte

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	03 JULI 2015
Doc. nr.:	2015-2801
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEE

Onze referentie : 294/10692179

Behandeld door : [REDACTED]

Doorkiesnummer : [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

Assen, 2 juli 2015

Betreft: Zienswijze

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënt, [REDACTED] woonachtig aan de Berkendijk 2 (8141 RD) te Heino, dien ik middels dit schrijven een zienswijze in tegen het door u als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan Berkendijk 4 en 13a te Heino, correctieve herziening. Client wenst u te wijzen op het volgende.

Client heeft bij uw college een verzoek om vergoeding van planschade ingediend naar aanleiding van de vaststelling (en het onherroepelijk worden) van het bestemmingsplan Berkendijk 4. De Planschadebeoordelingscommissie heeft naar aanleiding van dit verzoek een advies aan uw college afgegeven. Men concludeert hierin dat er een aanzienlijke planschade optreedt voor cliënt en adviseert om aanpassingen te doen aan het bestemmingsplan om zo het opgetreden planologisch nadeel weg te nemen. Naar aanleiding van dit advies heeft u de onderhavige correctieve herziening vervaardigd.

Client heeft geen opmerkingen over de inperking van de bouwmogelijkheden voor realisatie van een woning. Een woning mag thans maximaal 750 m3 groot worden.

Daarnaast is de inpassing van het nieuwe woonperceel thans bindend geregeld binnen het bestemmingsplan omdat het inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van de bestemming. Hierop is aangegeven hoe beide percelen ingevuld moeten worden. Client heeft ook hier geen opmerkingen over.

Duidelijk is dat op de percelen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Berkendijk 4, jaarrond evenementen plaats kunnen vinden. Daarbij mogen de gehele percelen voor evenementen worden ingezet. Deze regel is thans ingeperkt omdat binnen het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal twee evenementen per jaar plaats mogen vinden.



Wat cliënt echter opvalt is dat deze regeling beduidend afwijkt van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte (2e correctieve herziening). Binnen dit bestemmingsplan worden ook evenementen toegestaan binnen de bestemming Wonen en Agrarisch (dus ook op het perceel van cliënt) maar deze evenementen moeten op grond van dit bestemmingsplan ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. Dat betekent concreet dat wanneer de hoofdbestemming Wonen is, het perceel als zodanig ook moet worden gebruikt en daaraan ondergeschikt een evenement op het perceel plaats mag vinden. Ook binnen dit bestemmingsplan mogen ten hoogste twee evenementen per jaar plaats te vinden

In het ontwerpbestemmingsplan is dit dus niet zo bepaald. Daarin heeft u evenementen nevenschikt gemaakt aan de hoofdbestemming. Concreet betekent dit dat gronden met de bestemming Wonen behalve voor het wonen ook volledig voor evenementen kunnen worden ingezet. De restrictie is hier dat het twee maal per jaar mag. Toch is deze wijze van bestemmen wezenlijk anders dan de manier waarop het Buitengebied Raalte dit doet.

Kort gezegd maakt het bestemmingsplan Buitengebied Raalte het mogelijk om tweemaal per jaar kleine (want ondergeschikt aan de hoofdbestemming) evenementen te organiseren terwijl het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt om tweemaal per jaar grote evenementen te organiseren.

Client verzoekt u om binnen het onderhavige plan evenementen ondergeschikt te maken aan de hoofdbestemming. Dan is de regeling in lijn met die, die ook al geldt voor het omliggende gebied (waaronder uw perceel). Is men hier niet toe bereid dan blijft voor cliënt de vraag relevant of deze wijze van bestemmen niet alsnog leidt tot planschade.

De opmerkingen inzake de bestemming evenementen zijn gelijklopend voor de bestemming bed & breakfast. Ook deze bestemming is nevenschikt gemaakt aan de hoofdbestemming. Client verzoekt ook hier de bestemming bed en breakfast ondergeschikt te maken aan de hoofdbestemming Wonen. Daarnaast meent cliënt dat het vreemd is dat binnen de voorschriften het aantal slaappleatsenten behoefte van bed en breakfast wordt gewijzigd van maximaal 4 naar maximaal 10. Client ziet geen aanleiding tot deze ruimere regeling. Op die wijze wordt de hoofdbestemming Wonen mogelijk ondergeschikt aan de bestemming Bed & Breakfast. Deze wijziging blijft bovendien ongemotiveerd binnen de toelichting. Ook hier vraagt cliënt zich af wat de effecten zijn op zijn verzoek om vergoeding van planschade.

Tenslotte een opmerking over het opnemen van de afwijkingsmogelijkheid om middels een omgevingsvergunning de nevenfunctie kleinschalig kamperen toe te staan voor ten hoogste 25 kampeerplaatsen. Client stelt vast dat deze wijziging is doorgevoerd zonder dat hier een aanleiding toe was binnen de planschadebeoordeling. Evenmin is gebleken van een andere aanleiding.

Client wil u dan ook verzoeken om deze wijziging ongedaan te maken. De kampeerplaatsen kunnen op betrekkelijk korte afstand van de woning/ het perceel van cliënt worden opgericht. Client vreest voor overlast. Overigens treft cliënt geen motivering aan voor deze ruimtelijke wijziging. Dat wordt in ieder geval onzorgvuldig geacht.

### Ten slotte

Client stelt vast dat een aantal wijzigingen in lijn zijn met het advies dat de Planschadebeoordelingscommissie heeft afgegeven. Er zijn echter ook wijzigingen doorgevoerd die naar mening van cliënt nog immer zorgen voor een planologisch nadeel. Client verzoekt u om hier alsnog de door cliënt gewenste veranderingen op door te voeren. Daarnaast verzoekt hij om het onderhavige plan voor te leggen aan de Planschadebeoordelingscommissie. Client wenst te weten hoe deze commissie de correctieve herziening beoordeeld.

Hoogachtend,



Rechtsbijstandjurist  
Afdeling C.W. & B.



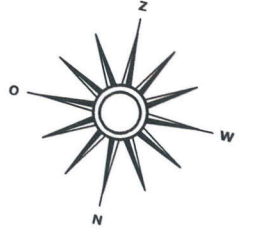


Bremstruweel  
Sarthamnus scoparius Wilde brem  
Te beplanten oppervlakte 400 m<sup>2</sup>  
Plantafstand 100x100 cm

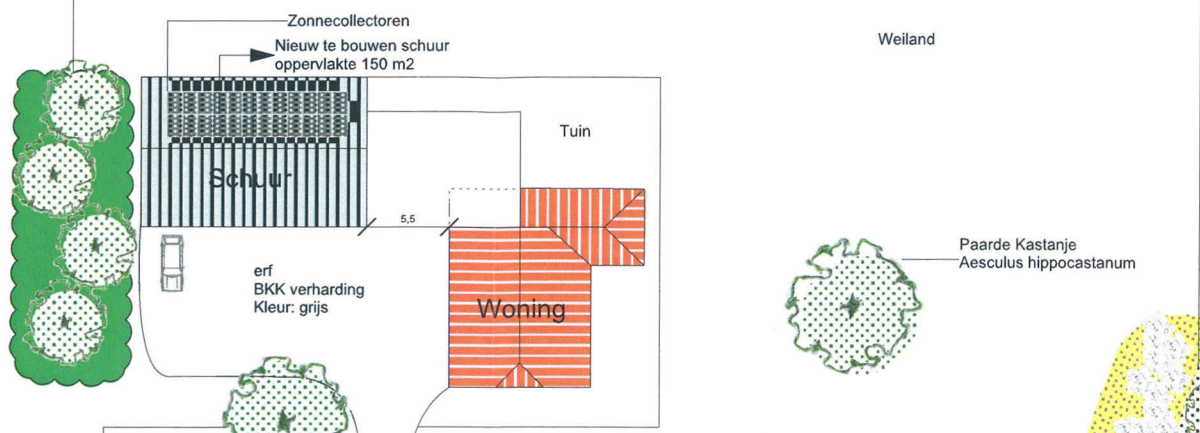
Struweelbeplanting: typologie bremstruweel langs de bosranden  
Nieuwe aanplant met natuurlijke ontwikkeling  
Aanplant van:  
20% Sarthamnus scoparius Wilde Brem  
20% Prunus spinosa Sleedoorn  
20% Amelanchier lamarckii Krent  
20% Rosa rubiginosa Egelantier  
20% Rosa canina Hondсроos  
Plantafstand 150x150 cm  
Randbreedte: 4 m  
Te beplanten randlengte 160 m1  
Te beplanten oppervlakte 640 m<sup>2</sup>

Singel met 4 Inlandse eiken Quercus robur  
Afmeting 6 x 20 m  
Sortiment struiken:  
20% Sarthamnus scoparius Wilde Brem  
20% Prunus spinosa Sleedoorn  
20% Amelanchier lamarckii Krent  
20% Rosa rubiginosa Egelantier  
20% Rosa canina Hondсроos  
Plantafstand 100x100 cm

Weiland



Bos



Weiland

Paarde Kastanje  
Aesculus hippocastanum

Erfboom  
Walnoot  
Juglans regia

3 Lindebomen  
Tilia europaea

Weiland

Weiland

Groep inheemse bremstruiken

Groep inheemse bremstruiken

Bestaand beuk

Bos

Bos