

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte 39^e wijziging,
omgeving Hogebroeksweg 22

Gemeente Raalte

19 mei 2020

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	2
1.1.	ZIENSWIJZEN	2
1.2	LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2	ZIENSWIJZEN	3
2.1	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	3
HOOFDSTUK 3	WIJZIGINGEN	19
HOOFDSTUK 4	BIJLAGEN	20

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het wijzigingsplan 'Buitengebied Raalte 39^e wijziging, Hogebroeksweg 22' als ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van donderdag 5 december 2019 tot en met woensdag 15 januari 2020 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Raalte.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen in het plan beschreven.

HOOFDSTUK 2 ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van donderdag 5 december 2019 tot en met woensdag 15 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van de benodigde gegevens. Hiermee zijn de zienswijzen ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Om de leesbaarheid van deze Zienswijzennota te vergroten, zijn de argumenten uit de zienswijzen genummerd.

De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld. Inhoudende dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

Zienswijze 1

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

Argument 1

Gesteld wordt dat de gemeente verder gaat dan hetgeen wordt verzocht (het legaliseren van de bestaande situatie) en er meer is dat straks allemaal mogelijk wordt gemaakt. Dit doet de gemeente door artikel 3.5 "Afwijking van de gebruiksregels" van toepassing te verklaren. De locatie is al jarenlang illegaal in gebruik. Na legalisatie kan betrokkene vervolgens een omgevingsvergunning aanvragen voor verdere groei naar een camping met 25 standplaatsen. De weg ligt open voor de groei naar een (mini)camping. Betrokkene hoeft enkel een omgevingsvergunning aan te vragen.

Beantwoording

De regels van de in het wijzigingsplan opgenomen bestemming 'Wonen', waaronder artikel 3.5 "Afwijking van de gebruiksregels" zijn algemene afwijkingsregels die voor elke woonbestemming in het buitengebied gelden. Ze zijn ook nu al van toepassing in het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Er wordt door deze regels (waaronder artikel 3.5) niets méér bij recht mogelijk gemaakt dan nu al mogelijk is. Voor een eventuele groei naar een camping met 25 standplaatsen dient een separate (nieuwe) omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Een omgevingsvergunning voor een camping met 25 standplaatsen is niet aangevraagd en dus niet aan de orde.

Argument 2

Gesteld wordt dat op basis van het huidige bestemmingsplan het gebruik van bebouwing t.b.v. verblijfsrecreatieve functies niet binnen de bestemming wonen past. Het bestemmingsplan kent op basis van art 3.6.2 een wijzigingsbevoegdheid, waardoor vervolgfuncties kunnen worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing".

Gesteld wordt verder dat daardoor de gemeente enkel de bevoegdheid heeft tot wijziging van bebouwing, in dit geval de bestaande bebouwing. Dit betreft een woning, een ligboxenstal en een kapschuur.

Tevens wordt gesteld dat in de publicatie in de Staatscourant de suggestie wordt gewekt dat het enkel om de bestemmingswijziging van de gebouwen betreft, terwijl volgens artikel 3.5/3.5.1 van de bestemmingsregels bredere functies worden toegestaan.

Beantwoording

Volgens artikel 3.6.2 bestaat er een wijzigingsbevoegdheid waardoor vervolgfuncties uitsluitend kunnen worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing". Het gaat in deze om het gehele vlak met de bestemming Wonen en niet enkel om de bestaande bebouwing. Op de verbeelding is duidelijk te zien waar deze aanduiding betrekking op heeft.

De regels van de in het wijzigingsplan opgenomen bestemming 'Wonen', waaronder artikel 3.6.2 "wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vervolgfuncties" zijn algemene wijzigingsregels die voor elke woonbestemming met de aanduiding "specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing" in het buitengebied gelden. Ze zijn ook nu al van toepassing in het huidige bestemmingsplan en zijn bedoeld om in de toekomst een eventuele gewenste of noodzakelijke functiewijziging met een wijzigingsprocedure mogelijk te maken. Er wordt door deze wijzigingsregels niets méér bij recht mogelijk gemaakt dan nu al mogelijk is. Voor een eventuele volgende functiewijziging dient een separate (nieuwe) wijzigingsprocedure met bijbehorende rechtsbeschermingsmogelijkheden doorlopen te worden.

Argument 3

Gesteld wordt dat er teveel gelegitimeerd wordt. De woning is ingericht op groepen tot 25 personen. De drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen zullen dat aantal doen overstijgen. Dit is tegenstrijdig. In figuur 3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is een gewenste situatie geschetst die enkel gericht is op de bebouwing, de standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen zijn niet genoemd of geïndiceerd.

Beantwoording

Nadere beschouwing leert dat binnen een afstand van 500 meter van het plangebied reeds een voorziening met mobiele kampeermiddelen aanwezig is. Derhalve worden de drie standplaatsen van mobiele kampeermiddelen verwijderd uit het wijzigingsplan voor de Hogebroeksweg nr. 22. Dit geldt voor de drie standplaatsen van mobiele kampeermiddelen en niet voor de groepsaccommodatie. Voor de groepsaccommodatie geldt niet de minimale afstand van 500 meter.

Argument 4

Argument 4 is opgesplitst in a tot en met d

- a. Gesteld wordt dat er binnen een straal van 500 meter al een verblijfsrecreatief terrein bevindt. Dit stemt niet overeen met de eis volgens artikel 5.3.1 (= 3.5.1).
- b. Gesteld wordt verder dat de dichtstbijzijnde bedrijfswoning is gelegen op een afstand van mogelijk minder dan 50 meter.
- c. Gesteld wordt dat het plan mogelijk niet voldoet aan het principe "zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik" doordat er mogelijk in de toekomst meer nevenfuncties gaan ontstaan.
- d. Gesteld wordt dat er sprake kan zijn van een ontoelaatbare recreatieve concentratie binnen de omgeving. Het beleid zou een natuurlijke en logische spreiding moeten geven.

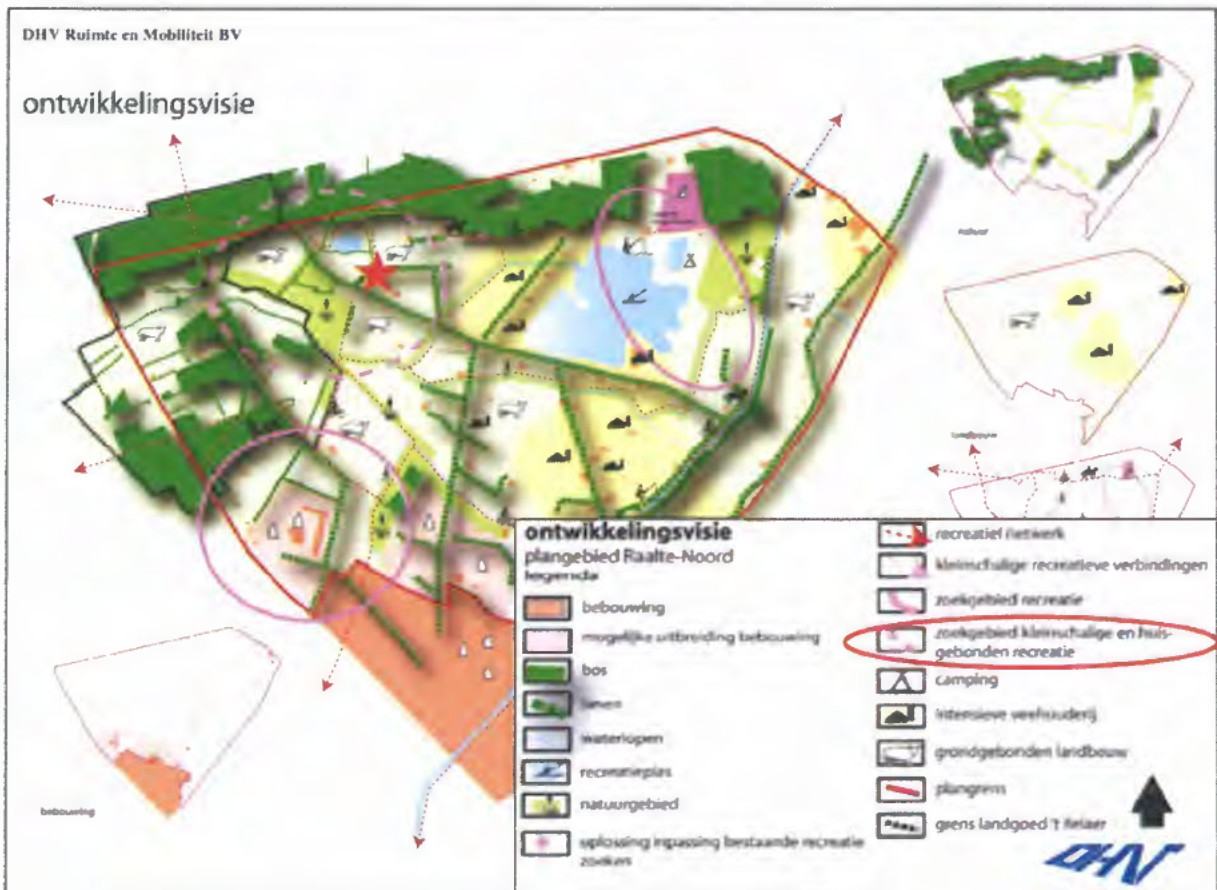
Beantwoording

- a. *Zie de beantwoording onder argument 3. De afstandsbeperking geldt niet voor de groepsaccommodatie.*
- b. *Hetgeen gesteld wordt over de afstand tot de dichtstbijzijnde bedrijfswoning is onjuist. De werkelijke afstand tussen het plangebied (zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.5 van het wijzigingsplan) en het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak bedraagt wel degelijk meer dan 50 meter (afgerond 51 m). Onderstaand is een kaartuitsnede met meting van www.ruimtelijkeplannen.nl bijgevoegd. Het betreft een kleinschalig agrarisch bedrijf, waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld, namelijk een veehouderij met jongvee. Aan de afstandseis uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt derhalve voldaan. Andere agrarische bedrijven bevinden zich op aanzienlijk grotere afstand.*



Figuur 1: Afstand functieaanduiding 'recreatie'(Hogebroeksweg 22) en agrarisch bouwvlak (Hogebroeksweg 21)
bron; www.ruimtelijkeplannen.nl

- c. Zoals onder nr. 1 en 2 reeds aangeven betreffen de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels algemene regels van de woonbestemming die op dit moment reeds gelden voor het erf en ook voor andere woonerven in het buitengebied. Ze geven echter geen rechtstreekse mogelijkheden. Voor de effectuering dient een separate procedure doorlopen te worden.
- d. Zoals aangegeven en uitgewerkt in de Gebiedsvisie Pilot Raalte Noord van april 2005 versterken toerisme en recreatie ook een andere dimensie van het landelijk gebied: de groene en landschappelijke ruimte die bijdraagt aan het geestelijk en sociaal welbevinden van mensen. Hieronder is een kaartuitsnede van bladzijde 48 van de Gebiedsvisie Pilot Raalte Noord bijgevoegd. Het plangebied is met de rode ster aangeduid en valt binnen het zoekgebied voor kleinschalige en huisgebonden recreatie. Er is overigens in tegenstelling tot wat reclamant stelt geen beleid van de gemeente die een natuurlijke en logische spreiding voorschrijft. De bestemmingsplanwijziging past o.a. ook in het beleidsplan "Recreatie & Toerisme" uit 2017, waarbij tevens voldoende aandacht is voor spreiding van toerisme en recreatie. Daarnaast heeft een nadere toetsing van het plan plaats gevonden aan het beleid voor toerisme van de Rijksoverheid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Dit is weergegeven en toegelicht in de paragrafen 4.1, 4.2 en 4.3 van de toelichting het wijzigingsplan.



Argument 5

Concluderend wordt gesteld dat de groepsaccommodatie al geruime tijd actief is (ca. 20 jaar), waarbij geen toeristenbelasting geïnd is. Tevens wordt met het plan de weg open gelegd voor verdere recreatieve ontwikkelingen die ongewenst zijn en waarvoor geen draagvlak is. Nu zijn er drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen, straks is er een mogelijkheid van 25 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen.

Beantwoording:

De groepsaccommodatie is in 2010 van start gegaan. Sindsdien wordt er ook toeristenbelasting afgedragen. Wat betreft de drie standplaatsen van mobiele kampeermiddelen wordt verwezen naar de beantwoording van argument 3 van zienswijze 1. Van een camping met 25 standplaatsen is geen sprake.

Zienswijze 2

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

Argument 1

Gesteld wordt dat het gerangschikte landgoed Hogebroeksweg 32 op erkende wijze biologisch beheerd wordt en door toenemende druk haar moeite en investeringen om de natuurwaarden in stand te houden in de gevarezone ziet komen.

Beantwoording

Het is niet aangetoond dat de groepsaccommodatie onevenredige schade toebrengt aan het landgoed Hogebroeksweg 32. Overigens bedraagt de afstand van het plangebied tot het landgoed Hogebroeksweg 32 minimaal enkele honderden meters en zijn nimmer signalen ontvangen over eventuele schade. Terwijl de groepsaccommodatie al jaren bestaat.

Argument 2

Gesteld wordt dat er zich een rustgebied voor kalvende reeën bevindt en recentelijk een broedend ooievaars paar bevindt, direct grenzend aan het perceel op nummer 22.

Beantwoording

Het door reclamant genoemde rustgebied voor dieren bevindt zich niet binnen het plangebied. Anders dan wordt aangegeven is het ook niet direct grenzend aan het perceel van Hogebroeksweg nummer 22. Derhalve is deze opmerking niet van toepassing voor het plangebied. Overigens zijn er, na beëindiging van het agrarische bedrijf, diverse aanpassingen gedaan ten behoeve van groeninpassing, zie tevens paragraaf 3.2 van de toelichting van het wijzigingsplan. Het betreft o.a. aanleg van een houtsingel/houtwal, een meidoornhaag en landschappelijke inpassing van knotwilgen. Ten slotte wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk maakt. De ontwikkeling gaat niet gepaard met bouw- of sloopwerkzaamheden of het rooien van beplanting, waardoor beschermde soorten geschaad kunnen worden.

Argument 3

Gesteld wordt dat geluidsoverlast en ongeoorloofde betreding op kunnen treden met gevolg tot schade en braak.

Beantwoording

Eventuele geluidsoverlast en/of ongeoorloofde betreding betreffen geen planologische motieven. Derhalve zijn deze niet relevant voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan. Er zijn gesprekken gevoerd met de eigenaar van de groepsaccommodatie om overlast voor de burens zoveel mogelijk te beperken. Deze heeft zich bereid verklaard om aanpassingen te maken. Mogelijke overlast wordt getracht tegen te gaan door middel van een aangepast huishoudelijk reglement en toezicht. Er zal tevens interactief permanent cameratoezicht op de groepsaccommodatie worden geïnstalleerd. Handhaving van het reglement vindt onder andere plaats door iemand die regelmatig op de groepsaccommodatie aanwezig is. Indien deze niet aanwezig is zal, in geval van calamiteiten, iemand anders vanuit de omgeving zich op de hoogte stellen.

Argument 4

Gesteld wordt dat toezicht op de groepsaccommodatie afwezig is. Dit brengt met zich mee dat herhaling van dit soort overlast niet in de hand te houden is, bij wisselende groepen.

Beantwoording

De vermeende afwezigheid van toezicht op de groepsaccommodatie leidend tot overlast betreft geen planologisch motief. Derhalve is deze niet relevant voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan. Zie voorts de beantwoording onder 3.

Argument 5

Gesteld wordt dat het toelaten van drie mobiele kampeermiddelen, ondanks de gestelde maximering van 25 personen die gehuisvest kunnen worden, het begin is van een minicamping.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder argument 3 van zienswijze 1.

Argument 6

Gesteld wordt dat er een toenemende verkeersdrukke op de Hogebroeksweg en de Raarhoeksweg is.

Beantwoording

Het aspect "verkeer en ontsluiting" vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan, zoals vermeld en toegelicht in paragraaf 3.3 van het wijzigingsplan. De verkeersbewegingen ten gevolge van het plan zijn relatief klein. Daarnaast betreft het vrijwel geen spitsverkeer.

Zienswijze 3

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

Argument 1

Gesteld wordt dat voor de groepsaccommodatie geen sprake is van een economisch belang om een eigenaar te faciliteren om een ander inkomen te verwerven. De eigenaar is woonachtig in een andere gemeente op grote afstand en heeft een ander hoofdberoep waar hij in zijn levensonderhoud voorziet. Het gaat in deze situatie niet om een agrarisch ondernemer welke om wat voor reden dan ook geen inkomen meer kan halen uit agrarische activiteiten.

Beantwoording

De bestemmingsplanwijziging past binnen het beleid voor toerismebevordering ten aanzien van zowel het beleid van de rijksoverheid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid. Dit is tevens weergegeven en toegelicht in de paragrafen 4.1, 4.2 en 4.3 van het wijzigingsplan. De bestemmingsplanwijziging past o.a. in het beleidsplan "Recreatie & Toerisme" van de gemeente Raalte. Het gaat hierbij om toerismebevordering en ruimtelijke ordening en niet om economische groei of economisch belang van een (agrarische) ondernemer.

Argument 2

Gesteld wordt dat zich binnen een straal van 5 kilometer er meer dan 5 alternatieve groepsaccommodaties zijn met meer dan voldoende capaciteit. Een nieuwe accommodatie zal alleen maar leiden tot minder bezetting elders. Het totale aantal bezoekers voor de regio zal niet toenemen.

Beantwoording

Met betrekking tot het aanwezig zijn van alternatieve groepsaccommodaties binnen een straal van 5 kilometer geldt dat concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang zijn. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is bepalend.

Argument 3

Gesteld wordt dat de ontwikkeling van het platteland bedoeld is om agrariërs een inkomensmogelijkheid te bieden. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan van de groepsaccommodatie staat hier haaks op en belemmert de ontwikkeling van een aantal agrariërs. Een agrarisch bedrijf bevindt zich binnen 50 meter van de groepsaccommodatie.

Beantwoording

Ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het platteland geldt dat er, naast mogelijkheden voor agrariërs, tevens mogelijkheden zijn voor burgerwoningen, recreatie en toerisme. Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' zie onder andere hoofdstuk 4 van de toelichting op het wijzigingsplan. In paragraaf 5.5 "Bedrijven en Milieuzonering" en 5.6 "Geur" is gemotiveerd dat er geen belemmeringen zijn. De werkelijke afstand tussen het plangebied (zie hoofdstuk 5 van het plan) en het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak bedraagt wel degelijk meer dan 50 meter (afgerond 51 m). Het betreft een kleinschalig agrarisch bedrijf, waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld, namelijk een veehouderij met jongvee. Aan de afstandseis uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt derhalve voldaan. Andere agrarische bedrijven bevinden zich op aanzienlijk grotere afstand.

Argument 4

Gesteld wordt dat de buurt welwillend staat tegenover ontwikkelingen welke passen binnen wat de buurt belangrijk vindt en dat is samen te vatten als, "prettig samen leven met elkaar in een groene natuurlijke setting". De bewoners doen er dan ook veel aan om erven, woningen en de natuur "netjes" te houden. Het is de bewoners er veel aan gelegen om hun woonomgeving voor elkaar en voor de vele fietsers en wandelaars zo fraai en groen mogelijk te laten zijn. De buurt is daarom tegen het initiatief omdat het afbreuk doet aan de groen beleving.

Beantwoording

Goed en plezierig wonen in een groene omgeving met natuur past zowel in het beleid van de rijksoverheid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid. Het initiatief betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt daarom geen afbreuk gedaan aan de groene beleving van het gebied. Ook het plan beoogt "prettig samen leven met elkaar in een groene natuurlijke setting". Overigens zijn er, na beëindiging van het agrarische bedrijf, diverse aanpassingen gedaan ten behoeve van groeninpassing, zie tevens paragraaf 3.2 van de toelichting op het wijzigingsplan. Het betreft o.a. aanleg van een houtsingel/houtwal, een meidoornhaag en landschappelijke inpassing van knotwilgen.

Argument 5

Gesteld wordt dat er geen economisch belang is om de eigenaar te faciliteren en dat er geen sociale binding is van de eigenaar met de buurt. De extra inkomsten voor de exploitant wegen niet op tegen de overlast welke de buurt, fietsers en wandelaars daarvoor moet ervaren.

Beantwoording

Ten aanzien van het plan gaat niet om economische groei of economisch belang. Economische groei of economisch belang betreft geen planologisch belang. Verder wordt gesteld dat er geen sociale binding is van de eigenaar met de buurt. Dit betreft een aanneme en is ten aanzien van het plan niet van belang. Overigens zijn de eigenaren en hun familie geboren en getogen in de buurt en hebben met een aantal burens een goede relatie. Eventuele overlast in de buurt betreft geen "planologisch" bezwaar en is derhalve niet relevant voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan. Voorts wordt verwezen naar de beantwoording van argument 3 van zienswijze 2.

Zienswijze 4

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

Argument 1

De recreatieve inrichting bevindt zich volgens reclamant binnen een afstand van 50 meter vanaf een agrarisch bedrijf. Geconstateerd wordt op "ruimtelijkeplannen.nl" een afstand van 48 meter, hetgeen minder is dan de minimale vereiste afstand van 50 meter voor geurvoelige objecten buiten de bebouwde kom

Beantwoording

Ten aanzien van "Bedrijven en Milieuzonering" en "Geur" zijn de bevindingen weergegeven en toegelicht in de paragrafen 5.5 en 5.6 van het wijzigingsplan. Hetgeen gesteld wordt over de afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf is onjuist. De werkelijke afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak bedraagt wel degelijk meer dan 50 meter (afgerond 51 m). Het betreft een kleinschalig agrarisch bedrijf waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld, namelijk een veehouderij met jongvee. Aan de afstandseis uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt derhalve voldaan. Overigens betreft het geen direct belang van reclamant. Andere agrarische bedrijven bevinden zich op aanzienlijk grotere afstand.

Voor de afstandsmeting wordt verwezen naar het kaartje zoals opgenomen bij de beantwoording van zienswijze 1 argument 4b.

Argument 2

De recreatieve inrichting bevindt zich volgens reclamant binnen een afstand van 500 meter vanaf een andere recreatieve inrichting. Volgens een gesprek met medewerkers van de gemeente in 2016 zou dat niet toegestaan zijn. Daarnaast heeft dit gebied al veel mogelijkheden voor grootschalige recreatie, namelijk camping Krieghuusbelten, camping Heino, Park Old Heino, Flierefluiter, Omnimobile, Bed&Breakfast Berkendriek en Bed&Breakfast 't Natuurlijk Huus. Een extra recreatieverblijf zal alleen maar meer druk leggen op de rust in het gebied.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder argument 3 van zienswijze 1.

Argument 3

Volgens reclamant wordt het pand sinds 1999 verhuurd en sinds die tijd niet meer als woonverblijf gebruikt. Dit lijkt in strijd met de in paragraaf 7.3 vermelde combinatie "wonen en recreatieve exploitatie".

Beantwoording

Met betrekking tot het gebruik wordt opgemerkt dat het bewonen van het pand geen verplichting betreft. De aanduiding "wonen, specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie" bewerkstelligt het resultaat, namelijk het legaliseren van de groepsaccommodatie. De voormalige boerderij mag daarmee gebruikt worden als woning, als groepsaccommodatie en een gecombineerd gebruik van beide. Bij een gecombineerd gebruik zullen er brandwerende voorzieningen getroffen moeten worden tussen beide functies.

Daarnaast is het bij de gemeente reeds geruime tijd bekend dat het pand verhuurd wordt als groepsaccommodatie en wordt er sindsdien ook toeristenbelasting afgedragen.

Argument 4

De drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen zijn zo uitgebreid naar standplaatsen voor 25 mobiele kampeermiddelen. Een vergunning voor drie standplaatsen is een eerste stap voor een vergunning voor een minicamping.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder argument 3 van zienswijze 1.

Argument 5

Van het huidige gebruik als vakantieboerderij ondervindt reclamant geluidshinder als hier grotere groepen vertoeven, en met name in de zomerse perioden, omdat dan veel activiteiten buiten gedaan worden.

Beantwoording

Eventuele geluidsoverlast waar reclamant op doelt betreft geen planologisch motief. Verder wordt ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan opgemerkt dat aan de richtafstand van de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voldaan. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van argument 3 van zienswijze 2.

Argument 6

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als een "Donkerte" gebied. Het voornemen leidt niet tot een extra toename van verlichting, aangezien gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing met bestaande verlichting. Waarnemingen van reclamant druisen in tegen de hier gestelde conclusie, omdat bezoekers/gebruikers regelmatig de buitenverlichting laten branden. Dit komt de kwaliteit van de donkerte in dit gebied niet ten goede.

Beantwoording

Het erf betreft een bestaand woonerf (voormalig agrarisch erf). Hierbij hoort een zekere mate van verlichting. De buitenverlichting aan het gebouw is niet wezenlijk gewijzigd toen de groepsaccommodatie is gestart. Er is enkel aanvullende verplichte noodverlichting geïnstalleerd. De buitenverlichting is van beperkte omvang, is minimaal naar buiten gericht en tevens draagt de landschappelijke inpassing van het erf (zie paragraaf 3.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan) bij aan een zo donker mogelijke omgeving.

Argument 7

Reclamant zou overlast voor fauna en flora hebben geconstateerd. Het betrof het hout sprokkelen door mensen in een perceel bos waarvan iemand anders de eigenaar is. Hierdoor zouden reeën zijn verstoord.

Beantwoording

Gedrag van mensen is planologisch niet relevant en direct te relateren aan het gebruik van de groepsaccommodatie. Derhalve is deze niet relevant voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van argument 3 van zienswijze 2.

Argument 8

Volgens reclamant is er geen toezicht aanwezig voor de groepsaccommodatie. Dit kan leiden tot overlast voor de buurt, er wordt ongewild en ongevraagd een controlerende taak bij de buurt neergelegd.

Beantwoording

De vermeende afwezigheid van toezicht op de groepsaccommodatie leidend tot overlast betreft geen planologisch motief. Derhalve is deze niet relevant voor het wijzigingsplan. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van argument 3 van zienswijze 2.

Argument 9

De gemeente Raalte hecht groot belang aan het verder ontwikkelen van de potentie van haar grondgebied. Reclamant vraag zich af wat de gemeente doet om haar inwoners tegen negatieve invloeden te beschermen.

Beantwoording

De gemeente toets de ontwikkeling aan de juridische kaders, beleid en regelgeving. In hoofdstuk 5 van het plan is hier uitgebreid op ingegaan. Hierbij wordt onder andere naar het woon- en leefklimaat van omwonenden gekeken. In het geval van het wijzigingsplan beperkt de gemeente de omvang van de groepsaccommodatie tot 25 personen. Met het onderliggende plan worden de omwonenden adequaat beschermd. Zie tevens de beantwoording onder argument 3 van zienswijze 1.

Zienswijze 5

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

Gesteld wordt dat bij legalisatie van de groepsaccommodatie met inbegrip van 3 mobiele kampeermiddelen het een kleine stap is om er gelijk maar een minicamping van te maken, want het terrein lijkt er al bijna voor ingericht. Er is al een hoge concentratie van recreatie in deze buurt. Te denken valt aan camping Kriehuisbelten, Camping Heino, Omini Mobile, de Flierefluiter met haar camping, en Bed & Breakfast 't Natuurlijk Huus.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder argument 3 van zienswijze 1.

Zienswijze 6

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

Argument 1

Gesteld wordt dat de eigenaar niet aanspreekbaar is bij calamiteiten, zoals geluidsoverlast. Geluidsoverlast wordt gemeld bij de politie. Voorvallen worden door de eigenaar ontkend waardoor overleg niet mogelijk is.

Beantwoording

Eventuele geluidsoverlast door incidenten is geen planologisch motief. Feitelijk blijkt dat in de afgelopen jaren geen meldingen vanuit de politie t.a.v. calamiteiten of overlast ontvangen zijn. De eigenaren zullen al het mogelijke doen om overlast tegen te gaan. Dit is besproken met de eigenaren. Zie de beantwoording onder argument 3 van zienswijze 2.

Argument 2

Gesteld wordt dat de accommodatie met drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen zich bevindt binnen een afstand van 500 meter van de camping van de Flierefluiter en de camping met Bed & Breakfast 't Natuurlijk Huus.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder argument 3 van zienswijze 1.

Zienswijze 7

Reclamant heeft de volgende zienswijze:

Argument 1

Gesteld wordt dat participatie van de initiatiefnemer en van de gemeente met de buurt ontbreekt. Tevens blijkt de eigenaar ongevoelig te zijn voor klachten van overlast. De initiatiefnemer woont op afstand en treedt niet controlerend op.

Beantwoording

Naar aanleiding van het indienen van de zienswijzen is er door ons een poging gedaan om in contact te treden met de indieners van een zienswijze. Dit is niet naar onze wens van de grond gekomen, mede door de coronabeperkingen.

Eventuele klachten of overlast betreffen geen planologische motieven. Derhalve zijn deze niet relevant voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan. Dit geldt tevens voor de vermeende afwezigheid van toezicht op de groepsaccommodatie. Desondanks blijkt dat in de afgelopen jaren geen meldingen vanuit de politie t.a.v. calamiteiten of overlast ontvangen zijn.

Zie voorts de beantwoording bij argument 3 van zienswijze 2.

Argument 2

Gesteld wordt dat er een uitbreiding plaats vindt naar 25 personen en 3 standplaatsen van mobiele kampeermiddelen. Bij legalisatie van de groepsaccommodatie met inbegrip van 3 mobiele kampeermiddelen is het een kleine stap is om er gelijk maar een minicamping van te maken. De huidige grootte van de groepsaccommodatie zou volgens een andere website (niet de eigen website) 21 personen zijn.

Beantwoording

Zie de beantwoording van argument 3 van zienswijze 1. Voor een eventuele groei naar een camping met 25 standplaatsen dient een andere (nieuwe) omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Een omgevingsvergunning voor een camping met 25 standplaatsen is niet aangevraagd en dus niet aan de orde.

Argument 3

Gesteld wordt dat de accommodatie met drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen zich bevindt binnen een afstand van 500 meter van de camping van de Flierefluiter en de camping 't Natuurlijk Huus. Tevens wordt gesteld dat de afstand tot het bouwvlak van het pand met huisnummer 21 minder dan 50 meter is. Men hecht aan de openheid van het gebied met behoud van rust, kwaliteit en identiteit zoals ook verwoord staat in de structuurvisie Raalte 2025. De deur wordt opgezet naar een nieuwe (mini)camping ten koste van donkerte en landschapsbelang.

Beantwoording

Zie de beantwoording van argument 3 van zienswijze 1.

Ten aanzien van het voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij voor een specifiek agrarisch bedrijf zijn er geen belemmeringen. De werkelijke afstand tussen het plangebied (zie hoofdstuk 5 van het plan) en het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak bedraagt wel degelijk meer dan 50 meter, zoals weergegeven en toegelicht in de paragrafen 5.5 en 5.6 van het plan en zoals weergegeven op het kaartje zoals opgenomen bij zienswijze 1 argument 4b. Het betreft een kleinschalig agrarisch bedrijf waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld, namelijk een veehouderij met jongvee. Aan de afstandseis uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt derhalve voldaan. Overigens betreft het geen direct belang van reclamant.

De bestemmingsplanwijziging past binnen het beleid voor toerismebevordering voor zowel het beleid van de Rijksoverheid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid. Dit is tevens weergegeven en toegelicht in de

paragrafen 4.1, 4.2 en 4.3 van het plan. De bestemmingsplanwijziging past o.a. ook in het beleidsplan "Recreatie & Toerisme" van de gemeente Raalte. Hierbij is tevens voldoende aandacht voor openheid, natuur en rust. Overigens zijn er, na beëindiging van het agrarische bedrijf, diverse aanpassingen gedaan ten behoeve van flora en fauna, zie tevens paragraaf 3.2 van de toelichting op het Wijzigingsplan. Het betreft o.a. aanleg van een houtsingel/houtwal, een meidoornhaag en landschappelijke inpassing van knotwilgen.

Argument 4

Gesteld wordt dat er is een toenemende verkeersdrukte op de Hogebroeksweg is door recreanten en forensen. Ten gevolge van de files nemen bij Kruispunt Bosch en bij Heino Zuid nemen vele forensen de Hogebroeksweg als ontsluiting. Tevens zorgt de vergroting van de automobiliteit in dit gebied voor meer NOx uitgestoten wordt. De automobiliteit zou afgeremd moeten worden in verband met het stikstofcriterium.

Beantwoording

Het aspect "verkeer en ontsluiting" is in kaart gebracht en toegelicht in paragraaf 3.3 van de toelichting bij het plan en vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De verkeersbewegingen ten gevolge van het plan zijn relatief klein. Daarnaast betreft het vrijwel geen spitsverkeer.

Zoals aangegeven in paragraaf 5.7.1 van de toelichting op het wijzigingsplan ligt het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 6 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling volgens het plan en de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied, is geen sprake van directe invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De extra toename in verkeersbewegingen ten gevolge van het plan is dusdanig klein dat gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden er geen significant negatieve effecten zijn op deze gebieden te verwachten is. Daarnaast zijn in de voorgaande transitieperiode een tweetal grote varkensstallen (met aanzienlijke stikstofuitstoot) uit bedrijf genomen (en gesloopt), waardoor per saldo sprake is van een reductie van de stikstofuitstoot.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGINGEN

De ingekomen zienswijzen hebben één wijziging in de regels tot gevolg. Het betreft hier de mogelijkheid voor 3 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen. De bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Wonen' wordt aangepast in die zin dat artikel 3 lid c onder 2 (mogelijkheid voor drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen) komt te vervallen. De toelichting maakt geen juridisch bindend onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar wordt op dit onderdeel wel aangepast. Verder wordt in de toelichting de afstand tussen het agrarisch bouwvlak van Hogebroeksweg 21 en de recreatieaanduiding van Hogebroeksweg 22 aangepast van 54 naar 51 meter.

Tevens wordt in de toelichting melding gemaakt van het aangepaste huishoudelijk reglement en toezicht zoals beschreven bij argument 3 van zienswijze 2.

Gebleken is dat op de verbeelding op het voorste deel van de voormalige boerderij de aanduiding 'groepsaccommodatie' ontbreekt. Dit wordt aangepast zodat dit deel ook gebruikt kan worden als groepsaccommodatie (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: aanduiding 'groepsaccommodatie'

HOOFDSTUK 4 BIJLAGEN

Bijlage 1 Zienswijzen

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Raalte, 2 januari 2020

Onderwerp:

Zienswijze tegen ontwerp wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 39^e wijziging, omgeving Hogebroeksweg 22.

Geacht college,

Vooraf

Hierbij maak ik bezwaar tegen uw voornemen de bestaande illegale situatie te willen legaliseren. Kernbezwaar is het gegeven dat u tegenstijdig bent in uw standpunt bepaling. Ik licht dit hieronder toe.

Inhoud

In uw schrijven aan betrokkene (last onder dwangsom, zaaknr. 1967-2019) geeft u verschillende signalen af.

- "wij zien op basis van de huidige omstandigheden (*er is dus geen vergunning voor*) geen mogelijkheden voor legalisatie van de groepsaccommodatie".
M.a.w: uw last om dwangsom heeft dus betrekking op - enkel - de groepsaccommodatie.
- "het gebruik van het perceel Hogebroeksweg 22 te Raalte als groepsaccommodatie is in strijd met de bestemming Wonen. Het recreatief gebruiken van het perceel en de gebouwen door steeds wisselende gebruikers kan niet worden aangemerkt als het ter plaatse wonen".
- Vervolgens geeft u aan een verzoek van betrokkene te hebben ontvangen "om het gebruik van de groepsaccommodatie te legaliseren". Vervolgens wijst u betrokkene op uw bevoegdheid om de bestemming Wonen met de functie aanduiding 'voormalige bedrijfswoning' te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie".
- "Voor wat grootschaliger vormen van verblijfsrecreatie dient per situatie een afweging te worden gemaakt waarbij de diverse belangen tegen elkaar dienen te worden afgewogen. In de onderhavige situatie staan wij niet onwelwillend tegenover legalisatie van het gebruik als groepsaccommodatie".
- "Bestemmingsplan wijziging moet aantonen dat wijziging van de bestemming mogelijk is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing".

Bezwaarpunten (telkens in combinatie van elkaar)

1)

U constateert illegaal gebruik van de groepsaccommodatie, u krijgt een verzoek van betrokkene om de groepsaccommodatie te legaliseren. Vervolgens dient betrokkene hiertoe een plan in. Die voorziet in gebruik van de bestaande opstallen en gebruik daarvan alsmede 'buitenactiviteiten'.

(op onderdeel 'standplaatsen voor kampeermiddelen' kom ik hieronder apart terug).

Met deze gegevens is dan bijzonder vreemd te moeten constateren dat u veel verder gaat in hetgeen wordt verzocht en hetgeen 'straks' allemaal mogelijk wordt gemaakt.

Dit doet u door artikel 3.5. Afwijken van de gebruiksregels en specifiek artikel 3.5.1. Ten behoeve van nevenfuncties van toepassing te verklaren.

Zoals ik al in mijn eerdere zienswijze van 12-7-2019 heb aangegeven is de locatie al jarenlang illegaal in gebruik en is daarnaast parallel de directe locatie zo ingericht dat de realisatie van een (mini) camping in het verschiert ligt. De gehele opzet en uitstraling van het perceel voorziet hierin.

Als ik dan vervolgens artikel 3.5.1. onder m lees dan constateer ik dat kleinschalig kamperen met 25 standplaatsen mogelijk wordt waarmee mijn vermoeden wordt bevestigd. Betrokkene hoeft enkel dan een omgevingsvergunning aan te vragen. U snapt uiteraard zelf ook dat als u nu de bestemming en gebruik van de groepsaccommodatie legaliseert dat daarmee 'de weg open ligt' voor die vervolgnevenfunctie van kamperen oftewel de groei naar een (mini) camping. Feitelijk faciliteert u daarmee betrokkene aangezien dan 'straks' de redenatie zal zijn dat er al een recreatieve nevenfunctie bestaat en u kunt beargumenteren dat een vervolgstap in deze een logische is.

Ik maak deze tegen handelwijze nadrukkelijk bezwaar!

Overigens neemt betrokkene hier al een voorschot op, de bedoeling van aanvrager is feilloos blootgelegd door een 'begin te maken met het aanvragen van drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen', waarvoor, hierna onder punt 2 en 3 beschreven, volstrekt geen legitimatie bestaat.

2)

In het verlengde hiervan:

Op basis van het geldende bestemmingsplan past het gebruik van bebouwing ten behoeve van (verblijfs)recreatieve functies niet binnen de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan kent op basis van artikel 31.6.2 echter een wijzigingsbevoegdheid, waardoor vervolgfuncties kunnen worden toegestaan voor gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'.

Deze tekst kan en moet letterlijk als zodanig worden geïnterpreteerd dat u enkele een bevoegdheid heeft tot wijziging van 'bebouwing', in dit geval 'bestaande bebouwing'. In casu betreft dit de voormalige bedrijfswoning, een ligboxenstal en een kapschuur. Dit is immers ook waar de aanvraag op is gericht!

Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat u in de publicatie van de Staatscourant dit als zodanig ook hebt gepubliceerd te weten "aan de woonbestemming wordt de nadere aanduiding 'groepsaccommodatie' toegevoegd en gemaximaliseerd op 25 personen".

Als u vervolgens ruimte biedt in de wijziging bestemmingsplan via artikel 3.5/3.5.1. voor andere functies dan bent u in uw openbare publicatie tekort geschoten en is deze feitelijk onjuist.

Door vervolgens ook nog eens maximaal 3 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen toe te staan waarvoor een onderbouwing wordt aangevoerd die juridisch onjuist is, is naar mijn mening hier sprake van een verkeerde voorstelling van zaken en een juridisch foute benadering.

Ik maak derhalve bezwaar tegen de suggestie die wordt gewekt dat het hier enkel wijziging van bebouwing betreft terwijl anderszins bredere functies worden toegestaan, zie ook hierna.

3)

Via artikel 3.1. legitimeert u simpelweg andere functies te weten:

- a) Maximaal drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen
- b) Multifunctionele ruimte
- c) Speel- en zitruimte in de kapschuur
- d) Buitenactiviteiten.

U stemt zonder omwegen in met a) maximaal drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen.

De aanvrager omschrijft /'onderbouwt' dit als volgt: "Bij de groepsaccommodatie zijn op het erf drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen voorzien, ingeval de groep te groot is om binnen de groepsaccommodatie te passen".

De onderbouwing hiertoe is volstrekt belachelijk, niet uitlegbaar en ook pertinent onjuist!

Immers, de aanvrager formuleert het zelf als volgt:

"Het gedeelte van de woonboerderij waar de groepsaccommodatie zich in bevindt heeft zeven slaapkamers en twee badkamers en is ingericht voor groepen tot 25 personen".

Dan is het dus volstrekt onlogisch dat aanvrager daarnaast standplaatsen vraagt aangezien de groepsaccommodatie juist voorziet en toereikend is de huisvesting van 25 personen.!

U vergunt dit vervolgens met de volgende omschrijving: verblijfsrecreatie in de vorm van een

groepsaccommodatie voor maximaal 25 personen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie'.

Kortom; (maximaal) 25 personen zijn toegestaan in de groepsaccommodatie en niet méér personen dus is zowel het verzoek van aanvrager als ook de honorering door u van 3 standplaatsen volstrekt tegenstrijdig en onjuist.

Ten overvloede.

In Figuur 3.1. is 'de gewenste situatie geschetst' en die is enkel gericht op de bebouwing, andere aanverwante functies zijn niet genoemd of geduid.

Ik maak dan ook nadrukkelijk bezwaar tegen het specifieke onderdeel/functie van de drie standplaatsen.

4)

Terug naar uw brief 'last onder dwangsom' waarin u aangeeft dat een bestemmingsplan wijziging moet aantonen dat wijziging van de bestemming mogelijk is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing'.

De aanvrager/adviseur poogt dit uitgebreid te beschrijven met soms niet relevante- of nietszeggende informatie maar beschrijft juist niet de belangrijkste situaties in de directe omgeving waardoor ik concludeer dat op dat aspect de aanvrager in gebreke blijft en de onderliggende aanvraag geen stand kan houden.

a)

Allereerst de constatering dat in de zeer directe omgeving en binnen een straal van 500 meter zich al een verblijfsrecreatief terrein bevindt met de bestemming 'Plattelandskamer', het Natuurlijk Huus (Hogebroeksweg 25). De onderliggende aanvraag kan daarmee volgens uw eigen voorwaarden in het bestemmingsplan (artikel 5.3.1. onder n (de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m) niet gehonoreerd worden.

b)

Er wordt gesteld dat de dichtstbijzijnde bedrijfswoning (Hogeboreksweg 21) op 54 meter is gelegen maar de afstandsmeting stelt ik ter discussie en ligt m.i. binnen de 50 meter waardoor deze locatie binnen de invloedssfeer komt te liggen die maakt dat de aanvraag niet gehonoreerd kan worden.

c)

Aanvrager stelt: "Het plan betreft een ontwikkeling dat voldoet aan het principe van 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Er wordt namelijk gebruik gemaakt van bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor het realiseren van een recreatiefunctie. Er vindt daarbij geen uitbreiding van bestaande bebouwing plaats".

Dat lijkt op zich een juiste constatering 'sec' voor de bebouwing en om die reden denkt aanvrager zijn verzoek honoreerbaar te kunnen maken. Echter, de gevolgtrekking die ontstaat voor het toestaan van nevenfuncties (en die naar mijn mening gaan ontstaan) geven dán een heel ander beeld van de goede ruimtelijke ontwikkeling.

d)

Zeer bijzonder om te moeten constateren dat adviseur diep ingaat op rijks en – provinciaal beleid maar niet de directe omgeving in ogenschouw neemt. M.a.w. daar waar de discussie écht over moet gaan wordt achterwege gelaten.

Zoals ook al aangegeven in mijn vorige zienswijze vindt ik uw houding 'niet onwelwillend te staan tegen mogelijke tegenover legalisatie van het gebruik als groepsaccommodatie' haaks staan op de plaatselijke situatie.

Dit is met de bizarre, volstrekt uit de hand gelopen locatie Flierefluter, de locatie Natuurlijk huus, de in de nabije omgeving gelegen camping Krieghuusbelten en Omni Mobile (eveneens een voormalig 'hoofdpijn dossier') volstrekt niet meer in een juiste verhouding. Als je het hebt over een goede ruimtelijke onderbouwing dan moeten we het hebben over een goede ruimtelijke spreiding van functies in het buitengebied. Hier is sprake van ontoelaatbare recreatieve concentratie binnen enkele honderden meters in plaats van zoals het beleid en bestemmingsplan is bedoeld., namelijk een natuurlijke en logische spreiding.

Concluderend

- Allereerst constateer ik dat u mee wilt werken aan een illegale situatie die al 20 jaar! duurt. Los nog even van de gederfde inkomsten toeristenbelasting die u bent misgelopen (-niet uit te leggen aan uw inwoners!-) durf ik de stelling aan dat u wilt legaliseren om een 'andersom' situatie te ontlopen. Immers, bij weigering door u zal betrokkene in verweer komen en zich beroepen op de mogelijkheden die hij ziet en door u zelf als zodanig al zijn aangereikt. Een verkeerde reden om van illegaal naar legaal te komen.
- U legt met de voorgestane procedure de weg open voor verdere recreatieve ontwikkelingen die ongewenst zijn en blijven, nu of in de nabije toekomst. Stelt u zich daarbij voor dat uw gemeente om de zoveel jaar nieuwe collegeleden krijgt en wisseling bij betrokken ambtenaren: de praktijk bij de Flierefluiter heeft meer dan genoeg geleerd dat van die 'hiaten' gebruik is gemaakt waardoor zaken volstrekt uit de hand zijn gelopen of doorgedrukt te krijgen.
- Daarnaast beroep ik me wederom op de eerdere toezegging van wethouder Wagemans 'dat de gemeente een verzoek slechts wil faciliteren mits daarvoor draagvlak in de buurt is te vinden. Dat draagvlak is er, zoals u bekend, niet en komt er ook niet.
- De voorliggende situatie roept het beeld op van een 'slinkse' manier van werken (-nu 3 standplaatsen toestaan, straks de mogelijkheid van 25 standplaatsen-) en scheidt daarmee wantrouwen op in plaats van vertrouwen.

Alles overziend maak ik bezwaar tegen de voorgenomen legalisatie, verzoek ik u hiervan af te zien en herhaal ik mijn eerdere oproep handhavend op te treden.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted address]

College van B &W van de Gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Raalte 08-01-2020

Onderwerp : Zienswijze tegen Ontwerpwijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 39e wijziging omgeving Hogebroeksweg 22, gemeente Raalte.

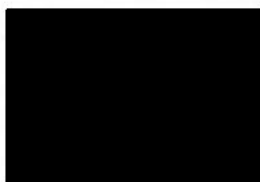
Geacht College,

Naar aanleiding van de mededelingen van de gemeente betreffende boven genoemd onderwerp hierbij mijn zienswijze tegen het uitbreiden van de woonbestemming Hogebroeksweg 22 met de functie groepsaccommodatie en toestemmen van het plaatsen van drie mobiele kampeerinrichtingen.

Gezien de grote drukte reeds aanwezig door de omringende toeristische activiteiten verzoek ik U volgende zienswijze gegrond te verklaren

Zoals ook gemeld in mijn brief aan u van 22-juli 2019 zijn mijn bezwaren als volgt.

1. Het gerangschikte landgoed op Hogebroeksweg 32, op erkende wijze biologisch beheerd, ziet door de toenemende druk van bovengenoemde activiteiten haar moeite en investeringen om de natuurwaarden in stand te houden, in de gevarenzone terecht komen.
2. Hierbij noem ik specifiek een rustgebied voor kalvende reeën, en recentelijk een broedend ooievaars paar, direct grenzend aan het perceel Hogebroeksweg 22.
3. Geluidsoverlast en ongeoorloofde betreding met gevolg tot schade en braak.
4. De afwezigheid van toezicht op de groepsaccommodatie temeer omdat dit leidt tot wisselende groepen, brengt met zich mee dat herhaling van dit soort overlast niet in de hand te houden is.
5. Het toelaten van mobiele kampeermiddelen ondanks de door u gestelde maximering van 25 personen die gehuisvest kunnen worden. In mijn optiek is dit het begin van een minicamping. U weet wat voor onrust dit teweeg heeft gebracht in deze buurt, met betrekking tot het natuurlijk huus.
6. De toenemende verkeersdruk en de toenemende bijna-ongelukken op de Hogebroeksweg en de Raarhoeksweg baren ons zorg.



Aan Het College van Burgemeester en wethouders
van de Gemeente Raalte,
Postbus 140,
8100 AC Raalte

Raalte, 10 Januari 2020

Onderwerp :

Zienswijze inzake ontwerpwijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Raalte, omgeving Hogebroeksweg 22.

Geacht College,

Hierbij maak ik bezwaar inzake uw voornemen om medewerking te verlenen tot het legaliseren van de bestaande illegale situatie en het uitbreiden van de bestaande bestemming.

Mijn zienswijze in deze is als volgt.

Algemeen.

Plattelands ontwikkeling is van belang zeker nu we te maken hebben met een krimpende agrarische sector en de mogelijke verpaupering van het platteland welke zou kunnen ontstaan. Het geeft bestaande eigenaren welke nu hun inkomen halen uit deze sector de mogelijkheid om op een andere wijze hun boterham te verdienen. Het komt daarmee de leefbaarheid van het platteland ten goede. Zolang de ontwikkelingen niet tegenstrijdig zijn met deze doelstellingen en het de belangen en leefbaarheid van de andere bewoners van het platteland niet schaad is daar ook veel voor te zeggen. Een ontwikkeling welke bijdraagt aan de leefbaarheid en het economisch belang zal in zo'n geval ook veelal kunnen rekenen op een brede steun van bewoners uit de buurt.

In onderhavig geval past uw voornemen niet in het algemene belang van het platteland en in dit geval van de buurt en mede daarmee heeft uw voornemen geen enkel draagvlak bij buurtbewoners. Sterker uw voornemen druist in tegen een gevoel waarbij de buurt nu juist beschermt wenst te worden tegen ontwikkelingen in dit geval aanpassingen welke nu ingaan tegen de leefbaarheid in hun woonomgeving.

Verpaupering:

In onderhavige situatie is er geen sprake van verpaupering van een plattelands locatie. Immers het betreft een keurig pand en perceel wat netjes onderhouden is. Een pand wat prima geschikt is voor de huidige bestemming namelijk voor reguliere permanente bewoning.

Economisch belang:

Van een economisch belang om een eigenaar te faciliteren om een ander inkomen te verwerven is al helemaal geen sprake. De eigenaar is woonachtig in een andere gemeente op grote afstand en heeft een ander hoofdberoep waar hij in zijn levensonderhoud voorziet. Het gaat in deze situatie niet om een agrarisch ondernemer welke om wat voor reden dan ook geen inkomen meer kan halen uit agrarisch activiteiten. Sterker in dit geval gaat het om een exploitant van een pand welke woonachtig is in een ander gemeente en ook geen enkele sociale binding heeft met de huidige buurt.

Ook het economische belang van de bedrijfsfunctie van dit pand is te verwaarlozen, de activiteit creëert geen enkele extra werkgelegenheid.

Een economisch belang zou nog kunnen zijn het aantrekken van weekend bewoners met de daarbij behorende bestedingen. Echter dit belang is te verwaarlozen het zal niet leiden tot veel extra bewoners met hun bestedingen. In de directe omgeving zijn meer dan genoeg alternatieve groepsaccommodaties. In een straat van 5 kilometer zijn er zeker meer dan 5 met meer dan voldoende capaciteit. Een nieuwe accommodatie zal alleen maar leiden tot minder bezetting elders. Het totale aantal bezoekers voor de regio zal niet toenemen

Een nader economisch belang betreft een agrarisch bedrijf gelegen binnen de 50 meter van het onderhavige pand. Daarnaast liggen er op enkele honderden meters nog twee agrarische bedrijven die wel beperkt gaan worden in hun ontwikkeling en bestaande agrarische activiteit.

Terwijl de ontwikkeling van het platteland nu net bedoeld is voor agrariers een inkomens mogelijkheid te beiden staat uw voornemen hier nu haaks op en belemert het de economische en bedrijfspositie van een aantal agrariers.

De buurt.

Ook de buurt heeft denk ik in deze zijn rechten. In principe staat de buurt welwillend tegenover ontwikkelingen welke passen binnen wat de buurt belangrijk vindt en dat is samen te vatten als, "prettig samen leven met elkaar in een groene natuurlijke setting". De bewoners doen er dan ook veel aan om erven, woningen en de natuur "netjes" te houden. Het is de bewoners er veel aan gelegen om hun woonomgeving voor elkaar en voor de vele fietsers en wandelaars zo fraai en groen mogelijk te laten zijn.

Het is dan ook dat de buurt tegen uw voornemen is omdat het strijdig is met dit belang afbreuk doet aan de groen beleving. Het wordt er gewoon veel lelijker van, weer een parkeerplaats vol auto's, tenten, spelattributen etc. Deze activiteit past gewoonweg niet meer in dit gebied. Daar komt bij dat deze activiteit geen bijdrage levert aan welk doel dan ook, behalve aan het economische belang van een exploitant welke op afstand woont en voor wie het extra schnabbel is.

Deze extra inkomsten voor een niet buurtbewoner wegen niet op tegen de overlast welke de buurt daar voor moet ervaren. Dat geldt niet alleen voor de buurt maar zeer zeker ook voor alle fietsers en wandelaars welke van onze mooie omgeving genieten. Voor ons is het volstrekt onduidelijk waarom de gemeente nu wil meewerken aan deze zeer eenzijdige ontwikkeling. De belangen van de buurt bewoners en andere recreanten, dienen in deze veel zwaarder te wegen dan het economische belang van een exploitant op afstand. De buurt verwacht en wenst "beschermd" te worden door het bestaande bestemmingsplan.

Een afwijking op dit bestaande plan kan enkel en alleen indien er ruim draagvlak is bij bestaande buurtbewoners en dat is in deze niet het geval.

In een gemeente welke erom bekend staat om in vele fronten burgers bij besluitvorming te betrekken verzoek ik u om de buurt uit te nodigen om in samenspraak een juiste afweging van belangen te maken.

Aan Het College van Burgemeester en wethouders
v/d Gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Raalte 12-01-2020

Onderwerp : Zienswijze tegen Ontwerpwijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 39e wijziging omgeving Hogebroeksweg 22, gemeente Raalte.

Geacht college,

In de gemeentelijke mededelingen van de gemeente Raalte van 4 december 2019 in het weekblad voor Salland stelt U ons in de gelegenheid, en willen wij graag (Zien wij het als onze plicht) onze zienswijze inbrengen in de definitieve besluitvorming omtrent het "Ontwerpwijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 39^e wijziging omgeving Hogebroeksweg 22, gemeente Raalte" Zover wij lezen wilt U de bestemming wonen als volgt uitbreiden:

- a. Het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn de gronden tevens bestemd voor:
 1. verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie voor maximaal 25 personen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie';
 2. drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen;
 3. bij de groepsaccommodatie behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

Onze bezwaren:

- Het in werking hebben van een recreatieve inrichting binnen een zeer korte afstand vanaf een agrarisch bedrijf.
- Het in werking hebben van een recreatieve inrichting binnen een straal van 500 mtr. van een andere recreatieve activiteit en de recreatieve intensiteit van dit gebied.
- Bestemming wonen terwijl pand niet gebruikt wordt als woning
- Standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen.
- Geluidshinder en lichthinder wat de groepsaccommodatie/vakantie boerderij met zich meebrengt.
- Overlast voor fauna in het Natuurgebied om ons heen.
- Lusten voor Fam. ██████████, lasten voor de omgeving
- Het gemeentelijk beleid aangaande toeristische potentie.

Toelichting op de bezwaarpunten

Het in werking hebben van een recreatieve inrichting binnen een zeer korte afstand vanaf een agrarisch bedrijf:

In het ontwerp ruimtelijke onderbouwing Nr: NL.IMRO.0177.BPW20190007-ON01 door bureau BJZ (later te noemen ruimtelijke onderbouwing) wordt onder punt 5.5.3.2 Externe werking gesteld dat de afstand met het direct aangelegen bedrijf met agrarische bestemming 54 meter is.

Uit onze waarneming op "ruimtelijkeplannen.nl" constateren wij een afstand van 48 meter terwijl er een minimale afstand moet zijn van 50 mtr. voor geur gevoelige objecten in het buitengebied.

In deze discussie is de vraag hoe wordt er gemeten, immers ook 54 meter is maar net over de grens waarde van 50 mtr.

Het in werking hebben van een recreatieve inrichting binnen een straal van 500 mtr. van een andere recreatieve activiteit en de recreatieve intensiteit van dit gebied.

In de huidige ruimtelijke onderbouwing wordt niet over de afstand tussen twee recreatieve instellingen gesproken, maar uit het eerdere proces wat wij hier hebben gehad omtrent de wijzigingsplannen voor het Natuurlijk huus en haar plannen voor een minicamping bleek uit de toenmalige ruimtelijke onderbouwing en gesprekken met de gemeente dat hier de harde eis was dat er geen tweede recreatieve inrichting binnen een straal van 500 meter mocht komen van een andere recreatieve instelling. Tevens is destijds gesteld in een gesprek met de heren Temmink en Droste van de gemeente op 26-2-2016 dat deze afstand geldt tussen de kadastrale grenzen van de terreinen.

In dit geval is de afstand tussen de grenzen van Hogebroeksweg 22 en de Flierefluitier minder dan 500 meter, en de afstand naar het Natuurlijk Huus met haar B&B is ook minder dan 500 mtr.

Daarnaast heeft het gebied rondom de Hogebroeksweg naar ons inzien al vele mogelijkheden voor groot en kleinschalige recreatie

Te denken valt aan:

Camping Krieghuisbelten

Camping Heino

Park Old Heino

Flierefluitier

Omnimobile

Bed & Breackfast Berkendijk

Bed & Breackfast 't Natuurlijk Huus

Een extra recreatie/vakantie verblijf zal alleen maar meer druk gaan leggen op de rust in dit gebied, en met name op de natuur.

De laatste jaren constateren we toch al een steeds hogere recreatieve druk op dit gebied mede door de uitbreiding van Raalte Noord en realisatie van het woongebied op het voormalige Franciscus hof terrein.

Bestemming wonen terwijl pand niet gebruikt wordt als woning

In de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 7.3 wonen wordt gesteld:

De aanduidingen 'recreatie' en 'specifieke vorm van wonen – groepsaccommodatie' zijn opgenomen om een gecombineerd gebruik voor wonen en de exploitatie van een groepsaccommodatie mogelijk te maken.

Ook wordt gemeld dat zich binnen het gestelde plangebied zich tot 2008 een agrarisch bedrijf bevond.

De praktijk is dat dit pand al sedert 1999 verhuurd wordt als vakantie boerderij, en sinds die tijd niet meer als woonverblijf is gebruikt. (bron ander lid van de fam [REDACTED])

Dit lijkt ons in strijd met het hierboven weergegeven combinatie **wonen en recreatieve exploitatie**.

Standplaatsen voor mobile kampeermiddelen.

Deze zouden bedoeld zijn in geval een groep te groot is om binnen de groepsaccommodatie te passen.

Hier maken we ook ernstig bezwaar tegen aangezien er een maximering genoemd wordt van 25 personen voor de groepsaccommodatie. Als dit wordt gelegaliseerd betekend dat hiermee toegestaan wordt dat er veel meer mensen worden toegelaten dan de gestelde maximering.

Daarnaast is dit een eerste stap voor een vergunning voor een minicamping, immers drie plekken is zo uitgebreid naar 25 plekken. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemeld dat de multifunctionele ruimte in de voormalige ligboxenstal al is voorzien van de nodige sanitaire voorzieningen, en het terrein is als zodanig al helemaal ingericht voor een minicamping.

Wij hebben al veel onrust in de buurt gehad met de hele gang van zaken rond het aanvragen van een omgevingsvergunning tot het houden van een volledige minicamping bij het Natuurlijk Huus, maar ook alle processen die zich afgespeeld hebben en nog lopen aangaande de Flierefluiter doen een buurt niet ten goede. Wij zitten niet te wachten op een herhaalde onrust met betrekking tot de hierboven geschetste situaties.

Geluidshinder en lichthinder wat de vakantie boerderij met zich meebrengt.

Van het huidige gebruik als vakantie boerderij ondervinden wij regelmatig geluidshinder als hier grotere groepen vertoeven, en met name in de zomerse perioden omdat dan veel activiteiten buiten gedaan worden.

Sommige groepen zijn ook wel erg brutaal.

Wij zijn zelfs een keer geconfronteerd met een nachtelijk bezoek rond 3 uur door huurders die aanbelden en vroegen of wij nog bier in huis hadden

U kunt zich hopelijk voorstellen hoe het voelt als je midden in de nacht waker wordt gemaakt door aangeschoten mensen met een dergelijk verzoek.

Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4.2.4.3 punt 3 De laag van de beleving het volgende gesteld:

Toetsing "Laag van de beleving"

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als een "Donkerte" gebied. Het voornemen leidt niet tot een extra toename van verlichting, aangezien gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing met bestaande verlichting. De conclusie is dan ook dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het gebiedskenmerk "Donkerte" en op de "Laag van de beleving" waarvan deze een onderdeel is.

Onze waarnemingen druisen in tegen de hier gestelde conclusie, omdat bezoekers/gebruikers bij grote regelmaat de buiten verlichting laten branden en deze dagen en nachten lang aanblijft tot dat er nieuwe gasten komen. Dit komt de kwaliteit van de donkerte in dit gebied niet ten goede.

Overlast voor fauna in het Natuurgebied om ons heen.

Wij zien regelmatig mensen die deze vakantie boerderij bezoeken, wandelen op privé gronden van andere buurtgenoten, met alle gevolgen van dien voor de fauna en flora.

Zelf heb ik al een aantal keren mensen hier op geweest

Een specifiek geval spant voor mij de kroon tot op heden, en wel het volgende voorval (voorjaar 2019)

Een zestal jonge mensen liepen met een kruiwagen vanaf de openbare weg, zonder toestemming via een bewerkt maisland (privé bezit eigenaar A), en een weiland (privé bezit eigenaar B) naar een perceel bos (privé bezit eigenaar C)

Ik ben naar hen toegegaan om te zien wat hier de bedoeling van was.

Men was aan het hout sprokkelen met als doel een kampvuur te maken (genoemde voorjaars moment, was een gort droge periode)

Ik heb verzocht om het hout terug te leggen omdat het niet van hen is en er op geweest dat het erg gevaarlijk was om te stoken.

Ik heb hen er ook op gewezen dat zij met hun actie nu vijf drachtige reeën verstoord en verjaagd hadden, en daarnaast bijna een broedend ooievaars stel verstoord hadden.

Het waren stadse mensen en hadden geen enkel idee wat ze aanrichtten.

Lusten voor Fam. ██████████, lasten voor de omgeving

Zoals het nu gaat met het verhuren van deze boerderij als groepsaccommodatie, en er geen toezicht of controle is door de verhuurder (woonplaats Borne), wordt er ongewild en ongeraagd een controlerende en corrigerende taak bij de buurt neergelegd.

Anders gezegd "De Lusten bij de heer ██████████ en de lasten voor de buurt"

Tot op heden heb wij bezoekers van de vakantie boerderij verbaal kunnen corrigeren, op gedrag, maar wij realiseer ons ook, dat dit een keer verkeerd opgevat kan worden, (sommige mensen hebben tegenwoordig een kort lontje) en dat wij het risico lopen op fysiek geweld, of bewuste vernieling van onze eigendommen, en hier zitten wij helemaal niet op te wachten.

Het gemeentelijk beleid aangaande toeristische potentie.

In uw schrijven met onderwerp "Last onder dwangsom perceel Hogebroeksweg 22 te Raalte zaaknummer: 1967-2019 aan de heer ██████████ van 22-10-2019 stelt u:

De gemeente Raalte hecht groot belang aan het verder ontwikkelen van toeristische potentie van haar grondgebied, en u schrijft dat u in de onderhavige situatie niet onwelwillend staat tegenover legalisatie van het gebruik als groepsaccommodatie.

In onze optiek hoort het college ook alles in het werk te stellen om haar inwoners te beschermen tegen negatieve invloeden.

Onze emotionele oproep aan u is dan ook: Wat doet de gemeente om ons als omwonenden te beschermen.

Dit alles overziend vragen wij U dringend, de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van Hogeboeksweg 22 te Raalte tot een groepsaccommodatie met standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen niet te honoreren.

Hoogachtend:



Aan Het College van Burgemeester en wethouders
v/d Gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Raalte 13-01-2020

Onderwerp: Zienswijze tegen het gebruik als groepsaccommodatie Hogebroeksweg 22

Geacht college,

Zoals wij konden lezen in de gemeentelijke mededelingen in het weekblad voor Salland van 4 december 2019 hebt u het voornemen om het bestemmingsplan Hogebroeksweg 22 van alleen woonbestemming wilt uitbreiden met toevoeging "verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodatie met een maximum van 25 personen", en daarnaast wilt u toestaan dat er ook nog 3 mobiele kampeermiddelen mogen komen.

Bij deze willen wij bezwaar maken tegen deze aanpassingen van het bestemmingsplan.

Wij zijn geen direct belanghebbenden zoals b.v. een naast gelegen buurman, maar vinden dat wij op een dusdanige afstand wonen (700 mtr.) waardoor wij wellicht getroffen kunnen gaan worden door deze activiteiten of toekomstige ontwikkelingen.

In uw brief van 22-10-2019 (zaaknummer 1967-2019)aan de heer [REDACTED] geeft u aan dat de gemeente Raalte hecht aan het ontwikkelen van toeristische potentie, en dat de gemeente niet onwelwillend staat tegenover het legaliseren van de groepsaccommodatie.

Daarnaast schrijft u in dezelfde brief dat in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte mogelijkheden zijn opgenomen voor het houden van een Bed & Breakfast, plattelandskamers of minicamping.

Hierin schuilt onze grote angst omdat bij legalisatie van de groepsaccommodatie met inbegrip van 3 mobiele kampeermiddelen, het een kleine stap is om er gelijk maar een minicamping van te maken, want het terrein lijkt er al bijna voor ingericht.

Zoals wij het zien is er al een hoge concentratie van recreatie in deze buurt

Te denken valt aan camping Kriehuis belten, Camping Heino, Omini mobile maar ook de steeds verder groeiende Flierefluiter met haar camping, en Bed & Breakfast 'T Natuurlijk Huus.

Daarnaast hebben wij hier in de buurt al veel onrust gehad tijdens het wijzigen van de omgevingsvergunning van het Natuurlijk huus

Daarom vragen wij u om het verzoek tot het uitbreiden van de bestemming wonen met toevoeging groepsaccommodatie en het toestaan dat er drie mobiele kampeermiddelen geplaatst worden niet te legaliseren.

Hoogachtend

[REDACTED]

College van Burgemeester en wethouders v/d Gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Ref.: Zienswijze tegen Ontwerpwijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Raalte,
39e wijziging omgeving Hogebroeksweg 22, gemeente Raalte.

Raalte, 14 januari 2020

Geacht college,

Dit is een zienswijze tegen het gebruik als groepsaccommodatie/recreatieve instelling Hogebroeksweg 22, Raalte, Zaaknummer 1967-2019
U stelt ons in de gelegenheid om onze zienswijze in te brengen in de definitieve besluitvorming omtrent het gebruik als groepsaccommodatie/recreatieve instelling "Hogebroeksweg 22 Raalte",

Onderstaand is een aanvulling op de zienswijze van de fam. Heuven van december 2019.

De huidige eigenaar, de heer [REDACTED] is niet aanspreekbaar bij calamiteiten zoals (geluids)overlast. Alle voorvallen worden door hem ontkend. Hierdoor vervalt iedere mogelijkheid tot normaal overleg en omgang met elkaar. Deze houding van de heer [REDACTED] leidt tot overlast.

Geluidsoverlast wordt gemeld bij de politie.

Het Natuurlijkhuys heeft een B&B en een camping en De Flierefluiter heeft een camping, beide liggen binnen de 500 meter van de onderhavige groepsaccommodatie.

Dit alles overziend vragen wij U het voorgenomen bestemmingsplanwijziging van Hogebroeksweg 22 te Raalte tot een groepsaccommodatie met standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen niet te honoreren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

College van B&W van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Betreft: Toelichting op Pro-forma Zienswijze betreffende Ontwerpwijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 39^e wijziging omgeving Hogebroeksweg 22, gemeente Raalte.

Raalte, 31 januari 2020.

Geacht college,

In de gemeentelijke mededelingen van de gemeente Raalte van 4 dec. 2019 in het weekblad voor Salland stelt u ons in de gelegenheid een zienswijze in te dienen op het Ontwerpwijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 39^e wijziging omgeving Hogebroeksweg 22, gemeente Raalte.

Wij hebben kennisgenomen van uw medewerking om de huidige illegale situatie aan de Hogebroeksweg 22 volledig te willen legaliseren en het geven van ruimte om de gebruiksmogelijkheden verder uit te breiden. Hier tekenen we bezwaar tegen aan.

Bezwaarpunten

Enige participatie met de buurt zowel door initiatiefnemer als gemeente ontbreekt.

Als burens zijn we zeer teleurgesteld over het feit dat we hier te maken hebben met een illegale situatie, waarbij geen enkel draagvlak in de buurt ooit is gezocht. Initiatiefnemer beroept zich nu op het feit dat al sinds 2008 de woning als groepsaccommodatie in gebruik is. Legalisatie van betreffende activiteit betekent dan feitelijk beloning van een langdurige illegale situatie zonder enig draagvlak in de buurt, waarbij dhr. [REDACTED] ook ongevoelig blijkt te zijn voor klachten van overlast. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat initiatiefnemer niet controlerend optreedt naar zijn gasten, omdat hij fysiek op afstand zit. Draagvlak in de buurt en een goede set van afspraken is voorwaardelijk voor legalisatie. Wethouder Wagemans heeft ons toegezegd dat de gemeente een verzoek slechts wil faciliteren mits daarvoor draagvlak in de buurt is te vinden. We maken bezwaar tegen het ontbreken van enige vorm van participatie.

Bij voorgestelde omvang in ontwerpwijzigingsplan stelt de gemeente maximale omvang voor en gaat verder dan hetgeen verzocht wordt en legalisatie van het bestaande. Hiermee wordt een voorschot genomen op toekomstige ontwikkelingen.

De huidige grootte van de groepsaccommodatie is 21 personen, zie www.vakantieadressen.nl. (Het gedeelte van de woonboerderij waar de groepsaccommodatie zich in bevindt heeft zeven slaapkamers en twee badkamers en is ingericht voor groepen tót 21 personen). We maken bezwaar tegen de uitbreiding naar 25 personen en 3 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen. Laatste motiveert initiatiefnemer door te schrijven: *Bij de groepsaccommodatie zijn op het er drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen voorzien, ingeval de groep te groot is om binnen de groepsaccommodatie te passen.* Hiermee geeft initiatiefnemer aan dat de groepsaccommodatie te klein is voor 25 personen. Met drie standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen inclusief bijzet

tentjes kunnen nog eens 3X8 personen worden toegevoegd en ligt de weg open voor de vervolgnevenfunctie kamperen ofte wel de groei naar een (mini)camping met 25 kampeerplaatsen. Zie voor onderbouwing, zienswijze van R.Loomans. We maken bezwaar tegen de uitbreiding van de groepsaccommodatie en de toevoeging van 3 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen.

In de belangenafweging wordt het afstandscriterium onvoldoende meegenomen

In uw brief geeft u aan dat de gemeente Raalte groot belang hecht aan het verder ontwikkelen van de toeristische potentie van haar grondgebied. Het afstandscriterium tussen de verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500m (Bestemmingsplan artikel 5.3.1. onder m). De afstand tussen de verblijfsrecreatieve terreinen van de Flierefluit, Raarhoeksweg 49 en Natuurlijk Huus, Hogebroeksweg nr 25 ten opzichte van Hogebroeksweg 22 bedragen minder dan 500m. Daarnaast gaat het om de afstand tot een ander bouwvlak, hogebroeksweg 21. De kleinst mogelijk afstand tussen beide bouwvlakken is kleiner dan 50 m en dus minder dan de gestelde 54 m. Wij hechten aan de openheid van het gebied als mede het behoud van rust, kwaliteit en identiteit zoals ook verwoord staat in de structuurvisie Raalte 2025 en zien door de voorgenomen activiteiten een afname van de openheid. In dit gebied dient het agrarisch gebruik afgestemd te worden op de aanwezige landschapswaarden, zoals bovengenoemde openheid en donkerte. We maken bezwaar dat in dit open gebied de groepsaccommodatie vergroot wordt en de deur omgezet wordt naar een nieuwe (min)camping ten koste van donkerte en het landschaps- en natuurbelang. We maken expliciet bezwaar tegen de manier waarop het afstandscriterium is gehanteerd en de openheid wordt aangetast.

Gemeente weegt N-problematiek onvoldoende in de ontwerpwijzigingsplan

Naast het landschappelijk belang zien we de laatste tijd een enorme toename van mobiliteit aan de hogebroeksweg door recreatie en forensen. Forensen zijn met name toegenomen door de verbreding van de N35 en files bij de knooppunt Bosch en Heino Zuid. Hierdoor nemen vele forensen uit Raalte Noord de hogebroeksweg als ontsluiting van Raalte Noord. Door bovengenoemde campings, maar ook Omni mobilae zien we een ongewenste toename van mobiliteit. Met het zeer recentelijk afschieten van de Programmatische Aanpak Stikstof door de Raad van State zal de gemeente heel beperkt tot geen vergunningen kunnen afgeven voor activiteiten die leiden tot meer NOx uitstoot, zijnde meer autoverkeer. We vinden dat het gebied recreatief gebruikt moet kunnen worden door fietsers en wandelaars en dat de gemeente automobiliteit voor dit gebied moeten afremmen in plaats van meer ruimte te geven. Iedere toevoeging hierin telt. We maken bezwaar tegen de weging van het stikstof criterium

We verzoek u deze zienswijze gegrond te verklaren.

Met vriendelijke groeten,

