Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan
‘Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino’

Gemeente Raalte
November 2015

INHOUD

1 INLEIDING 4

1.1 Zienswijzen 4
1.2 Leeswijzer 4

2 ZIENSWIJZEN 6

2.1 Ingediende zienswijzen 6
2.2 Behandeling zienswijzen 6

3 WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN 17

3.1 Inleiding 17
3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen 17
3.3 Ambtelijke wijzigingen 18

4 BIJLAGEN 19

4.1 Zienswijze indiener 1
4.2 Zienswijze indiener 2

1

INLEIDING

1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twenteweg bij Heino’ als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 13 november 2014 tot en met woensdag 24 december 2014 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er meerdere keren overleg geweest met de indiener van de zienswijzen. Dit overleg heeft er toe geleid dat het plan op meerdere punten is aangepast. Dit is verwerkt in deze nota.

1.2 Leeswijzer

Deze Nota van Zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Dit is bij de beantwoording van de zienswijzen expliciet opgenomen en samengevat in hoofdstuk 3. Tot slot zijn de ontvangen zienswijzen als bijlagen opgenomen.

2

ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twenteweg bij Heino’ heeft van donderdag 13 november 2014 tot en met woensdag 24 december 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. Indiener 1
2. Indiener 2

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

2.2 Behandeling zienswijzen

De zienswijzen van indiener 1 en indiener 2 bevatten exact dezelfde onderdelen met dezelfde motivering en onderbouwing:

1. Het plangebied ligt binnen een Ecologische Verbindingszone. In de uitgevoerde Quickscan natuurtoets wordt aangegeven dat juridisch zwaarder beschermde soorten van de FF-wet tabel 2 en 3 niet in het plangebied verwacht worden. De das en de steenmarter komen echter wel zeker in het plangebied voor. De quickscan natuurtoets is derhalve niet volledig.

   Beantwoording:
   De das en steenmarter zijn binnen de Flora- en faunawet beschermd (respectievelijk tabel 3 en tabel 2). Verblijfplaatsen van deze soorten zijn beschermd. Het verjagen, vangen en doden van individuen van beschermde soorten, alsmede het verstoren of vernielen van vaste verblijfplaatsen (inclusief de functionele leefomgeving) is verboden vanuit de Flora- en faunawet. In de quickscan is gesteld dat binnen het plangebied geen verblijfplaatsen zijn te verwachten. Dit op basis van het uitgevoerde veldonderzoek, bekende verspreidingsgegevens en terreinkenmerken. Een (negatief) effect op verblijfplaatsen van betreffende soorten is dan ook niet aanwezig.

   Het plangebied kan wel onderdeel uitmaken van het leefgebied van beide soorten en de diverse waarnemingen van deze soorten in en rond het gebied bevestigen dit ook. Dergelijk leefgebied is alleen beschermd indien het essentieel onderdeel uitmaakt van de functionele leefomgeving van de soort. Dit betekent dat indien door een bepaalde activiteit in de functionele leefomgeving (zoals de vernietiging van het foerageergebied) ook effect heeft op het functioneren van de verblijfplaats, de functionele leefomgeving dan wel beschermd is. In een aanvullend veldbezoek (d.d. 4 mei 2015) is door Eelerwoude nogmaals het plangebied en de directe omgeving onderzocht om te bepalen in hoeverre het plangebied essentieel onderdeel uitmaakt van een dergelijke functionele leefomgeving.

   Op globaal 450 meter afstand buiten het plangebied is een bewoonde dassenburcht aanwezig, met ongeveer 20-25 pijpen. In de directe omgeving zijn nog 2 burchten aanwezig. Het betreft hier een burcht waar recent (afgelopen drie jaar) geen verse sporen meer zijn aangetroffen en een burcht die vermoedelijk dienst doet als bijburcht - vluchtburcht. In de directe omgeving van deze burchten zijn veel (oude) sporen aangetroffen als wissels, putjes en keutels en de betreffende terreindelen maken dan ook essentieel onderdeel uit van de functionele leefomgeving. Rondom het plangebied zijn deze sporen echter niet aangetroffen. Sporen van de das zijn goed herkenbaar en te vinden in de omgeving van de burcht, aan de bosrand, in het foerageergebied en langs territoriumgrenzen. Wel is bekend dat rondom het plangebied wel eens dassen foerageren, maar door het ontbreken van sporen en de grote afstand tot de burcht gaat het hier dan ook niet om een essentieel onderdeel. Het voorgenomen ruimtelijke plan vindt dus wel plaats in een geschikt habitat voor dassen, maar dit betreft geen essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving. Verstoring of vernietiging van dergelijk leefgebied is niet ontheffingsplichtig en kan daarmee doorgang vinden. Door de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de functionele leefomgeving en de aanwezige

burchten. Daarnaast geldt dat er in de directe omgeving van het plangebied genoeg alternatief leefgebied voorhanden is waar de soort naar kan uitwijken. Een overtreding op de Flora- en faunawet vindt niet plaats.

Steenmarters hebben een groot territorium en ook het plangebied kan onderdeel uitmaken van de functionele leefomgeving van de soort. De soort komt door zijn grote aanpassingsvermogen echter in vrijwel alle biotopen voor en heeft een gevarieerd dieet. Dat een bepaald leefgebied essentieel onderdeel uitmaakt van de functionele leefomgeving komt dan ook zelden voor. Voorgenomen ruimtelijke ingrepen vinden wel plaats in een geschikt habitat voor steenmarters, maar dit betreft geen essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving, mede doordat er genoeg alternatief leefgebied in de directe omgeving voorhanden blijft. De steenmarter wordt een cultuurvolger genoemd en is veelal gebonden aan bebouwde gebieden en cultuurlandschappen. Het is aannemelijk dat ook de toekomstige situatie onderdeel gaat uitmaken van functionele leefomgeving van steenmarter. Door de voorgenomen ruimtelijke ingrepen worden geen negatieve effecten verwacht op de functionele leefomgeving en de aanwezige verblijfplaatsen van de steenmarter. Een overtreding op de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

2. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is het aan de westkant van het projectgebied grenzende perceel (Heino, sectie i, nr. 64) gewijzigd in de bestemming ‘natuur’. De gemeente heeft destijds zowel mondeling als per brief aangegeven dat volgens het LOP de openheid van het gebied gehandhaafd dient te worden. Het bebossen van het perceel is uiteindelijk toegestaan omdat het te bebossen kleine perceel visueel wegvalt tegen de in de directe omgeving gelegen grotere bospercelen. Ook in het rapport dat bij dit voorliggende bestemmingsplan is opgesteld staat dat op basis van het LOP de laagtes zoveel mogelijk open dienen te blijven. Opgaande beplantingen en andere ruimtelijke verdichtingen in laagtes worden niet gestimuleerd. Het westelijke bestemmingsvlak voor een nieuw te bouw landhuis ligt in een laagte, waardoor de openheid aangetast gaat worden.

   Beantwoording:
   Bebouwing wordt aan de rand gesitueerd in de overgangszone tussen het weteringenlandschap en de dekzandruggen. De bouwlocaties sluiten aan op de beboste delen van Landgoed de Gunne en de Twentseweg, die is gelegen op een dekzandrug. Door het recent aangeplante bos en het reeds aanwezige Rabbatenbos valt het westelijke bouwvlak visueel gezien weg in de verdichtte rand. Verdere verdichting op het perceel zit voornamelijk aan de rand en op de hogere delen in het gebied. De haakse structuren passend bij het weteringen-landschap worden aangezet, zoals in het LOP van Salland gewenst is. Hierbij is bewust rekening gehouden met het behoud van openheid, door maar een beperkte hoogte en dichtheid van de beplanting toe te staan. Afhankelijk van het landgoedtype zit er flexibiliteit in de dichtheid van deze beplantingsstructuren, waardoor de openheid van het gebied en zicht vanaf de Twentseweg gewaarborgd blijven. Voor het oostelijke bouwvlak is naar aanleiding van dit punt

uit de ingediende zienswijze een verplicht doorzicht opgenomen in het ontwikkelingsplan. Dit is gedaan door een maximum van 30% verdichting toe te staan, waardoor doorkijken naar het achterliggende gebied nog goed mogelijk is (hier is het onderliggende plan op aangepast - zie afbeeldingen 35 en 36 in het ontwikkelingsplan).

3. In de hiervoor genoemde brief (4 februari 2011) van de gemeente betreffende het bebossen van het perceel verbindt de gemeente aan het bebossen van het perceel, welke grenst aan de westkant van het projectgebied, onder meer de voorwaarde “zichtlijn openhouden (vanaf de Twentseweg zicht behouden op het grootschalige en open weteringen gebied. Hiermee wordt bedoeld een zichtlijn vanaf de Twentseweg in noordoostelijke richting, zodat de grote open ruimte van de Twentseweg kan worden ervaren.” Door nu het westelijke bouwblok op de beoogde locatie te situeren, blijft de door de gemeente gewenste zichtlijn niet meer open.

   Beantwoording:
   Door de recente aanplant van het bos plus onderbegroeiing op perceel Heino I 64, is zicht vanaf de Twentseweg op het open weteringenlandschap vanaf dit punt niet meer mogelijk (zie foto in figuur 1). Rijdend over de weg of zelfs wandelend valt deze openheid niet te ervaren. Hiervoor moet worden stilgestaan en een stuk het pad ingelopen worden. Uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling is dat het zicht op het open weteringenlandschap vanaf de Twentseweg op de rest van het perceel behouden blijft waar deze reeds aanwezig is. Bij het oostelijke perceel is hiertoe ook een verplicht te handhaven doorzicht opgenomen in onderliggende plan (welke uitgevoerd dient te worden). Dit is gedaan door een maximum van 30% verdichting toe te staan, waardoor doorkijken naar het achterliggende gebied nog goed mogelijk is (hier is het ontwikkelingsplan op aangepast - zie afbeeldingen 35 en 36 in het onderliggende plan).

Figuur 1: zicht vanaf de weg op open weteringenlandschap is niet meer mogelijk

4. Het westelijke bestemmingsvlak van ongeveer 1,5 hectare is voorzien in de kern van de Ecologische Verbindingszone (ofwel in de concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur, nog te realiseren natuur) die de Veluwe met de natuurterreinen in Overijssel moet verbinden. Gelet op de activiteiten die binnen de bestemming 'Wonen-Landhuis' mogelijk zijn zal dit op de beoogde locatie voor meer verstoring leiden dan dat dit tweede bestemmingsvlak (met bouwvlak) aan de zuidelijke rand, tegen het andere bestemmingsvlak 'Wonen-Landhuis' gesitueerd wordt.

   Beantwoording:
   Het plangebied is gelegen in zone 'Ondernemen met natuur en water, buiten de EHS'. Door deze totaalontwikkeling vindt een impuls plaats van zowel de landschapswaarden als de natuurwaarden met circa 20 hectare. Om dit mogelijk te maken wordt er rood gecreëerd. Dit ligt in lijn van het beleid van de provincie om nieuwe landgoederen mogelijk te maken. De extra dynamiek die de woningbouwontwikkeling met zich meebrengt is naar ons oordeel niet onevenredig gezien de totale natuur- en landschapsontwikkeling die wordt nagestreefd bij de ligging van de gebouwen en de gewenste uitstraling er van. De zone 'Ondernemen met natuur en water, buiten de EHS' is bedoeld om er ontwikkelingen mogelijk te maken waarbij natuur- en landschapsontwikkeling aan de orde is. Dit brengt met zich mee dat er ook 'rode' elementen worden gerealiseerd. Dit hoeft echter niet per definitie lijnrecht tegenover elkaar te staan.

5. Het westelijk bestemmingsvlak wordt gesitueerd op één van de laagste punten van het projectgebied. Dit deel kenmerkt zich door drassigheid en is vrij vochtig te noemen. Fysiek ongeschikt voor een bouwvlak. Eventuele hydrologische maatregelen hebben directe gevolgen voor natuurwaarden van het

aangrenzende drassige bos. Dit zal gaan verdrogen. Dit wordt in de quickscan natuurtoets niet meegenomen. De situering van het bouwvlak is daarmee ongeschikt.

Beantwoording:
De bodem in het gehele plangebied bestaat uit een beekeerdgrond (pZg23) met GWT III. Op het bosperceel aan de zuidzijde van het bouwvlak is een veraarde veenlaag aangetroffen. Uit het verkennend, aanvullend, asbest- en waterbodem onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen plannen van ontwikkeling op deze locatie blijkt dat dit niet het geval is op de locatie van het westelijk bouwvlak; de bovenste 2 meter van de bodem bestaan uit zwak ziltig tot matig fijn zand. GWT III komt neer op een hoogste grondwaterstand van <40 cm beneden maaiveld en een laagste grondwaterstad van 80-120 cm beneden maaiveld. Deze grondwaterstand is inderdaad hoog voor de realisatie van bebouwing, maar dit kan gemakkelijk worden ondervangen door het toepassen van eenvoudige technische maatregelen die geen negatieve invloed hebben op de hydrologische situatie in het gebied. De realisatie van bebouwing op deze plek zal dus niet leiden tot verdroging van het gebied.
Als gevolg van dit punt van de ingediende zienswijze is in het ontwikkelingsplan wel opgenomen dat hydrologische maatregelen in het plangebied niet mogen leiden tot directe negatieve gevolgen voor natuurwaarden van het aangrenzende drassige bos.

6. Het westelijke bestemmingsvlak (met bouwvlak) grenst aan twee zijden aan eigendommen van Landgoed “De Gunne” B.V. Hierdoor wordt de eigenaar onnodig belast met extra handhaving(skosten). Denk bijvoorbeeld aan het storten van groenafval in de aangrenzende bossen, toekomstige grensgeschillen door de tuin ten laste van het aanpalende bosgebied van Landgoed “De Gunne”B.V. te vergroten, etc. etc.

   Beantwoording:
   Op voorhand is redelijkerwijs niet te verwachten dat de eigenaar van het aanliggende bos onnodig wordt belast met extra handhavingskosten. Naar aanleiding van de uitgesproken zorg voor overlast, is wel besloten om de grens van het westelijke bestemmingsvlak 10 meter vanaf de grens van het westelijke bosgebied te leggen. In deze tussenliggende strook wordt een watergang gerealiseerd (zie beantwoording onder punt 11). Ook wordt naar aanleiding van dit punt uit de ingediende zienswijze de zuidelijke grens van het westelijk gelegen bouwvlak, 10 meter verlegd. In deze tussenliggende strook wordt een greppel gerealiseerd (zie beantwoording onder punt 11). Hierdoor ontstaat een strook van 10 meter breed met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’.

7. Artikel 7.3.2 van de regels van het bestemmingsplan bepaald dat tijdens evenementen tussen 19:00 uur en 7:00 uur productie van versterkt geluid niet is

toegestaan. Hier mag twee maal per jaar van worden afgeweken, mits aan een drietal voorwaarden wordt voldaan. Wat moet onder versterkt geluid verstaan worden? Gezien de ligging van het westelijke bouwvlak voor een landhuis in een belangrijke Ecologische Verbindingszone moet zorgvuldig worden gehandeld met verstoring door geluid. Het is beter de geldende regels te herformuleren en op te nemen dat het ten gehore brengen van geluid op zodanige geluidssterkte dat dit tijdens die genoemde tijdstippen buiten hoorbaar is, verboden is en dat het gedurende die tijdstippen tevens verboden is geluidsinstallaties te plaatsen.

Beantwoording:
Versterkt geluid en de ligging kunnen samengaan, maar in dit geval heeft dit punt uit de zienswijze er toe geleid dat artikel 1.24, artikel 3.1 onder h. (incl. tabel 7.1), artikel 3.4 onder d , artikel 6.1 onder e , artikel 6.4 onder e , artikel 7.1 onder h en artikel 7.3.2 uit de regels van het bestemmingsplan zijn gehaald. Hiertoe zijn evenementen niet meer mogelijk. Overigens, versterkt geluid betreft geluid dat middels elektronische middelen wordt voortgebracht en tot slot is het plangebied niet aangewezen als Ecologische Verbindingszone, maar als zone ‘Ondernemen met natuur en water, buiten de EHS’.

8. In artikel 7.4 van de regels is opgenomen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 sub h ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties. Graag wordt vernomen wat de toetsingskaders daarbij zijn voor het bevoegd gezag.

   Beantwoording:
   De afwijkingsregel zoals opgenomen in artikel 7.4 is gelijk aan dezelfde regel in het bestemmingsplan Buitengebied. Deze regel is opgenomen ten behoeve van woonpercelen waar nog voormalige agrarische gebouwen staan. Op deze manier is er gelegenheid om voor deze gebouwen een nieuwe functie te vinden zodat verpaupering tegen wordt gegaan. Omdat het in dit geval gaat om nieuwe woonbestemmingen is, naar aanleiding van de ingediende zienswijze, de mogelijkheid tot nevenfuncties uit de bestemming Wonen – Landhuis gehaald (artikelen 7.1 onder h , artikel 7.3.3 en artikel 7.4). Alleen de mogelijkheid voor plattelandskamers is mogelijk (met een afwijkingsbevoegdheid).

9. In artikel 7.4 van de regels is opgenomen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 sub h ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties. Graag wordt vernomen aan welke nevenfuncties wordt gedacht (graag een duidelijke opsomming opnemen). En permanente of tijdelijke nevenfunctie op incidentele basis? Zijn nevenfuncties die juist passen binnen de bebouwde kom op het bedrijventerrein op grond van deze bepaling mogelijk?

   Beantwoording:

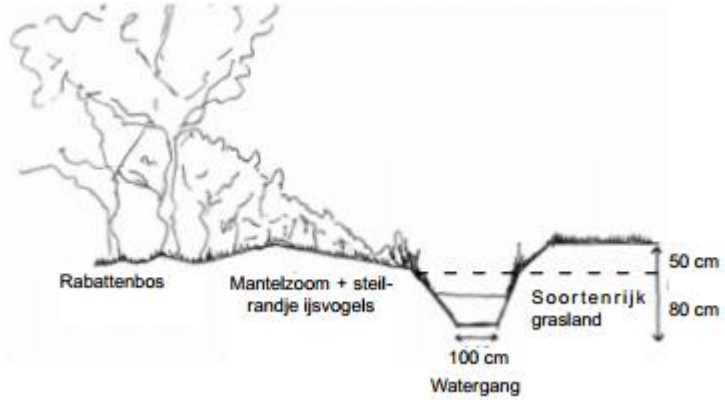
Zie beantwoording onder 8.

10. In artikel 7.4 sub b is het volgende opgenomen ‘zijn tevens toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak’. Het gedeelte buiten het bouwlak wordt niet gemaximaliseerd qua afstand en oppervlakte. Ter voorkoming van rechtsonzekerheid wordt graag vernomen aan welke afstand gedacht moet worden.

    Beantwoording:
    Zie beantwoording onder 8.

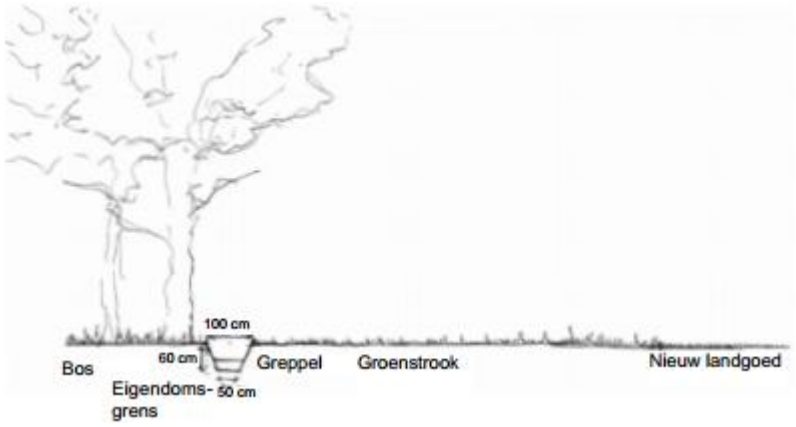
11. Blijkens artikel 11.2.2 sub a moet er in het gehele plangebied 1,5 hectare aan waterberging worden gerealiseerd. Voor de natuur wordt er enorme winst gerealiseerd als er op de huidige landbouwgrond langs de volledige grens met het perceel kadastraal bekend gemeente Heino, sectie i, nr. 71 (westelijk van het projectgebied) en eventueel de noordgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Heino, sectie i, nr. 64 volgend, een brede gracht/water wordt gegraven. Enerzijds wordt hiermee overlast voorkomen, anderzijds zouden o.m. ijsvogeltjes vanuit het aanliggende hout van het landgoed de gracht/het brede water kunnen gebruiken als hun foerageergebied. Verzocht wordt op de plankaart van het bestemmingsplan op de genoemde grens de bestemming ‘Water’ op te nemen.

    Beantwoording:
    Door landgoed de Gunne is de wens uitgesproken een gracht of brede waterloop te realiseren als grens tussen de twee landgoederen en als verbetering van de natuurwaarden in het gebied. Uitgangspunt bij het realiseren van zo'n water is dat deze niet ontwaterend mag werken voor het naastgelegen Rabattenbos en voor de omliggende graslanden die worden vernat. Daarom wordt, in overleg met landgoed de Gunne, een watergang gerealiseerd met een totale breedte van 4 m en een waterdiepte van 0,8 m bij de westelijke grens. Deze strook krijgt de bestemming ‘Water’. In het ontwikkelingsplan is opgenomen dat de bodembreedte hier 1 m bedraagt en dat het westelijke talud een flauwe helling heeft van 1:5 waardoor er ruimte ontstaat om een mantelzoomvegetatie te realiseren die aansluit op het Rabattenbos (zie figuur 2 van deze Nota van Zienswijzen en afbeelding 39 van het ontwikkelingsplan voor de dwarsdoorsnede). Door hier tenminste 3 steilrandjes in te realiseren kan deze watergang ook dienen als foerageergebied voor de ijsvogel. Het flauwe talud en de mantelzoomvegetatie zorgen ervoor dat de grens tussen de twee landgoederen stevig wordt neergezet. De grens van het westelijke bestemmingsvlak is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Deze is nu gesitueerd op 10 meter vanaf de westelijke bosrand, wat ervoor zorgt dat de bebouwing niet te dicht langs de grens kan worden gerealiseerd.



Figuur 2: Doorsnede waterpartij langs westelijke erfgrens met mantelzoom vegetatie

Aan de noordgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Heino, sectie i, nr. 64 wordt een strook van 10 meter breed, met de bestemming 'Wonen', gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Hier wordt een greppel gerealiseerd (op de grens van het landgoed en de jonge bosaanplant) die de afscheiding van het landgoed versterkt (zie figuur 3 van deze Nota van Zienswijzen en afbeelding 40 van het ontwikkelingsplan voor de dwarsdoorsnede).



Figuur 3: principe doorsnede greppel langs grens met jonge bosaanplant en groene bufferstrook

12. In het ontwikkelingsplan is opgenomen dat er natuur wordt gerealiseerd. De te realiseren natuur is wel heel minimaal en staat niet in verhouding tot de verstoring die op gaat treden door de situering van het tweede bouwvlak voor een landhuis in de kern van Ecologische Verbindingszone. Per saldo zal er geen sprake zijn van een versterking van de natuur.

    Beantwoording:
    Het plangebied ligt niet in de kern van een Ecologische Verbindingszone, maar in een zone die is aangeduid als zone ‘‘Ondernemen met natuur en water, buiten de EHS’. Het huidige landgebruik in het plangebied is agrarisch. Door het vernatten van de graslanden worden soortenrijk graslanden gecreëerd die ecologisch waardevoller zijn dan de huidige situatie. Hierbij wordt een brede variatie aan natuurwaarden gecreëerd. Ook het aanzetten van de haakse structuren van het weteringenlandschap dragen bij aan het uitbreiden van de natuur- en landschappelijke waarden in het gebied. De watergang aan de westzijde met flauw talud en mantelzoom vegetatie is verder goed voor de ecologische verbinding richting het Rabbatten bos. Ten opzichte van de huidige situatie wordt met deze ingrepen dus wel degelijk een sterke verbetering in de natuurwaarden van het gebied aangebracht.

13. Via de ruilverkaveling is geregeld dat de ontsluiting van het perceel kadastraal bekend gemeente Heino, sectie i, nr. 64 over het projectgebied loopt. Hoe wordt geborgd dat die uitweg niet wordt beperkt door een poort, hek of slagboom?

    Beantwoording:
    Middels het bestemmingsplan wordt de privaatrechtelijke ruilverkavelingsakte niet beperkt. In het privaatrecht is geregeld dat bestaand recht niet mag worden verzwaard. In het ontwikkelingsplan is naar aanleiding van dit punt uit de zienswijze wel opgenomen dat voor de toegangsweg naar het westelijke bestemmingsvlak, vanaf de Twentseweg tot aan de hoek van het bosperceel (kadastraal bekend: gemeente Heino, sectie i, nr. 64), opgenomen dat geen poort, hek of slagboom mag worden gerealiseerd.

    De zienswijze wordt afgesloten met het verzoek aan de gemeenteraad om met betrekking tot het westelijke bestemmingsvlak voor een te bouwen landhuis, niet in te stemmen met het bestemmingsplan. Beide bestemmingsvlakken zouden binnen het projectgebied als een soort knooperf op de dekzandrug nabij de huidige bebouwing Twentseweg 8-10 gerealiseerd moeten worden. Tevens wordt verzocht de fysieke terreingesteldheid (inclusief verdroginggevolgen) eerst in beeld te brengen. Ook moet worden beoordeeld of de natuurtoets wel voldoet.

Beantwoording:
Zoals in deze zienswijzennotitie verwoord, zien wij geen aanleiding om het westelijke bouwvlak te verschuiven naar de huidige bebouwing aan de Twentseweg 8-10. Tevens is er geen aanleiding om de fysieke terreingesteldheid van het projectgebied ter hoogte van het westelijke bouwvlak nog beter in beeld te brengen. Tot slot is de natuurtoets in deze zienswijzennotitie aangevuld, op de punten zoals aangegeven. Hiermee voldoet de natuurtoets.

3

WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. In de navolgende paragraaf wordt beschreven welke wijzigingen dit betreffen.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Zoals in hoofdstuk 2 bij de behandeling van de zienswijzen is vermeld, hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Voor het oostelijke bouwvlak is een verplicht doorzicht opgenomen in het ontwikkelingsplan, welke is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Dit is gedaan door een maximum van 30% verdichting toe te staan.
2. Aan de westkant van het plangebied wordt een watergang gerealiseerd met een totale breedte van 4 m en een waterdiepte van 0,8 m. Deze strook krijgt de bestemming ‘Water’. In het ontwikkelingsplan, welke is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, is opgenomen dat de bodembreedte hier 1 m bedraagt en dat het westelijke talud een flauwe helling heeft van 1:5 waardoor er ruimte ontstaat om een mantelzoom vegetatie te realiseren die aansluit op het Rabattenbos. Door hier tenminste 3 steilrandjes in te realiseren kan deze watergang ook dienen als foerageergebied voor de ijsvogel.
3. De grens van het westelijke bestemmingsvlak is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Deze is nu gesitueerd op 10 meter vanaf de westelijke bosrand, wat ervoor zorgt dat de bebouwing niet te dicht langs de grens kan worden gerealiseerd.
4. Aan de noordgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Heino, sectie i, nr. 64 wordt een strook van 10 meter breed, met de bestemming ‘Wonen’, gewijzigd in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’. In deze zone, aan de zijde van de bosrand, wordt een greppel gerealiseerd (op de grens van het landgoed en de jonge bosaanplant) die de afscheiding van het landgoed versterkt.
5. In het ontwikkelingsplan, welke is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, is opgenomen dat hydrologische maatregelen in het plangebied niet mogen leiden tot directe negatieve gevolgen voor natuurwaarden van het aangrenzende drassige bos.

6. Artikel 1.24, artikel 3.1 onder h. (incl. tabel 7.1), artikel 3.4 onder d , artikel 6.1 onder e , artikel 6.4 onder e , artikel 7.1 onder h en artikel 7.3.2 zijn uit de regels van het bestemmingsplan gehaald. Hiertoe zijn evenementen niet meer mogelijk.
7. De mogelijkheid tot nevenfuncties is uit de bestemming Wonen – Landhuis gehaald (artikelen 7.1 onder h , artikel 7.3.3 en artikel 7.4). Alleen de mogelijkheid voor plattelandskamers is mogelijk (met een afwijkingsbevoegdheid).
8. In het ontwikkelingsplan, welke is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, is voor de toegangsweg naar het westelijke bestemmingsvlak, vanaf de Twentseweg tot aan de hoek van het bosperceel (kadastraal bekend: gemeente Heino, sectie i, nr. 64), opgenomen dat geen poort, hek of slagboom mag worden gerealiseerd.

3.3 Ambtelijke wijzigingen

In de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Omdat de gemeenteraad heeft besloten dat het welstandstoezicht afgeschaft wordt, is deze bijlage bij het vastgestelde plan aangepast tot een ontwikkelingsplan, waarbij de beeldkwalitatieve aspecten als inspiratie kunnen dienen. In dit ontwikkelingsplan zijn tevens de landschappelijke richtlijnen opgenomen voor de inrichting van beide landgoederen, waarnaar middels een voorwaardelijke verplichting wordt verwezen in de regels.
Concreet is hiertoe in de regels van het bestemmingsplan de term “Beeldkwaliteitsplan 2 nieuwe landgoederen, Twentseweg Heino” (artikel 11.2.1) aangepast naar “Landschapsontwikkelingsplan 2 nieuwe landgoederen, Twentseweg Heino”. Aan artikel 7.2.1 is tevens (ter verduidelijking) toegevoegd dat het ontwikkelingsplan als referentiekader.

4

BIJLAGEN

4.1 Zienswijze indiener 1

KOPIE

Ruimte

bij de balie afgegeven op

10 DEC. 2014

[redacted]

[redacted]

AANTEKENEN met handtekening retour
De gemeenteraad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Tevens per **fax 0572 – 355 111**
(totaal 5 pagina's)

Onderwerp : zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9 (*Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino*).
Ons ref.nr. : DS-09
Cont.pers. : [redacted]

GEMEENTE RAALTE
Kopie aan: Griffie
Ingek. 10 DEC. 2014
Doc. nr.: 2014-8993
Zaak nr.: 8209
Richt v. corr.: JA NEE

Heino, 9 december 2014

Geachte gemeenteraadsleden,

[redacted] hierbij vertegenwoordigd door [redacted], dient hierbij haar zienswijzen in op het op het door het College van burgemeester en wethouders vrij gegeven ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9 (*Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino*).

[redacted]

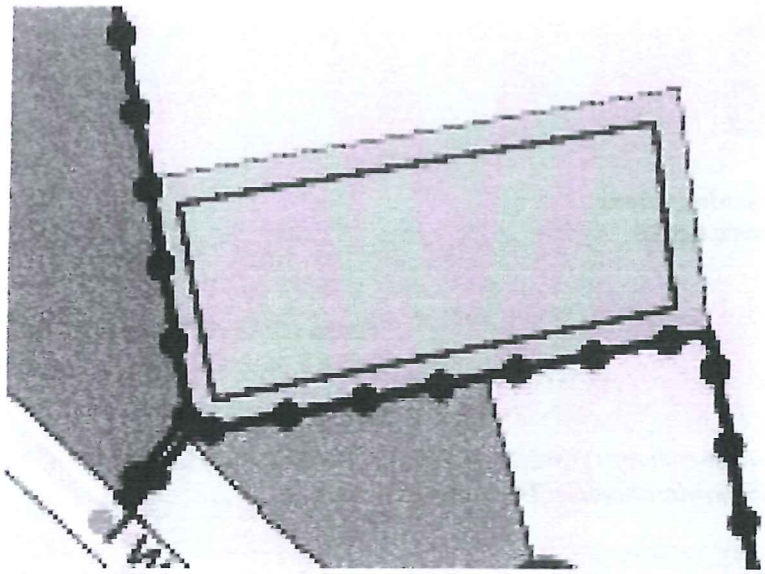
Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9 (*Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino*) hebben wij de navolgende zienswijzen:

<u>Met betrekking tot de Quickscan natuurtoets Landgoederen Heino:</u>

1. Het plangebied ligt binnen een ecologische verbindingszone (thans ook geheten: 'Ecologische Hoofdstructuur, nog te realiseren natuur'). Blijkens de bij de onderbouwing horende Quickscan natuurtoets worden (verblijfplaatsen van) juridisch zwaarder beschermde soorten van de Ff-wet tabel 2 en 3 (als voorbeelden worden genoemd Grondgebonden zoogdieren als waterspitsmuis, das en steenmarter) niet verwacht in het plangebied. In reactie wordt opgemerkt dat de das (*Meles meles)* en steenmarter (*Marters foina*) zeker in het gebied voorkomen, waardoor juist wel een vervolgtraject in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. De onderliggende natuurtoets is derhalve niet volledig op basis waarvan u bij goedkeuring/vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan verkeerde besluitvorming zult gaan nemen;

[redacted]

Met betrekking tot het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*':



- het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak 'Landhuis (LD)' (groot ca. 1,5 hectare); de groene bossen behoren tot landgoed "De Gunne"-

2. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is de bestemming van het direct aan het projectgebied grenzende perceel Heino, sectie i, nr. 64, gewijzigd in de bestemming '*natuur*'. In een ambtelijke mondelinge toelichting, gevolgd door de brief van 4 februari 2011 (kenmerk: 1003868), heeft de gemeente Raalte aangegeven dat volgens het Landschapsontwikkelingplan (LOP) de openheid van dit gebied gehandhaafd dient te worden. Het bebossen van onderhavig perceel is uiteindelijk door de gemeente toegestaan omdat het te bebossen kleine perceel visueel wegvalt tegen de in de directe omgeving gelegen grotere bospercelen.

   Ook blijkens het bij het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9 (*Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino*) behorende door Eelerwoude rentmeesters en IKB architecten bv opgestelde rapport *Twentseweg Heino Beeldkwaliteit 2 nieuwe landgoederen* dienen op basis van het LOP de laagtes zoveel mogelijk open te blijven, en worden opgaande beplantingen en andere ruimtelijke verdichtingen (bijvoorbeeld bebouwing) in de laagtes niet gestimuleerd (zie pagina's 33 en 42). Het westelijk bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' ligt in een laagte.

   Indien het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' op de op de plankaart behorend bij dit ontwerpbestemmingsplan gerealiseerd wordt, wordt de te handhaven openheid van het gebied wel aangetast, terwijl de gemeente Raalte in een recente casus juist heeft aangegeven dat de openheid van dit gebied behouden moet blijven. Ter voorkoming van ruimtelijke verdichting is bebouwing op de thans beoogde locatie van het westelijk bestemmingsbouwvlak '*Landhuis (LD)*' ook op basis van het LOP ongewenst en moet derhalve op die locatie worden tegengegaan;

3. situering westelijk bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*'. In het bij vorenstaande punt genoemde schrijven van 4 februari 2011 (kenmerk: 1003868), verbindt de gemeente aan het bebossen van het perceel Heino, sectie i, nr. 64, onder meer de voorwaarde (citaat:) '*Zichtlijn open houden (vanaf Twentseweg zicht behouden op het grootschalige en open weteringen gebied). Hiermee bedoelen wij* [lees: de gemeente Raalte] *een zichtlijn vanaf de Twentseweg in*

[redacted]

noordoostelijke richting, zodat de grote open ruimte vanaf de Twentseweg kan worden ervaren.' Door het situeren van het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' op de beoogde locatie, blijft de door de gemeente gewenste zichtlijn niet meer open.

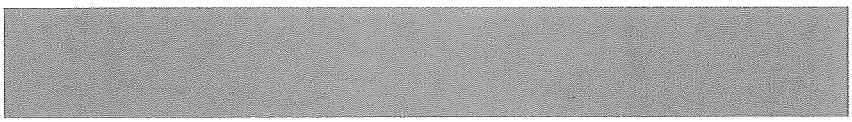
4. situering westelijk bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*'. Het westelijke bestemmingsvlak '*Landhuis (LD)*' (een bouwvlak van ongeveer 1,5 hectare groot met daarnaast nevenfuncties buiten het bouwvlak toegestaan; zie planvoorschriften artikel 7.4 sub b) is voorzien in de kern van de ecologische verbindingszone (ofwel de concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur, nog te realiseren natuur) die de Veluwe met de natuurterreinen in Overijssel moet verbinden. Gelet op de activiteiten die binnen de bestemming 'Wonen - Landhuis' (art. 7) en daarnaast (ex artikel 7.4 sub b) mogelijk zijn, zal dit op de beoogde locatie van het westelijk bestemmingsbouwvlak '*Landhuis (LD)*' (lees: in de kern van ecologische verbindingszone) tot meer verstoring leiden dan dat dit tweede bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' aan de zuidelijke rand tegen het andere bestemmingsvlak 'Landhuis (LD)' gesitueerd wordt.

5. situering westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*'. Dit bouwvlak is beoogd op één van de laagste punten van het projectgebied. Dit deel kenmerkt zich door drassigheid en is vrij vochtig te noemen. Fysiek ongeschikt om om te vormen tot een bouwvlak. Eventuele hydrologische maatregelen hebben direct invloed op de aanwezige natuurwaarden van het aan de westzijde grenzende drassige bos met natuurwaarden. Dit betreft een zogenaamd rabattenbos en behoort tot landgoed "De Gunne". Bij hydrologische maatregelen zal dit drassige bos met natuurwaarden gaan verdrogen. In de Quickscan natuurtoets wordt dit niet meegenomen. Ook gelet op de fysieke terreingesteldheid is de situering westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' ongeschikt.

6. situering westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*'. Het westelijke bestemmingsvlak '*Landhuis (LD)*' grenst aan twee zijde aan eigendommen van Landgoed "De Gunne" B.V. Door een bouwvlak juist aan de eigendomsgrens te situeren, wordt deze aangrenzende eigenaar (i.c. landgoed "De Gunne") onnodig belast met extra handhaving(skosten). Denk hierbij bijvoorbeeld aan het storten van groenafval in deze aangrenzende bossen van het landgoed, toekomstige grensgeschillen door de tuin ten laste van het aanpalende bosgebied van deze derde (lees: landgoed "De Gunne") te vergroten, etc., etc.;

<u>Met betrekking tot de bestemmingsplanvoorschriften:</u>

7. Artikel 7.3.2 (Evenementen): in onderhavig ontwerp-bestemmingsplan is onder 7.3.2 sub c bepaald dat tijdens evenementen tussen 19.00 uur en 7.00 uur productie van versterkt geluid niet is toegestaan. Hier mag echter twee keer per jaar van worden afgeweken, mits aan een drietal voorwaarden wordt voldaan. Met betrekking tot geluid is de voorwaarde (zie onder 7.3.2 sub f) dat tussen 23.00 uur en 7.00 uur geen versterkt geluid geproduceerd wordt. Op de eerste plaats de vraag *Wat moet onder verstrekt geluid verstaan worden?* Dit wordt niet gedefinieerd. Zijn dat geluidsinstallaties? Het is belangrijk om in ogenschouw te nemen dat met name het beoogde westelijke bouwvlak '*Landhuis (LD)*' zich in de kernzone van een voor de provincie Overijssel belangrijke ecologische verbindingszone Veluwe – Twente bevindt. In dat kader moet zorgvuldig gehandeld worden met verstoringen door geluid. In dat kader is het beter om 7.3.2 sub c en f te herformuleren en op te nemen dat het ten gehore brengen van geluid op zodanige geluidssterkte dat dit tijdens die genoemde tijdstippen buiten hoorbaar is, verboden is en dat het gedurende die tijdstippen tevens verboden is buiten geluidsinstallaties te plaatsen.



8. Artikel 7.4 (Afwijken van gebruiksregel): opgenomen is dat *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub h ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties.* Graag vernemen wij wat de toetsingskaders daarbij voor het bevoegd gezag zijn.

9. Artikel 7.4 (Afwijken van gebruiksregel): opgenomen is dat *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub h ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties.* Graag vernemen wij aan wat voor een nevenfuncties moet worden gedacht (duidelijke opsomming opnemen)? Een permanente of tijdelijke nevenfunctie op incidentele basis? Zouden nevenfuncties die juist binnen de bebouwde kom op het bedrijventerrein / industrieterrein thuis horen op grond van deze bepaling hier mogelijk zijn?

10. Artikel 7.4 sub b: '..... *zijn tevens toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak'* (zie ook onder 7.1 sub b). Het gedeelte buiten het bouwvlak wordt niet gemaximaliseerd qua afstand en oppervlakte. Ter voorkoming van rechtsonzekerheid vernemen wij graag waar men qua afstand en oppervlakte maximaal aan moet denken?

<u>Overige:</u>

11. Artikel 11.2.2 (Inrichten Natuur, Water en Wandelpad): blijkens het bepaalde onder sub a moet er in het gehele plangebied tenminste 1,5 hectare aan water(berging) gerealiseerd worden. Voor de natuur wordt er een enorme winst gerealiseerd als er op de huidige landbouwgrond langs de volledige grens met het perceel kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie i, nr. 71, en eventueel de noordgrens van het perceel kadastraal bekend als Heino, sectie i, nr. 64 volgend, een brede gracht / breed water wordt gegraven. Enerzijds wordt hiermee voorkomen dat er inloop door mensen, honden e.d. in het aanliggende rustgebied met hoge natuurwaarden (perceel gemeente Heino, sectie i, nr. 71) plaats gaat vinden (waardoor verstoring optreedt met bovendien onnodige dierlijke verkeersslachtoffers op de Twentseweg). Anderzijds zouden o.m. ijsvogeltjes vanuit het aanliggende hout van het landgoed de gracht / het brede water kunnen gebruiken als hun foerageergebied. Wij verzoeken u op de bijbehorende plankaart op genoemde grens bij de verbeelding water op te nemen.

12. Het projectgebied is gelegen in de begrensde Ecologische Hoofdstructuur met nog te realiseren natuur. De in het rapport *Twentseweg Heino Beeldkwaliteit 2 nieuwe landgoederen* genoemde te realiseren natuur (griendhout voor bijen en hommels en knotwilgen voor steenuilen) is wel heel minimaal, terwijl daar tegenover staat dat in de kern van ecologische verbindingszone verstoring gaat optreden door de beoogde realisatie van een tweede bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' en (mogelijk) een verdroging van een bos met natuurwaarden. Per saldo zal er geen sprake zijn van een versterking van de natuur.

13. Via de ruilverkavelingsakte is geregeld dat de ontsluiting van het perceel kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie i, nummer 64, over het projectgebied loopt. Hoe wordt geborgd dat die uitweg niet ingeperkt wordt door een poort, hek of slagboom.

Gelet op vorenstaande verzoeken wij u met betrekking tot de locatie van het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' niet in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan. Beide bestemmingsvlakken bouwvlak '*Landhuis (LD)*' zouden binnen het projectgebied als een soort knooperf op de dekzandrug nabij de huidige bebouwing Twentseweg 8 – 10 gerealiseerd moeten worden. Tevens verzoeken wij u de fysieke terreingesteldheid (incl. verdrogingsgevolgen), zie ook vorenstaand punt 5, eerst in beeld te brengen. Ook moet u eerst beoordelen of de Quickscan natuurtoets Landgoederen Heino wel voldoet.

4.2 Zienswijze indiener 2

Ruimte

bij de balie afgegeven op

10 DEC. 2014

[redacted]

AANTEKENEN met handtekening retour
De gemeenteraad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Tevens per **fax 0572 – 355 111**
(totaal 4 pagina's)

Onderwerp : zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9
(*Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino*)

GEMEENTE RAALTE
Kopie aan: Griffie
Ingek. 10 DEC. 2014
Doc. nr.: 2014-8992
Zaak nr.: 8208
Bericht v. ontv. JA NEE

Heino, 10 december 2014

Geachte gemeenteraadsleden,

Ondergetekende, [redacted] dient hierbij zijn zienswijzen in op het op het door het College van burgemeester en wethouders vrij gegeven ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9 (*Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino*).

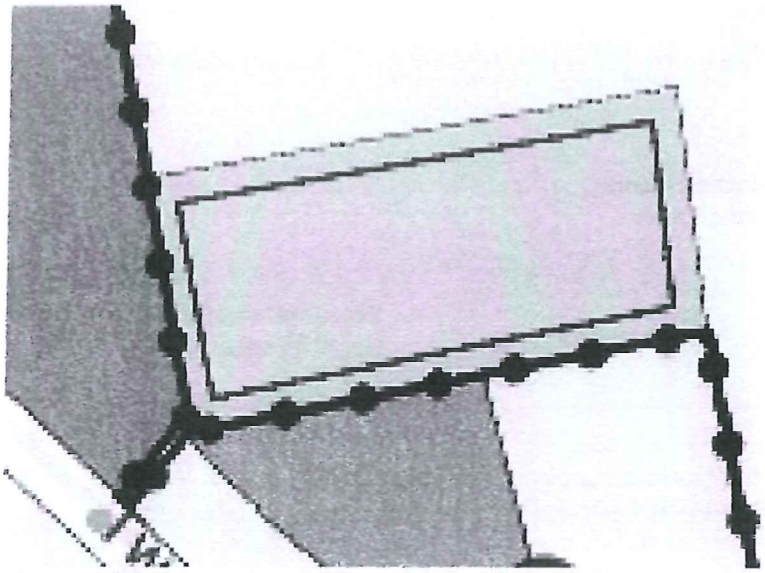
[redacted]

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9 (*Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino*) hebben wij de navolgende zienswijzen:

<u>Met betrekking tot de Quickscan natuurtoets Landgoederen Heino:</u>

1. Het plangebied ligt binnen een ecologische verbindingszone (thans ook geheten: 'Ecologische Hoofdstructuur, nog te realiseren natuur'). Blijkens de bij de onderbouwing horende Quickscan natuurtoets worden (verblijfplaatsen van) juridisch zwaarder beschermde soorten van de Ff-wet tabel 2 en 3 (als voorbeelden worden genoemd Grondgebonden zoogdieren als waterspitsmuis, das en steenmarter) niet verwacht in het plangebied. In reactie wordt opgemerkt dat de das (*Meles meles)* en steenmarter (*Marters foina*) zeker in het gebied voorkomen, waardoor juist wel een vervolgtraject in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. De onderliggende natuurtoets is derhalve niet volledig op basis waarvan u bij goedkeuring/vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan verkeerde besluitvorming zult gaan nemen;

Met betrekking tot het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*':



- het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak 'Landhuis (LD)' (groot ca. 1,5 hectare); de groene bossen behoren tot landgoed "De Gunne"-

2. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is de bestemming van het direct aan het projectgebied grenzende perceel Heino, sectie i, nr. 64, gewijzigd in de bestemming '*natuur*'. In een ambtelijke mondelinge toelichting, gevolgd door de brief van 4 februari 2011 (kenmerk: 1003868), heeft de gemeente Raalte aangegeven dat volgens het Landschapsontwikkelingplan (LOP) de openheid van dit gebied gehandhaafd dient te worden. Het bebossen van onderhavig perceel is uiteindelijk door de gemeente toegestaan omdat het te bebossen kleine perceel visueel wegvalt tegen de in de directe omgeving gelegen grotere bospercelen.

   Ook blijkens het bij het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9 (*Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino*) behorende door Eelerwoude rentmeesters en IKB architecten bv opgestelde rapport *Twentseweg Heino Beeldkwaliteit 2 nieuwe landgoederen* dienen op basis van het LOP de laagtes zoveel mogelijk open te blijven, en worden opgaande beplantingen en andere ruimtelijke verdichtingen (bijvoorbeeld bebouwing) in de laagtes niet gestimuleerd (zie pagina's 33 en 42). Het westelijk bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' ligt in een laagte.

   Indien het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' op de op de plankaart behorend bij dit ontwerpbestemmingsplan gerealiseerd wordt, wordt de te handhaven openheid van het gebied wel aangetast, terwijl de gemeente Raalte in een recente casus juist heeft aangegeven dat de openheid van dit gebied behouden moet blijven. Ter voorkoming van ruimtelijke verdichting is bebouwing op de thans beoogde locatie van het westelijk bestemmingsbouwvlak '*Landhuis (LD)*' ook op basis van het LOP ongewenst en moet derhalve op die locatie worden tegengegaan;

3. situering westelijk bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*'. In het bij vorenstaande punt genoemde schrijven van 4 februari 2011 (kenmerk: 1003868), verbindt de gemeente aan het bebossen van het perceel Heino, sectie i, nr. 64, onder meer de voorwaarde (citaat:) '*Zichtlijn open houden (vanaf Twentseweg zicht behouden op het grootschalige en open weteringen gebied). Hiermee bedoelen wij* [lees: de gemeente Raalte] *een zichtlijn vanaf de Twentseweg in noordoostelijke richting, zodat de grote open ruimte vanaf de Twentseweg kan worden ervaren.*' Door het situeren van het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' op de beoogde locatie, blijft de door de gemeente gewenste zichtlijn niet meer open.

4. situering westelijk bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*'. Het westelijke bestemmingsvlak '*Landhuis (LD)*' (een bouwvlak van ongeveer 1,5 hectare groot met daarnaast nevenfuncties buiten het bouwvlak toegestaan; zie planvoorschriften artikel 7.4 sub b) is voorzien in de kern van de ecologische verbindingszone (ofwel de concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur, nog te realiseren natuur) die de Veluwe met de natuurterreinen in Overijssel moet verbinden. Gelet op de activiteiten die binnen de bestemming 'Wonen - Landhuis' (art. 7) en daarnaast (ex artikel 7.4 sub b) mogelijk zijn, zal dit op de beoogde locatie van het westelijk bestemmingsbouwvlak '*Landhuis (LD)*' (lees: in de kern van ecologische verbindingszone) tot meer verstoring leiden dan dat dit tweede bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' aan de zuidelijke rand tegen het andere bestemmingsvlak 'Landhuis (LD)' gesitueerd wordt.

5. situering westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*'. Dit bouwvlak is beoogd op één van de laagste punten van het projectgebied. Dit deel kenmerkt zich door drassigheid en is vrij vochtig te noemen. Fysiek ongeschikt om om te vormen tot een bouwvlak. Eventuele hydrologische maatregelen hebben direct invloed op de aanwezige natuurwaarden van het aan de westzijde grenzende drassige bos met natuurwaarden. Dit betreft een zogenaamd rabattenbos en behoort tot landgoed "De Gunne". Bij hydrologische maatregelen zal dit drassige bos met natuurwaarden gaan verdrogen. In de Quickscan natuurtoets wordt dit niet meegenomen. Ook gelet op de fysieke terreingesteldheid is de situering westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' ongeschikt.

6. situering westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*'. Het westelijke bestemmingsvlak '*Landhuis (LD)*' grenst aan twee zijde aan eigendommen van Landgoed "De Gunne" B.V. Door een bouwvlak juist aan de eigendomsgrens te situeren, wordt deze aangrenzende eigenaar (i.c. landgoed "De Gunne") onnodig belast met extra handhaving(skosten). Denk hierbij bijvoorbeeld aan het storten van groenafval in deze aangrenzende bossen van het landgoed, toekomstige grensgeschillen door de tuin ten laste van het aanpalende bosgebied van deze derde (lees: landgoed "De Gunne") te vergroten, etc., etc.;

<u>Met betrekking tot de bestemmingsplanvoorschriften:</u>

7. Artikel 7.3.2 (Evenementen): in onderhavig ontwerp-bestemmingsplan is onder 7.3.2 sub c bepaald dat tijdens evenementen tussen 19.00 uur en 7.00 uur productie van versterkt geluid niet is toegestaan. Hier mag echter twee keer per jaar van worden afgeweken, mits aan een drietal voorwaarden wordt voldaan. Met betrekking tot geluid is de voorwaarde (zie onder 7.3.2 sub f) dat tussen 23.00 uur en 7.00 uur geen versterkt geluid geproduceerd wordt. Op de eerste plaats de vraag *Wat moet onder verstrekt geluid verstaan worden?* Dit wordt niet gedefinieerd. Zijn dat geluidsinstallaties? Het is belangrijk om in ogenschouw te nemen dat met name het beoogde westelijke bouwvlak '*Landhuis (LD)*' zich in de kernzone van een voor de provincie Overijssel belangrijke ecologische verbindingszone Veluwe – Twente bevindt. In dat kader moet zorgvuldig gehandeld worden met verstoringen door geluid. In dat kader is het beter om 7.3.2 sub c en f te herformuleren en op te nemen dat het ten gehore brengen van geluid op zodanige geluidssterkte dat dit tijdens die genoemde tijdstippen buiten hoorbaar is, verboden is en dat het gedurende die tijdstippen tevens verboden is buiten geluidsinstallaties te plaatsen.

8. Artikel 7.4 (Afwijken van gebruiksregel): opgenomen is dat *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub h ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties.* Graag verneemt ondergetekende wat de toetsingskaders daarbij voor het bevoegd gezag zijn.

9. Artikel 7.4 (Afwijken van gebruiksregel): opgenomen is dat *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub h ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties.* Graag verneem ik aan wat voor een nevenfuncties moet worden gedacht (duidelijke opsomming opnemen)? Een permanente of tijdelijke nevenfunctie op incidentele basis? Zouden nevenfuncties die juist binnen de bebouwde kom op het bedrijventerrein / industrieterrein thuis horen op grond van deze bepaling hier mogelijk zijn?

10. Artikel 7.4 sub b: '..... *zijn tevens toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak*' (zie ook onder 7.1 sub b). Het gedeelte buiten het bouwvlak wordt niet gemaximaliseerd qua afstand en oppervlakte. Ter voorkoming van rechtsonzekerheid verneem ik graag waar men qua afstand en oppervlakte maximaal aan moet denken?

Overige:

11. Artikel 11.2.2 (Inrichten Natuur, Water en Wandelpad): blijkens het bepaalde onder sub a moet er in het gehele plangebied tenminste 1,5 hectare aan water(berging) gerealiseerd worden. Voor de natuur wordt er een enorme winst gerealiseerd als er op de huidige landbouwgrond langs de volledige grens met het perceel kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie i, nr. 71, en eventueel de noordgrens van het perceel kadastraal bekend als Heino, sectie i, nr. 64 volgend, een brede gracht / breed water wordt gegraven. Enerzijds wordt hiermee voorkomen dat er inloop door mensen, honden e.d. in het aanliggende rustgebied met hoge natuurwaarden (perceel gemeente Heino, sectie i, nr. 71) plaats gaat vinden (waardoor verstoring optreedt met bovendien onnodige dierlijke verkeersslachtoffers op de Twentseweg). Anderzijds zouden o.m. ijsvogeltjes vanuit het aanliggende hout van het landgoed de gracht / het brede water kunnen gebruiken als hun foerageergebied. Ondergetekende verzoekt u op de bijbehorende plankaart op genoemde grens bij de verbeelding water op te nemen.

12. Het projectgebied is gelegen in de begrensde Ecologische Hoofdstructuur met nog te realiseren natuur. De in het rapport *Twentseweg Heino Beeldkwaliteit 2 nieuwe landgoederen* genoemde te realiseren natuur (griendhout voor bijen en hommels en knotwilgen voor steenuilen) is wel heel minimaal, terwijl daar tegenover staat dat in de kern van ecologische verbindingszone verstoring gaat optreden door de beoogde realisatie van een tweede bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' en (mogelijk) een verdroging van een bos met natuurwaarden. Per saldo zal er geen sprake zijn van een versterking van de natuur.

13. Via de ruilverkavelingsakte is geregeld dat de ontsluiting van het perceel kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie i, nummer 64, over het projectgebied loopt. Hoe wordt geborgd dat die uitweg niet ingeperkt wordt door een poort, hek of slagboom.

Gelet op vorenstaande verzoekt ondergetekende u met betrekking tot de locatie van het westelijke bestemmingsvlak bouwvlak '*Landhuis (LD)*' niet in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan. Beide bestemmingsvlakken bouwvlak '*Landhuis (LD)*' zouden binnen het projectgebied als een soort knooperf op de dekzandrug nabij de huidige bebouwing Twentseweg 8 – 10 gerealiseerd moeten worden. Tevens verzoekt ondergetekende u de fysieke terreingesteldheid (incl. verdrogingsgevolgen), zie ook vorenstaand punt 5, eerst in beeld te brengen. Ook moet u eerst beoordelen of de Quickscan natuurtoets Landgoederen Heino wel voldoet.