

Zienswijzennota (anoniem)

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

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Zienswijzen	3
1.2	Leeswijzer	3
2	ZIENSWIJZEN	4
2.1	Ingediende zienswijzen	4
2.2	Behandeling zienswijzen	4
3	CONCLUSIE	8
	BIJLAGEN	12

1

INLEIDING

1.1 Zienswijzen

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

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

1.2 Leeswijzer

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

2

ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

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

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

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

2.2 Behandeling zienswijzen

De zienswijze van <naam> 2015-2975

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

Beantwoording:

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

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

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

- a. Waarom is het toewijzen van nevenfuncties ten onrechte opgenomen?*
- e. Het aanvankelijke inrichtingsplan is altijd gepresenteerd als een richtlijn en niet als een plan dat op detail wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat het eigen gemaakte plan net zo goed past in het landschap als het aanvankelijke plan.*
- g. Reclamant is akkoord met de regeling dat in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en de bestemming 'Wonen' wordt geregeld dat het kleinschalig kamperen niet is toegestaan, zolang dit in lijn is met het bestemmingsplan Buitengebied Raalte.*
- h. Reclamant is akkoord met de regeling dat binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" het door middel van het afwijken van de gebruiksregels mogelijk wordt gemaakt om de nevenfunctie kleinschalig kamperen toe te staan, zolang dit in lijn is met het bestemmingsplan Buitengebied Raalte.*
- j. Reclamant is het niet eens met de maximale woninginhoud van 750 m³. Hoewel binnen deze maat gebouwd is, levert dit een duidelijke waardevermindering op. De gemeente heeft dit zelf veroorzaakt en bij afwijzing zal reclamant een schadevergoeding eisen.*
- m. Het huidige beplantingsplan dient akkoord te worden bevonden en ook toekomstige bewoners moeten aanpassingen kunnen doorvoeren. Mocht dit niet worden gehonoreerd dan zal reclamant bij afwijzing een schadevergoeding eisen.*
- o. Het is onduidelijk waarom het objectgebonden overgangsrecht wordt geschrapt.*

Beantwoording:

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

- j. De bouwvergunning voor de woning is op 2 oktober 2012 verleend. De inhoud van de woning is 750 m³ en bij de woning is 50 m² aan bijgebouwen aangebouwd. Daarnaast is nog een vrijstaande kapschuur opgericht van 50 m². Reclamant heeft aangesloten bij de regeling, zoals deze gangbaar is in het Buitengebied, terwijl het bestemmingsplan Berkendijk 4, vastgesteld op 29 september 2011, en onherroepelijk geworden op 25 november 2011, meer bouw mogelijkheden gaf. Hier is geen gebruik van gemaakt. In het kader van de afwikkeling van het planschadeverzoek is vooraf overleg gevoerd met reclamant over de voorgestelde aanpassingen. In het advies van de planschadecommissie van 28 mei 2014 staat aangegeven welke wijzigingen worden voorgesteld. Dit betreft het voornemen om:
- het aantal evenementen te verlagen naar maximaal 2 per jaar;
 - het maximaal aantal woningen per bouwvlak te bepalen op 1 met een maximale inhoud van 750 m³;
 - de landschappelijke inpassing op de compensatiekavel te regelen in het bestemmingsplan.

6.3.4

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

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

- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- het maximaal aantal woningen per bouwvlak bedraagt 1 en de maximale inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt 750 m³.

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

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de compensatiewoning maximaal 750 m³ mag bedragen. Reclamant heeft ten tijde van koop van het perceel kunnen weten dat er sprake is van een gemaakte fout in het bestemmingsplan. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de extra mogelijkheden. Gelet op de eerder gecommuniceerde wijziging en de consensus daarover, handhaven wij de voorgestelde wijziging. Wij verwachten dat er geen sprake zal zijn van planschade, omdat reclamant geen gebruik gemaakt heeft van de rechten om groter te mogen bouwen dan 750 m³ en hiertoe ook geen concrete acties heeft ondernomen. Wij zijn van mening dat er sprake is van passieve risicoaanvaarding. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

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

Conclusie

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

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

De zienswijze van <naam> 2015-2801

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

Beantwoording:

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

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

Beantwoording:

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

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

Beantwoording:

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

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

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

Beantwoording:

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

Conclusie

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

3

CONCLUSIE

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregel

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

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

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

4.4 Specifieke gebruiksregel

- a. Paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.*
- b. Bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning.*
- c. Het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10.*
- d. Het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.*
- e. De vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.*
- f. kleinschalig kamperen is niet toegestaan.*

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

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

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

alsmede voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- c. evenementen;
- d. recreatief medegebruik.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

2.2 Overige omissies en aanpassingen Omschrijving van de wijzigingen

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

- b. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is niet van toepassing op dit bestemmingsplan en wordt daarom uit de regels geschrapt.
- c. De titel van lid 3.3 wordt gewijzigd in 'afwijken van de bouwregels' zodat deze voldoet aan de SVBP.
- d. De aanhef van lid 3.3 wordt gewijzigd als gevolg van de wijziging van de titel van dit artikel.
- e. Aanvullend op het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" wordt voor het perceel Berkendijk 4 bepaald dat deze alleen toelaatbaar is wanneer het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Het inrichtingsplan is als bijlage 1 aan de regels toegevoegd.
- f. De specifieke gebruiksregels sub a, b, c, e, f en g van lid 3.4 worden geschrapt omdat deze voor dit bestemmingsplan niet relevant zijn. De subleden worden opnieuw genummerd.
- g. In zowel de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en de bestemming 'Wonen' wordt geregeld dat het kleinschalig kamperen niet is toegestaan. Dit is conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en de correctieve herzieningen.
- h. Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" wordt het door middel van het afwijken van de gebruiksregels onder voorwaarden mogelijk gemaakt om de nevenfunctie kleinschalig kamperen toe te staan. Dit is conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en de correctieve herzieningen.
- i. In lid 4.1 is ten onrechte de zin 'met dien verstande dat' opgenomen.
- j. In de tabel van de bestemming "Wonen" wordt aangegeven dat er ten hoogste één woning van 750 m³ per bouwvlak aanwezig mag zijn.
- k. De specifieke gebruiksregels sub b, c en g van lid 4.4 worden geschrapt, omdat deze voor dit bestemmingsplan niet relevant zijn. De overige subleden worden opnieuw genummerd.
- l. Het aantal slaappleatsen ten behoeve van bed & breakfast wordt gewijzigd van 4 in 10 en sluit aan bij de mogelijkheden die gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte en de correctieve herzieningen.
- m. Aanvullend op het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming "Wonen" wordt voor het perceel Berkendijk 4 bepaald dat deze alleen toelaatbaar is wanneer het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Het inrichtingsplan is als bijlage 1 aan het basisplan toegevoegd;
- o. Het objectgebonden overgangsrecht wordt geschrapt, omdat dit overgangsrecht specifiek toeziet op recreatiewoningen. Deze zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

BIJLAGEN

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