

R/C

H de Munt

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

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	03 JULI 2015
Doc. nr.	2015-2801
Zaak nr.	
Bericht v. ontv.	☐ JA ☒ NEE

Onze referentie : 294/10692179

Behandeld door : [REDACTED]

Doorkiesnummer : [REDACTED]

E-mail : [REDACTED]

Assen, 2 juli 2015

Betreft: Zienswijze

Geachte heer/mevrouw,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ten slotte

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

Hoogachtend,



Rechtsbijstandjurist
Afdeling C.W. & B.