Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Park Den Alerdinck
Zaaknummer	50774-2024
B&W vergadering	5 november 2024
Agendacommissie	21 oktober 2024
Raadsvergadering	28 november 2024
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail:
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck
2. Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	28 november 2024
Zaaknummer	50774-2024
Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Park Den Alerdinck
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl

Samenvatting

In 2019 heeft het College een positief principebesluit genomen om ten behoeve van het gebruik van Park Den Alerdinck (voorheen De Voorde) een verruiming van het gebruik van een deel van de gebouwen door te voeren. De verruiming betreft het gebruik van twee gebouwen als groepsaccommodatie voor de recreatieve cliënt en drie gebouwen als kantoor. Deze verruiming van het gebruik is in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de maatschappelijke bestemming die al op de locatie rust. Tevens is de binnenplanse regeling voor evenementen gelijkgetrokken met de regeling die van toepassing is binnen de bestemming die op de havezathe rust.
Het ontwerpbestemmingsplan dat bovenstaande mogelijk maakt heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze conform de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200008-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indiener van de zienswijze op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Inleiding

Locatie Park Den Alerdinck (voorheen De Voorde) bevat meerdere gebouwen die er al tientallen jaren staan (zie afbeelding 1). Deze gebouwen hebben de maatschappelijke bestemming en kunnen alleen conform deze maatschappelijk bestemming gebruikt worden. Het gebouw ‘Jachthuis’ werd in 2019 al enkele jaren gebruikt als groepsaccommodatie voor de recreatieve cliënt. Dit ligt niet in lijn met het gebruik dat is toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming. Dit was de aanleiding om met de eigenaar in gesprek te gaan. Vervolgens is op 18

juni 2019 is het College akkoord gegaan met het principeverzoek van de eigenaar van Havezathe Den Alerdinck om ten behoeve van het terrein een verruiming van het gebruik door te voeren.

De verruiming heeft betrekking op het volgende. Het gebouw Jachthuis en Schaapskooi+Bosuil mogen ook als groepsaccommodatie voor de recreatieve sector worden gebruikt en hoeft niet beperkt te blijven tot maatschappelijk gebruik. Deze verruiming is in het bestemmingsplan onder de maatschappelijk bestemming mogelijk gemaakt. Het gebruik op basis van de maatschappelijke bestemming is onveranderd.
Dat geldt ook voor het gebruik van drie gebouwen (IJsvogel, Fazant en Reebok) als kantoor. In afbeelding 2 zijn nadere aanduidingen aangegeven met de verbeelding als ondergrond.

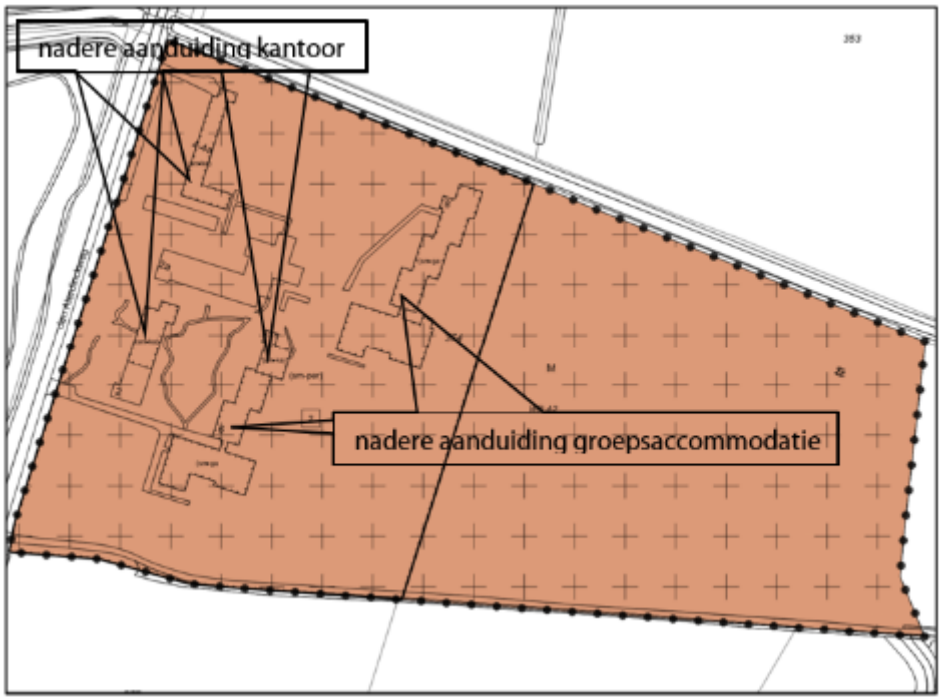
Tevens is binnen de bestemming Maatschappelijk dezelfde (binnenplanse) evenementenregeling mogelijk gemaakt als binnen de bestemming Landhuis die geldt voor het terrein rondom de aan de overzijde van de Den Alerdinckweg gelegen havezathe. Dat wil zeggen dat er max. 5 evenementen p/jaar toegestaan zijn met een max. aantal bezoekers van 1.000 per dag en het totaal aantal bezoekers per evenement niet meer mag zijn dan 3.000 en dat de productie van versterkt geluid alleen toegestaan is tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Maximaal twee keer per jaar kan hiervan worden afgeweken door max. 3.000 bezoekers p/dag en in totaal 9.00 bezoekers per evenement toe te staan. Versterkt geluid is dan toegestaan tussen 7.00 en 23.00 uur. Dit is gedaan om bij toekomstige evenementen op het terrein van Park Den Alerdinck te kunnen betrekken bij een evenement dat rondom het landhuis plaats heeft en waarbij hetzelfde eenduidige toetsingskader van toepassing is.

Het ontwerpbestemmingsplan dat bovenstaande planologisch-juridisch verankerd heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze gaat onder andere over het volgende.
De indiener van de zienswijze is van mening dat er in strijd wordt gehandeld met de vaststellingsovereenkomst die in 2014 is gesloten op basis van mediation. Deze overeenkomst is serieus genomen. Er is geen strijdigheid met de vaststellingsovereenkomst.
Gesteld wordt dat de intensivering niet passend is. Nu twee gebouwen ook gebruikt kunnen worden als groepsaccommodatie en drie gebouw(delen) als kantoor heeft de aanpassing van het bestemmingsplan een positieve invloed op de gebruiksmogelijkheid van de gebouwen. Er is geen sprake van méér bebouwingsmogelijkheden. Wat betreft detailhandel zijn er geen wijzigingen. Horeca is alleen toegestaan als ondergeschikt gebruik. De evenementenregeling is aangepast door deze gelijk te trekken met de regeling zoals deze ook geldt voor de bestemming ‘Landhuis’ die van toepassing is op en rondom de havezathe. Voor elk te houden evenement is uiteraard nog wel een vergunning nodig op basis van de APV.
Van aantasting van de waarden van het landschap is geen sprake, omdat er geen sprake is van intensivering van bebouwing enkel van verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een voorstel om de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting is wel aangepast en verduidelijkt.



Afbeelding 1: locatie Park Den Alerdinck



Afbeelding 2: verbeelding bestemmingsplan waarbij het gehele terrein de maatschappelijke bestemming behoud met aanvullend de nadere aanduiding ten behoeve van de groepsaccommodaties en kleinschalige kantoorruimten.

Beoogd effect

Met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van twee gebouwen voor groepsaccommodatie ten behoeve van de recreatieve cliënt en verbreding van het gebruik van drie gebouwen als kantoor betekent een beperkte verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

Door aanpassing van de evenementenregeling wordt deze gelijkgetrokken met de regeling die ook van toepassing is op het terrein rondom de havezathe. Hiermee wordt eenduidigheid gecreëerd.

Argumenten

1.1 verruiming gebruik

Het Beleidsplan Recreatie & Toerisme biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zoals een groepsaccommodatie mits deze iets nieuws toevoegen en passend is in de omgeving. Vanwege de ligging direct naast havezathe Den Alerdinck en de bossen in de omgeving vormt het een uniek decor als groepsaccommodatie. Verruiming van de ruimtelijke mogelijkheden betreft een ontwikkeling voor de lange termijn. Dit biedt de eigenaar de mogelijkheid om naast het maatschappelijk gebruik een deel van het terrein/gebouwen ook te gebruiken voor de recreatieve gast. Voor de korte termijn heeft het College eerder dit jaar ingestemd met de huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten (tot eind 2026).

1.2 geen strijdigheid met vaststellingsovereenkomst

Er is geen strijdigheid gebleken met de vaststellingsovereenkomst die in 2014 is gesloten.

1.3 geen belemmeringen ten aan zien van ruimtelijke- en milieu-aspecten

De beperkte verrruiming van het gebruik van de gebouwen heeft geen nadelige gevolgen voor ruimtelijke- en milieu-aspecten. Het bestaande gebruik zoals dat in het bestemmingsplan was verankerd blijft mogelijk. Een deel van de gebouwen mag aanvullend ook gebruikt worden voor de reacreatieve gast en een deel van de gebouwen mag als kantoor gebruikt worden. Het betreft geen verruiming van de bouwmogelijkheden, maar enkel verruiming van het gebruik. De gebouwen kunnen net zo intensief gebruikt worden als voorheen. Het aantal parkeerplaatsen zal worden verruimd.

Met het gelijktrekken van de binnenplanse mogelijkheid voor evenementen die nu al ligt op de bestemming ‘Landhuis’ wordt eenduidigheid gecreëerd. Een evenement dat op beide terreinen plaats heeft of die een overloop heeft naar bijvoorbeeld Park Den Alerdinck hebben nu eenzelfde toetsingskader.

Participatie

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met zijn directe buren over de plannen.

Duurzaamheid

Het bestaande complex is deels gerenoveerd (gebouw Jachthuis) en voldoet weer aan de eisen van de tijd. Het is ook de bedoeling om de overige gebouwen te handhaven en te herstellen zodat deze aan de huidige eisen van de tijd voldoet waarmee ze weer toekomstbestendig zijn.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën en fiscale aspecten

Deze ruimtelijke ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Raalte.

Vervolg

Na uw besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het plan ter inzage gelegd en bestaat er een mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Raalte. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck
2. Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 50774-2024

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024

Besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200008-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De indieners van een zienswijze op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 28 november 2024.

de griffier	de voorzitter
Karin Zomer	Rob Zuidema