Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Zienswijze	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Zienswijze	4
2.1 Ingediende zienswijze	4
2.2 Behandeling zienswijze Laag Zuthem (namens hen	4
3 Wijzigingen	12
Bijlage	

1 Inleiding

1.1 Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 41, Park Den Alerdinck als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze Nota van Zienswijze bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan niet aangepast. Tot slot is de ontvangen zienswijze als bijlage opgenomen.

2. Zienswijze

2.1 Ingediende zienswijze

Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 41 Park Den Alerdinck heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Op 25 januari 2024 is een proforma zienswijze ingediend. Op 14 februari 2024 is deze aangevuld met de inhoudelijke gronden. De zienswijze bevat alle benodigde gegevens en is daarmee ontvankelijk. Hieronder is de zienswijze samengevat en voorzien van beantwoording.

2.2 Behandeling zienswijze: Laag Zuthem (namens hen).

Indiener vindt het kwalijk dat de plannen voorafgaand niet gedeeld zijn met het landgoed. Dit neemt zij de initiatiefnemer en de gemeente kwalijk. De voorliggende plannen staan haaks op de vaststellingsovereenkomst (2014) die op basis van mediation tot stand is gekomen.

> *Beantwoording:*
> *De initiatiefnemer heeft bij ons aangegeven dat er bij de start van de plannen in 2020 overleg is geweest met de toenmalig directeur van het landgoed, te weten op 15 juni 2020. Er is toen geen negatieve reactie gekomen op de plannen. Vanwege de coronapandemie hebben de plannen een tijd stil gelegen. Meer recentelijk is er (vlak voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd) gesproken met over het ontwerpbestemmingsplan.*

Indiener heeft grote zorgen over de instandhouding van de waarden van het landgoed door de bezoekersaantallen bij evenementen.

> *Beantwoording:*
> *Later in deze nota wordt hierop ingegaan.*

1. Een korte terugblik.

Het landgoed merkt op dat het in het kader van de opvang van asielzoekers, de huisvesting van arbeidsmigranten en de opvang van statushouders heeft gemeend geen bezwaar te maken vanwege het maatschappelijk belang. De ontwikkeling die nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan wordt kritisch bekeken.

De gepresenteerde verruiming in het ontwerpbestemmingsplan richt zich – zo stelt indiener – op het legaliseren van feesten en partijen, overnachting voor niet gedefinieerde groepen en het oprekken van de omvang van evenementen.
De voorgestelde ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan belemmert de duurzame opbouw van een buurtgemeenschap en dragen niet bij aan de kernwaarden van de overeengekomen afspraken uit de mediation.

> *Beantwoording:*
> *Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het terrein Park Den Alerdinck (voorheen De Voorde). Op dit terrein is de maatschappelijke bestemming gehandhaafd en wordt binnen deze bestemming het gebruik van twee gebouwen als groepsaccommodatie ten behoeve van recreatie mogelijk gemaakt. Het legaliseren van feesten en partijen is niet aan de orde.*

Binnen de maatschappelijke bestemming is de evenementenregeling gelijk getrokken met de evenementenregeling zoals deze ook geldt binnen de bestemming 'Landhuis' die van toepassing is op de havezathe en de gronden er omheen. Deze evenementenregeling betreffen de voorwaarden waar een eventueel evenement aan dient te voldoen. Dit is gedaan om bij toekomstige evenementen bij de havezethe het terrein van Park Den Alerdinck er bij te kunnen betrekken. Er dient vervolgens altijd nog een evenementenvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) aangevraagd te worden. Zie ook de beantwoording onder 4.

2. Mediation overeenkomst 2014.

In 2014 is een mediationovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer, gemeente Raalte en [redacted] Op deze overeenkomst rust geheimhouding. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat de inhoud van de overeenkomst mede bepalend is gebleken in de afweging van keuzes.

De voorgestane ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan maken onderdeel uit van een belangrijk deel van de omgeving van het plangebied als waar de vaststellingsovereenkomst op toeziet en op de inhoud daarvan (verblijf, toegang, geluid, licht, aantallen bezoekers en parkeren etc.). De vaststellingsovereenkomst wordt door initiatiefnemer niet serieus genomen.

Beantwoording:
Niet is gebleken dat er in strijd met de betreffende overeenkomst gehandeld wordt of dat deze niet serieus wordt genomen.

De vaststellingsovereenkomst is in het geding omdat in het ontwerpbestemmingsplan de havezathe en Park Den Alerdinck worden gekoppeld aan elkaar. Dat geldt voor het houden van evenementen als de toedeling van revenuen uit deze evenementen.

Beantwoording:
In onze optiek is de aanpassing van de maatschappelijke bestemming op Park Den Alerdinck niet in strijd met de overeenkomst. Zie ook de beantwoording onder 4.

[redacted] wenst inzake en spoort aan tot kennisname door de raad van de verstrekte vergunningen die tijdens de mediationovereenkomst aan de orde waren. Dit toont aan dat initiatiefnemer de rek op zoekt en de gemeente niet handhaaft bij overschrijding van gemaakte afspraken.

Beantwoording:
Als de gemeenteraad de bedoelde vergunningen wenst te ontvangen dan zullen we deze opsturen. Overigens staat de afgegeven vergunning van 20 februari 2013 op www.ruimtelijkeplannen.nl en op het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).

3. Landschap en cultuurhistorie.

De bestemmingsplanwijziging en intensivering passen niet bij de bestaande gebouwen en gronden/terreinen in de landgoederenzone. Daarbij wordt opgemerkt dat het hoofdhuis van oorsprong tot [redacted] behoorde.

Beantwoording:
De gebouwen kunnen onder de huidige maatschappelijke bestemming net zo intensief gebruik worden als het geval is in het ontwerpbestemmingsplan met een

iets bredere gebruiksmogelijkheid. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden geboden.

Het terrein van Park Den Alerdinck als het aansluitende terrein zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het verruimen van de bestemming staat haaks op de natuurwaarden die worden beoogd. Door de voorziene activiteiten toe te staan wordt ernstig inbreuk gemaakt op het natuurschoon en is niet verenigbaar.

<u>Beantwoording:</u>
Enkele kleinere delen zijn onderdeel van het NNN (zie afbeelding 1). Natuurwaarden komen niet in het geding. Er wordt namelijk niet meer bebouwing toegestaan.



Afbeelding 1: donkergroen is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), rode stippellijn is het bestemmingsplangebied

4. Inhoudelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan brengt meerdere ongewenste wijzigingen met zich mee. Nieuw zijn de mogelijkheden voor detailhandel en horeca, kantoren, groepsaccommodatie en evenementen. Dit is een verzwaring van de huidige bestemming en daar ontbreekt legitimatie voor.

<u>Beantwoording:</u>
De maatschappelijke bestemming is gehandhaafd. De beschrijving van het gebruik is hetzelfde gebleven als het huidige bestemmingsplan (basisgebruik) en ten behoeve van twee panden aangevuld met de mogelijkheid om het te gebruiken als groepsaccommodatie voor de recreatieve klant. Drie gebouw(delen) mogen aanvullend aan het basisgebruik gebruikt worden als kantoor. Horeca is alleen mogelijk als ondergeschikt gebruik. Dat betekent voor gasten die er verblijven.
In het huidige vigerende bestemmingsplan is met betrekking tot evenementen bij recht toegestaan dat maximaal twee evenementen per jaar mogelijk zijn en evenementen gerelateerd aan de maatschappelijke bestemming ongelimiteerd zijn.
In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is deze evenementenregeling aangepast door deze gelijk te trekken met de regeling zoals deze ook geldt voor de bestemming 'Landhuis' die van toepassing is op de havezathe. Dit betekent dat er in

totaal op jaarbasis maximaal vijf evenementen zijn toegestaan waarbij per evenement maximaal 1.000 bezoekers per dag zijn toegestaan en het totale evenement maximaal 3.000 bezoekers mag ontvangen. Tussen 19.00 en 7.00 uur is de productie van versterkt geluid niet toegestaan. Van deze vijf evenementen mag ten hoogste twee keer per jaar worden afgeweken. Voor deze twee evenementen mag het maximum aantal bezoekers per dag 3.000 zijn en het totaal 9.000. Tussen 23.00 en 7.00 mag er geen versterkt geluid zijn. Zie ook de beantwoording onder 4.1.

In het huidige bestemmingsplan waren evenementen al toegestaan (uiteraard met een evenementenvergunning). Deze is echter gelijkgetrokken met de evenementenregeling zoals die ook van toepassing is rond de havezathe. Deze is indertijd aangescherpt naar aanleiding van de mediation. Eenzelfde evenementenregeling (= toetsingskader) is duidelijker voor eenieder. De evenementenregeling is opgenomen onder artikel 3.4 (zie onderstaand kader).

In de toelichting wordt in de paragrafen 3.2 (Het plan), 3.3 (Conclusie) en 5.3 (Flora en fauna) gesproken over evenementen. De beschrijving er van komt niet overeen met wat nu geregeld is in de regels van het bestemmingsplan. Dit wordt in de toelichting aangepast zodat de toelichting gelijk is met wat in de regels staat. De vormvrije mer-beoordeling die als bijlage bij de toelichting opgenomen is komt niet overeen met wat in de regels is vervat. Deze bijlage zal worden aangepast.

De gemeente is huurder van de locatie voor de huisvesting van statushouders. De gemeente dient de gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst te eerbiedigen.

<u>Beantwoording:</u>
Er is niet gebleken dat deze afspraken niet nagekomen worden.

4.1 Evenementen.

De vraag is in hoeverre de in het vigerende bestemmingsplan en de vaststellingsovereenkomst genoemde aantallen bij de evenementen zich verhouden tot de genoemde cijfers in het ontwerpbestemmingsplan en op welke wijze deze regels eveneens van toepassing zijn op 'ondergeschikte evenementen'. Evenementen waren slechts toegestaan bij de bestemming gezondheidszorg.

<u>Beantwoording:</u>
In het huidige bestemmingsplan Buitengebied zijn onder de bestemming Maatschappelijk ongelimiteerd evenementen toegestaan (zie artikel 14.4). In het ontwerpbestemmingsplan is dit aantal gemaximeerd op 5 (zie kader hieronder) waarbij de regels voor aantallen bezoekers en het gebruik van versterkt geluid gelijk getrokken is met de regeling die ook geldt binnen de bestemming 'Landhuis' die is gelegen op havezethe en omliggende gronden. Overigens geldt dat in alle gevallen een evenementenvergunning aangevraagd dient te worden en verkregen moet zijn voordat het evenement doorgang kan hebben.
Voor de duidelijkheid zijn de regels met betrekking tot evenementen uit het bestemmingsplan hieronder gekopieerd. Dezelfde regels gelden binnen de bestemming 'Landhuis'.

3.4 Specifieke gebruiksregels *3.4.1 Evenementen* *Met betrekking tot het gebruik van gronden ten behoeve van evenementen gelden de volgende regels:*

a. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 5 per jaar;
b. het aantal bezoekers per dag per evenement bedraagt ten hoogste 1.000;
c. tussen 19:00 uur en 7:00 uur is de productie van versterkt geluid niet toegestaan;
d. het totaal aantal bezoekers per evenement bedraagt ten hoogste 3.000 bezoekers;

Van het bepaalde onder b tot en met d kan ten hoogste 2 keer per jaar worden afgeweken mits:

e. het aantal bezoekers per dag per evenement ten hoogste 3.000 bedraagt;
f. tussen 23:00 uur en 7:00 uur geen versterkt geluid geproduceerd wordt;
g. het totaal aantal bezoekers per evenement ten hoogste 9.000 bedraagt.

Dat evenementen alleen waren toegestaan onder de bestemming gezondheidszorg is niet juist. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied en het ontwerpbestemmingsplan is een evenement als volgt gedefinieerd (zie kader).

gebeurtenissen, die ten hoogste 5 dagen duren, met een openbaar karakter, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur. Het aantal dagen is exclusief de benodigde dagen voor het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende waarom er is gekozen voor verruiming van de kaders bij evenementen en om welke evenementen het gaat. Om welke (soort) evenementen gaat het die nog groter zijn dan nu het geval is in dit kleinschalige landschap.

<u>Beantwoording:</u>
Zie vorige beantwoording waarbij opgemerkt wordt dat de definitie van evenementen niet is gewijzigd. Dit betekent dat evenementen zijn toegestaan met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur. Het aantal evenementen is ingeperkt tot maximaal 5. Zie ook de beantwoording onder 4 en 4.1.

4.2 Groepsaccommodatie.
Autonoom of mogelijk in relatie tot (losstaande) evenementen wordt gevraagd om duidelijkheid over de toegestane bezetting van de groepsaccommodatie en voor welk doel de bezoekende groepen het gebied aandoen.

<u>Beantwoording:</u>
De groepsaccommodatie en evenementen staan los van elkaar. Het kan in de praktijk zijn dat er overnacht wordt door mensen in de groepsaccommodatie die ook het evenement bezoeken.
De brandveiligheidseisen en eisen uit het Bouwbesluit (Nu Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)) maken dat het aantal gasten in de groepsaccommodatie beperkt is tot 28 voor ieder van de twee gebouwen. Met het gebruik als groepsaccommodatie voor recreanten is het niet mogelijk om meer gasten te ontvangen dan nu al mogelijk is.

Onduidelijk is wat verstaan wordt onder een evenement en wat de functie is van de groepsaccommodatie. Is een volle bezetting van de groepsaccommodatie een evenement op zichzelf en welke regels gelden dan, of kan er een evenement worden verwacht op de gronden van het terrein waarbij de groepsaccommodatie een (in aantal deelnemers)

ondergeschikte rol speelt? En hoeveel evenementen worden dan toegestaan en daarbij het aantal personen dat daarbij aanwezig mag zijn.

Beantwoording:
Zie vorige beantwoordingen.

Indiener is van mening dat het voorgestane gebruik strijdig is met de waarden van het landschap in dit specifieke buitengebied. Het voegt niets van waarde toe aan het landschap en de natuurwaarden en het omliggende kwetsbare gebied, waaronder het landgoed dat zal worden gebruikt door bezoekers als uitloopgebied.

Beantwoording:
Indirect is het recreatieve gebruik een belangrijke basis om de havezathe in stand te houden. Het zorgen voor een gezonde financiële exploitatie, passend bij en gebruik makend van de kwaliteiten van het landgoed is de garantie voor een duurzame instandhouding. De beperkte verbreding van het gebruik van de gebouwen levert naar onze mening geen strijdig gebruik op met de waarden van het landschap.

4.3 Verruiming overnachtingsmogelijkheden in het kader van recreatie.
Bij het loslaten van overnachtingen in groepsaccommodaties in het kader van de maatschappelijke bestemming ontstaat er een vrijbrief voor elke vorm van groepsaccommodatie, ongeacht de aard van de evenementen. Het landgoed verwacht overlast. Verzocht wordt om meer uitleg en te beargumenteren op welke wijze de overlast niet aan de orde zal zijn.

Beantwoording:
De groepsaccommodatie en evenementen staan los van elkaar. Het kan in de praktijk zijn dat er overnacht wordt door mensen in de groepsaccommodatie die ook het evenement bezoeken.
De initiatiefnemer ziet in de huidige situatie toe op het voorkomen van overlast door de gebruikers. Bij het verruimen van de gebruiksmogelijkheid als groepsaccommodatie voor de recreatieve klant zal dat niet anders zijn. Daar ziet de vaststellingsovereenkomst op toe.

4.4 Kleinschalige kantoren.
Indiener is van mening dat er een tegenprestatie mag zijn voor de verruiming van de bestemming en evenementen vergunningen. De mogelijk gemaakte kantoren zijn niet dienstbaar aan de bestemming en zijn al goed voor een bezetting van 22 parkeerplaatsen wat niet ten gunste komt aan de landschappelijke kwaliteit.

Beantwoording:
Het gebruik van enkele gebouw(delen) ten behoeve kleinschalige kantoren zorgt net als het gebruik als groepsaccommodatie voor duurzame instandhouding en gaat verloedering van de gebouwen tegen omdat deze gebouw(delen) een bredere gebruiksbasis krijgen.

4.5 Restaurant.
Krijgt het restaurant een openbaar karakter?

Beantwoording:

In het bestemmingsplan valt horeca onder de noemer 'ondergeschikt'. Dit betekent dat het ondergeschikt is aan het gebruik dat op basis van het bestemmingsplan toegestaan is. Er is geen sprake van een zelfstandig horecabedrijf en daarmee ook niet van een restaurant met een openbaar karakter.

4.6 Verkeersintensiteit en parkeren.

Door verruiming van het kader zal de verkeersintensiteit toenemen. In dit deel van het buitengebied is dat ongewenst. Indien en voor zover geparkeerd wordt is het goed om dit zoveel als mogelijk landschappelijk in te passen. Indiener is van mening dat de gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst leidend horen te zijn.

Niet duidelijk is voor welke evenementen de toestemming gevraagd wordt.

Beantwoording:
Ten behoeve van het recreatieve gebruik geldt hetzelfde aantal kamers en overnachtingsmogelijkheden als bij gebruik onder de maatschappelijke bestemming. Binnen het bestemmingsvlak is voldoende ruimte om het parkeren op te vangen en de auto's grotendeels aan het zicht te onttrekken. In afbeelding 2 is te zien waar het parkeren is voorzien.

Bij mogelijk toekomstige evenementen zal er een tijdelijke toename van verkeer zijn. In het kader van de evenementenvergunning zal er een onderbouwing gegeven moeten worden waaronder ook een verkeerscirculatieplan inclusief tijdelijke parkeervoorzieningen.

4.7 Legitimatie.

De (extra) revenuen zijn nodig voor instandhouding van de buitenplaats. Uit het plan komt onvoldoende/niet naar voren op welke wijze de revenuen worden ingezet. Ook de huidige tekorten zijn niet in beeld gebracht. Er zijn middelen op provinciaal- en rijksniveau beschikbaar hiervoor.

Er wordt een totaalplan gemist voor de toekomst van de havezathe en het wandelpark en een positieve impact daarvan op de omgeving. Een plan dat aansluit op het totaalplan voor [redacted] waarvan alles is gerealiseerd behalve de vijf woningen.

Beantwoording:
De instandhouding van natuur, landschap en ook de rijksmonumenten is de aanleiding tot deze beperkte verruiming. Ondanks subsidiemogelijkheden voor de rijksmonumenten zijn er tekorten.

5. Conclusies.

Naast de bovenstaande zienswijze wordt er voorbij gegaan aan de vaststellingsovereenkomst. Dit wordt niet acceptabel geacht.

Beantwoording:
In onze optiek is de aanpassing van de maatschappelijke bestemming op Park Den Alerdinck niet in strijd met de overeenkomst.

Er is onduidelijkheid over de inzet van de groepsaccommodatie enerzijds en de koppeling met evenementen anderzijds. Niet duidelijk genoeg komt naar voren waar de restricties worden aangebracht ten aanzien van bezoekersaantallen.

Beantwoording:
De groepsaccommodatie bevat 56 (2x28) kamers en kan gebruikt worden door max. 112 gasten tegelijk omdat iedere kamer een tweepersoonskamer betreft. Er is geen koppeling met eventuele evenementen. Zie ook de beantwoording onder 4 en 4.1.

Het intensiveren van de recreatieve activiteiten met meer evenementen en voor langere duur is niet in het belang van het rustige en natuurlijke buitengebied.

Beantwoording:
Het aantal evenementen op het terrein van Park Den Alerdinck was onbeperkt. Dat is nu wel beperkt waarbij dezelfde evenementenregeling is verwerkt die van toepassing is op het terrein rond de havezathe.

De kosten en baten van de inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan zijn niet in beeld gebracht terwijl de ruimere mogelijkheden zeer waarschijnlijk grote impact hebben. Kennelijk is de huidige vorm financieel onvoldoende interessant en is uitbreiding noodzakelijk.

Beantwoording:
Het betreft hier een beperkte verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Er is geen sprake van nieuwbouwmogelijkheden.

verzoekt de gemeente om zeer kritisch te kijken naar de onderliggende reden van het verzoek en welke impact dit zal hebben op de diverse maatschappelijke taken waar de gemeente voor staat. Ook wordt gevraagd om de voorziene wijzigingen te toetsen aan de vaststellingsovereenkomst.



P1 = 22 parkeerplaatsen
P2 = 32 parkeerplaatsen

Afbeelding 2: het voorziene gebruik van de verschillende gebouw(delen) waarbij opgemerkt wordt dat gebouwdeel Reebok ook als kleinschalig kantoor gebruikt mag worden

3. Wijzigingen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen.

De paragrafen 3.2, 3.3 en 5.3 van de toelichting worden geactualiseerd aan wat er in de regels staat. Dat geldt ook voor de mer-beoordeling die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Bijlage: Zienwijze

[redacted]

De Gemeenteraad van Raalte
p/a Domein Ruimte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Datum : 25 januari 2024
Ref. : DRC2401.008
Betreft : Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck, gemeente Raalte

Geachte heer, mevrouw,

In het gemeenteblad van 20 december 2023 wordt de mogelijkheid geboden om uiterlijk 31 januari te reageren op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck, gemeente Raalte. Daarin wordt het volgende genoemd:
De maatschappelijke bestemming die op het terrein van Park Alerdinck ligt wordt verruimd door voor enkele gebouwen een groepsaccommodatie en kleinschalige kantoren toe te staan. Tevens wordt de regeling over evenementen binnen deze bestemming gelijkgetrokken met de regeling zoals deze van toepassing is in de bestemming Landhuis die is gelegen op de schuin tegenover gelegen havezathe Den Alerdinck. Ook wordt gevraagd de koppeling van overnachtingen in groepsaccommodaties los te koppelen van maatschappelijke onderliggers en deze te verruimen ten gunste van (niet nader aangeduide) evenementen.
[redacted] gevestigd aan de [redacted] te [redacted] wil u in kennis stellen van haar zienswijze op de voorgestelde wijzigingen en daar kanttekeningen bij plaatsen.
Door een onverhoopte beperkte mogelijkheid tot interne afstemming onzerzijds wordt de zienswijze met dit schrijven als Pro-Forma ingediend. De inhoudelijke component zal zo spoedig als mogelijk volgen doch uiterlijk binnen twee weken na 31 januari 2024.

Van de behandelend ambtenaar begreep ik dat deze mogelijkheid bestaat waarvan [redacted] gebruik zal maken, onder voorbehoud van rechten.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeenteraad van Raalte

Postbus 140

8100 AC Raalte

14 februari 2024

Betreft: Zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 41, Park Den Alerdinck, gemeente Raalte

Geachte Raad en College,

In het gemeenteblad van 20 december 2023 wordt het volgende genoemd: De maatschappelijk bestemming die op het terrein van Park Alerdinck ligt wordt verruimd door voor enkele gebouwen een groepsaccommodatie en kleinschalige kantoren toe te staan. Tevens wordt de regeling over evenementen binnen deze bestemming gelijkgetrokken met de regeling zoals deze van toepassing is in de bestemming Landhuis die is gelegen op de schuin tegenover gelegen Havezathe Den Alerdinck. Ook wordt gevraagd de koppeling van overnachtingen in groepsaccomodaties los te koppelen van maatschappelijke onderliggers en deze te verruimen ten gunste van (niet nader aangeduide) evenementen.

gevestigd aan te Laag Zuthem wil u in kennis stellen van haar zienswijze op de voorgestelde wijzigingen en daar kritische kanttekeningen bij plaatsen.

is als buurlandgoed niet vooraf gekend in de plannen. Dat nemen wij niet enkel de initiatiefnemer kwalijk maar ook de Gemeente Raalte zelf. De Gemeente had voorafgaand aan de plannen op zijn minst de voorwaarde moeten stellen om de plannen in een bijeenkomst met ons (en anderen) te delen om op deze wijze het belang van het landgoed mee te wegen. Dat is niet gebeurd. Ten tijde van de pilot Rood voor Groen (2007) moest niet alleen de omgeving maar tevens allerlei externe partijen betrekken in de planvorming ("schetsschuit") voordat überhaupt iets op papier kwam. Zelfs in het laatste stadium (december 2023, 16 jaar later) diende nog een bijeenkomst te worden gehouden voor omwonenden.

Niet in de laatste plaats zijn zowel initiatiefnemer als de Gemeente Raalte betrokkenen in de vaststellingsovereenkomst uit 2014 waar door middel van mediation afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de belangen van zowel als initiatiefnemer. De thans voorliggende plannen staan haaks op de destijds met veel moeite tot stand gekomen overeenkomst waar partijen nog steeds aan gehouden zijn. Juist het niet betrekken van als medeondertekenaar van de overeenkomst wordt als kwalijk beschouwd en het gegeven dat in de voorliggende stukken op geen enkele wijze gerefereerd wordt aan deze overeenkomst.

Door deze omissie is op een kennisachterstand komen te staan, heeft geen inbreng kunnen plaatsvinden en kan enkel in dit late stadium gereageerd worden op reeds ingenomen stellingen en bedoelingen.

heeft met de voorgestelde plannen en met name door de bezoekersaantallen (in aantal maar ook in bezoekers per evenement tot wel 9000 per evenement zo staat in de regels) grote zorg over de instandhouding van de waarden waar het Landgoed voor staat: rust, stilte, natuur, duisternis. Het is bekend hoe het kamp Schaarshoek bij Heino, eveneens groepsaccommodatie, zich heeft ontwikkeld en welke maatschappelijke onrust dit veroorzaakt. Dat zou een voortdurende belasting van het landgoed door individuen, families en groepen betekenen dat zal gaan leiden tot overtredingen van de openstellingsregels en verstoring van de fauna. Nu al wordt door de huidige invulling van de bestemming overlast ervaren door recreanten die buiten openstellingstijd het naburige gebied betreden. Dit kwetsbare en relatief rustige landgoed is thans een parel is en dat dient als zodanig behouden te blijven. De gastvrijheid in de vorm van de NSW-openstelling is niet vanzelfsprekend.

1. Een korte terugblik.

De initiatiefnemer wilde het voormalige vormingscentrum tegenover de havezate afgebroken zien totdat initiatiefnemer het kocht van Natuurmonumenten. Sinds die tijd wordt echter voortdurend in vergunningen de rek opgezocht. Eerst zouden er bruiloftsgasten mogen logeren. Dat werd uitgebreid naar groepen. Vervolgens werden vergunningen afgegeven voor arbeidsmigranten. Deze vergunning werd onlangs door de Gemeente opnieuw verlengd voor de duur van nog eens drie jaren. Ook stond de gemeente naast de arbeidsmigranten het COA toe om asielzoekers met Corona tijdelijk onder te brengen. Deze fasen zijn allemaal door gedoogd, mede gebaseerd op het vertrouwen in de naleving van de vaststellingsovereenkomst door initiatiefnemer en de Gemeente zelf. De vergunningen (voor zover deze dienden te worden afgegeven) pasten kennelijk in het vigerende bestemmingsplan met een maatschappelijke opgave. Bij aanvang was niet te voorzien dat deze bestemming op dergelijke wijzen zou worden ingevuld. Het brengt met zich om de nu voorgestane wijzigingen kritisch te beschouwen.

In de drang om de locatie en de gebouwen maximaal financieel uit te nutten is de locatie in december 2023 naar voren geschoven om statushouders te huisvesten waar ook medewerking van de gemeente voor werd verkregen (ook voor drie jaar). De Gemeente Raalte is op deze wijze belanghebbende geworden nu zij zelf de locatie van initiatiefnemer huurt voor deze maatschappelijke doelstelling. Op de in haast georganiseerde informatieavond voor omwonenden werd het plan door de gemeente als enige mogelijke locatie voor dit doel in de gehele Gemeente Raalte gepresenteerd, zonder inzage te geven in afgevallen alternatieven. Ook op de insteek van deze vergunning heeft gemeend geen zienswijze in te dienen vanwege het maatschappelijk belang én de invulling van de geldende bestemming, waarbij echter wel een risico op overlast in de meest brede zin is geaccepteerd. Aldus is de tijdelijke huisvestingsvergunning voor statushouders uit mededogen en onder de afgifte van de (mondelinge) garantie dat het kwetsbare Landgoed niet overlopen gaat worden en dat het dus niet "met de schillen en dozen" worden opgescheept, oogluikend toegestaan. En nu ligt het plan voor om bij ommekomst van deze drie jaar statushouders de werkelijke bestemming van de locatie permanent te wijzigen ten gunste van een verdienmodel voor de instandhouding van de Havezathe zelf door middel van het legaliseren van feesten en partijen, overnachtingen voor niet gedefinieerde groepen en het oprekken van de omvang van de evenementen.

Alle vorige en de huidige verleende vergunningen op de locatie dragen op geen enkele wijze bij aan de totstandkoming van een binding met de omgeving. Mensen komen en gaan, veroorzaken overlast door geluid, licht, verkeersbewegingen en reuring in algemene zin op late tijdstippen in de avond en

nachten en in het weekend. De duurzame opbouw van een buurtgemeenschap waar mensen elkaar aanspreken op hun gedrag is hier ver te zoeken. Dit is het gevolg van het verstrekken van vergunningen zoals deze hier zijn afgegeven en een tekortschietende handhaving op de gemaakte afspraken door initiatiefnemer en de gemeente.

De voorgestelde ontwikkelingen in het Ontwerpbestemmingsplan dragen evenmin bij aan de kernwaarden van de destijds overeengekomen afspraken in de mediation.

2. Mediation overeenkomst 2014

10 jaar geleden is, ten einde de verwachte overlast te beperken een mediationovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer, de gemeente Raalte én welk stuk hier niet kan worden meegestuurd, want daarop berust geheimhouding. De Gemeente Raalte en initiatiefnemer hebben zelf ook een exemplaar waarnaar in dit geval wordt verwezen. Aan deze moeizame en kostbare mediation zijn vele jaren van overlast door het niet nakomen van afspraken door initiatiefnemer vooraf gegaan. In deze vaststellingsovereenkomst zijn heldere afspraken vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier opvallend genoeg met geen woord over gerept of anders gezegd, uit het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan komt niet naar voren dat de inhoud van deze overeenkomst mede bepalend is gebleken in de afweging van voorliggende keuzes. Deze staan namelijk haaks op het Ontwerp. verzoekt de Gemeente Raalte de mede door haar zelf ondertekende overeenkomst te betrekken in haar afweging bij de verdere procedure bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Deze vaststellingsovereenkomst is wat ook thans onverkort van toepassing op de huidige én de toekomstige situatie zoals deze wordt voorgesteld. De onderwerpen zijn niet alleen actueel, het betreft dezelfde partijen en onderwerpen waar nu éénzijdig op wordt afgeweken in de gevraagde uitbreiding van de bestemming en de bijbehorende vergunningen. De voorgestane ontwikkelingen maken onderdeel uit van een belangrijk deel van de omgeving van het ruimtelijke plangebied als waar de vaststellingsovereenkomst op toeziet en op de inhoud daarvan (verblijf, toegang, geluid, licht, aantallen bezoekers en parkeren en zo meer). De vaststellingsovereenkomst wordt door de inbreng van de in het Ontwerpbestemmingsplan voorziene ontwikkelingen door initiatiefnemer niet serieus genomen noch nageleefd.

Door de koppeling van plannen in het Ontwerpbestemmingsplan van zowel de Havezathe als Park Den Alerdinck ontstaat er een situatie waarbij de vaststellingsovereenkomst in het geding is. Immers, het Park wordt nu beschouwd als onderdeel van de Havezathe zowel in het houden van evenementen als in de toedeling van revenuen uit deze evenementen. Evenzo is dit van toepassing op de groepsaccommodatie.

wenst inzage/ spoort aan tot kennisname door de Raad van de verstrekte vergunningen in de tot nu toe door de Gemeente afgegeven vergunningen (openbare stukken) welke ten tijde van de mediationovereenkomst aan de orde waren. Door deze inzichtelijk te maken wordt aangetoond dat initiatiefnemer bij voortduring de rek op zoekt en dat de gemeente niet handhaaft bij overschrijding van de gemaakte afspraken.

3. landschap en cultuurhistorie

is betrokken vanwege de historische band met het hoofdhuis dat van oudsher tot het Landgoed behoorde. De gehele omgeving van het plangebied maakt landschappelijk en cultuurhistorisch onderdeel uit van de bezittingen van Wijzigingen

in deze landschappelijke en cultuurhistorische context vormen bij zowel de gevraagde bestemmingswijziging als ook bij intensivering van het (te wijzigen) gebruik van de bestaande gebouwen en gronden/terreinen een ontwikkeling die niet passend is in deze kleinschalige landgoederenzone.

Zowel óp het terrein van Park Den Alerdinck zelf als direct aansluitend zijn gronden aangewezen als gronden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland. Het verruimen van de bestemming staat haaks op de natuurwaarden welke met deze aanwijzing worden beoogd, namelijk biodiversiteit, rust voor flora en fauna, stilte, duisternis.

Het Park is bovendien ingeklemd door meerdere landgoederen die de NSW status voeren. De Havezathe zelf is nota bene zelf gerangschikt. Die status is niet voor niets verleend door de overheid. Door de voorziene activiteiten toe te staan wordt ernstig inbreuk gemaakt op dit natuurschoon en is daarmee niet verenigbaar.

4. Inhoudelijk

Zonder in deze zienswijze uitputtelijk te willen zijn bevat het Ontwerpbestemmingsplan meerdere ongewenste wijzigingen ten aanzien van de voor maatschappelijk aangewezen gronden. Dit zijn onder meer de toevoeging van het bestemmen van de gronden voor maatschappelijke voorzieningen; nieuw zijn de mogelijkheden tot detailhandel en horeca, maar ook van kantoren, groepsaccommodatie en evenementen. Dit betreft een verzwaring van de huidige bestemming waarvoor elke legitimatie ontbreekt.

De Gemeente kan als huidige huurder van de locatie met de huisvesting van statushouders nu invulling geven aan de Rijksopgave. De kans bestaat dat initiatiefnemer in ruil voor de huisvesting van eerst asielzoekers en nu statushouders ruim beloond werd en wordt met vergunningen die grote impact hebben en krijgen op de omgeving. Juist in dit kader dient de Gemeente als mede ondertekenaar de gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst onverkort te eerbiedigen

4.1 Evenementen

Nieuw is de specifieke vorm van maatschappelijk – verblijfsrecreatie met daaraan gekoppelde evenementen. Ten behoeve de specifieke gebruiksregels ten aanzien van evenementen gelden de volgende regels zo valt te lezen in de planvorming:

- A. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 5 per jaar;
- B. het aantal bezoekers per dag per evenement bedraagt ten hoogste 1.000;
- C. tussen 19:00 uur en 7:00 uur is de productie van versterkt geluid niet toegestaan;
- D. het totaal aantal bezoekers per evenement bedraagt ten hoogste 3.000 bezoekers;
- Van het bepaalde onder b tot en met d kan ten hoogste 2 keer per jaar worden afgeweken mits:
- het aantal bezoekers per dag per evenement ten hoogste 3.000 bedraagt;
- tussen 23:00 uur en 7:00 uur geen versterkt geluid geproduceerd wordt;
- het totaal aantal bezoekers per evenement ten hoogste 9.000 bedraagt.

De vraag werpt zich op in hoeverre de in het vigerende bestemmingsplan en de vaststellingsovereenkomst genoemde aantallen zich verhouden tot de hierboven genoemde cijfers en op welke wijze deze regels eveneens van toepassing zijn op “ondergeschikte evenementen”

behorend bij de maatschappelijke bestemming. Evenementen waren in het plan "slechts" toegestaan bij de bestemming gezondheidszorg. Die koers wordt bij het nieuwe Ontwerp verlaten.

"Er blijkt in de markt behoefte aan grotere evenementen dan voorgaande kaders toestaan."

Uit de stukken blijkt onvoldoende welke evenementen worden bedoeld en wat het gebied te wachten staat bij een eventuele verruiming van de kaders en waarom daarvoor gekozen is. vraagt de Gemeente hierop nader uitvraag te doen bij de verzoeker in het kader van de algehele legitimatie van het verzoek. Thans zijn de gebruiksregels al zodanig opgerekt dat de vraag zich voordoet welke (soort) evenementen die nog groter zijn dan thans het geval is, op deze locatie moeten worden toegestaan in dit kleinschalige landschap.

4.2 Groepsaccommodatie:

Nieuw is een groepsaccommodatie ten behoeve van de recreatieve markt. Overnachten in groepsaccommodaties is ter plaatse op basis van de geldende maatschappelijke bestemming toegestaan, ook voor groepen. Dit gebruik dient thans echter gekoppeld te zijn aan verenigingsleven, gezondheidszorg of openbare dienstverlening. Het recreatieve gebruik valt hier buiten. In onderliggend Ontwerpbestemmingsplan worden mogelijkheden gezocht om overnachten in groepsaccommodaties ook recreatief toe te staan. Dit voorziene gebruik *"sluit naadloos aan op het huidige gebruik en de fysieke (bebouwde) situatie op Park Alerdinck en de mogelijkheid om gebouwen op de havezate ook als groepsaccommodatie te gebruiken". "Ten aanzien van Park Alerdinck geldt dat de overnachtingen plaatsvinden in bestaande gebouwen, er kan gebruik worden gemaakt van bestaande faciliteiten en het voorziene gebruik ligt in het verlengde van het geldende maatschappelijke gebruik."*

Met de koppeling van het gebruik als groepsaccommodatie voor overnachting ten gunste van een zelfde soort evenementen zoals deze zijn toegestaan op de Havezathe en bijbehoren, zal naar verwachting van de initiatiefnemer, het gebruik en daarmee de inkomsten toenemen. Het is dus van groot belang dat de Gemeente Raalte aan het houden van deze evenementen, het aantal evenementen en de voorwaarden waaronder deze kunnen worden gehouden strikt dient te omschrijven en daarop actief toeziet in de handhaving. Uiteraard kunnen deze de omschrijving zoals in de vaststellingsovereenkomst niet te boven gaan.

Het heeft er de schijn van dat de groepsaccommodatie kan worden ingezet voor zowel te houden evenementen op de Havezathe, op losstaande evenementen op het Park, danwel geheel autonoom ingezet kunnen worden aan groepen die niet verbonden zijn door middel van een activiteit aan Park of Havezathe. In de eerste twee gevallen maar zeker ook in dat laatste geval is het van belang dat duidelijk is waar de grens ligt van de toegestane bezetting en voor welk doel de bezoekende groepen het gebied aandoen.

Voor is niet helder uit de onderliggende stukken op te maken wat wordt verstaan onder een evenement en wat de functie is van de groepsaccommodatie. Is een volle bezetting van de groepsaccommodatie een evenement op zichzelf en welke regels gelden dan, of kan er een evenement worden verwacht op de gronden van het terrein waarbij de groepsaccommodatie een (in aantal deelnemers) ondergeschikte rol speelt? En hoeveel evenementen worden dan toegestaan en daarbij het aantal personen dat dat bij aanwezig mag zijn.

Onder punt 4.4.1 van het gemeentelijk beleid is aangegeven dat *wordt gekozen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.*

In de toelichting valt te lezen dat *de relatie met onderliggend initiatief onderliggend initiatief geeft invulling aan een beperkte vergroting van bestaande nevenactiviteiten op Den Alerdinck om de exploitatiemogelijkheden te vergroten. Dit draagt bij aan het behoud van het landschap en de identiteit van de gemeente. Het plan is daarmee in lijn met de structuurvisie.*

In het plan komt onvoldoende tot uiting op welke wijze het voorgestane gebruik past in het landschap en op welke wijze dit aansluit bij andere activiteiten in het buitengebied. Ook komt niet tot uitdrukking op welke wijze het aansluit bij punt 4.4.1. van het gemeentelijk beleid. is de mening toegedaan dat het voorgestane gebruik strijdig is met de waarden van het landschap in dit specifieke buitengebied. Het voegt niets van waarde toe aan het landschap en de natuurwaarden en het omliggende kwetsbare gebied, waaronder het Landgoed dat zal worden gebruikt door bezoekers als uitloopgebied.

4.3 Verruiming overnachtingsmogelijkheden in het kader van recreatie

Er wordt een wijziging voorgesteld om overnachtingen in groepsaccommodaties los te koppelen van de huidige maatschappelijke hoofdbestemming welke toeziet op verenigingsleven, gezondheidszorg of openbare dienstverlening. De insteek van initiatiefnemer is, door het wijzigen van het bestemmingsplan overnachten in groepsaccommodaties ook recreatief mogelijk te maken.

Het huidige gebruik als onderkomen voor arbeidsmigranten past binnen de maatschappelijke context, evenzo de vergunning om statushouders te huisvesten. Bij het loslaten van deze maatschappelijke koppeling ontstaat een vrijbrief voor elke vorm van groepsrecreatie, ongeacht de aard van de evenementen. ervaart deze ontwikkeling als ongewenst vanwege te verwachten overlast, zwerven door het naburige buitengebied en gebruik van dit buitengebied anders dan bedoeld in de openstelling onder de Natuurschoonwet (NSW).

Verzoek is voorts om meer uitleg te geven op dit punt en te beargumenteren op welke wijze de te verwachten overlast niet aan de orde zal zijn.

4.4 Kleinschalige kantoren

Ook nieuw is de specifieke vorm van maatschappelijk – kantoor. Vanuit het standpunt, de gebouwen staan er toch, maar zijn niet geschikt als recreatieve gebouwen, lijkt gezocht naar een passende invulling waarbij wordt bijgedragen aan het verdienmodel. Ook hier is geen afweging van alternatieven inzichtelijk gemaakt. Sloop is ook een optie gelet op het grote aantal reeds aanwezige ontsierende gebouwen. Wij kunnen ons voorstellen dat de Gemeente, mocht zij al willen meegaan met de voorgestane ontwikkeling, kritisch kijkt naar de gevraagde verruiming van de bestemming en evenementen vergunningen en hiervoor een gepaste tegenprestatie inzet die de overige bepalingen van het bestemmingsplan recht doen in het kader van rust, groen, verrommeling. De kantoren mogelijk niet dienstbaar aan de gevraagde bestemming en zijn alleen al goed voor een bezetting van een 22 tal parkeerplaatsen hetgeen niet ten gunste is van de landschappelijke kwaliteit.

4.5 Restaurant

Uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van te houden evenementen of krijgt dit een openbaar karakter? Een uitwerking op dit punt is dringend gewenst.

4.6 Verkeersintensiteit en parkeren

De verkeersintensiteit zal door de verruiming van de kaders welke toezien op evenementen toenemen. Dit is ongewenst in dit deel van het buitengebied. Destijds is niet voor niets in de vaststellingsovereenkomst het punt parkeren en verkeer uitvoerig aan de orde geweest. Het parkeren op meer dan 70 (!) parkeerplaatsen (nog los van de voorziene overloop) is een enorme aantasting van het landschap. Indien en voor zover geparkeerd wordt is het goed om dit zoveel als mogelijk landschappelijk in te passen. Wat betreft [redacted] zijn de gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst leidend op dit punt waarnaar hierbij wordt verwezen.

Druk op de natuur en bosgebieden door intensiever gebruik van de planlocatie zal toenemen nu niet omschreven is ten gunste van welk soort evenementen de toestemming gevraagd wordt. Het moge duidelijk zijn dat een huwelijksbijeenkomst een ander karakter heeft dan een vakbeurs, een jeugdkamp etc. en daarmee op de omgeving.

4.7 Legitimatie

Door initiatiefnemer wordt de stelling ingenomen dat de (extra) revenuen benodigd zijn voor instandhouding van de Buitenplaats.

In het plan wordt gesproken over : *De revenuen die de activiteiten op zowel Park Alerdinck als de havezate met zich meebrengen worden ingezet ten behoeve van een duurzame exploitatie van buitenplaats Den Alerdinck, met als doel de landschappelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats in stand te houden.*

Uit het plan komt onvoldoende (niet) naar voren op welke wijze de revenuen worden ingezet ten behoeve van een duurzame instandhouding van de buitenplaats. Tevens wordt op geen enkele wijze aangegeven of er tekorten zijn voor die instandhouding (er zijn middelen beschikbaar vanuit de Rijksoverheid zoals Rode- en Groene SIM) maar ook op provinciaalniveau zijn subsidies welke de instandhouding van erf en goed ondersteunen. Hierover wordt met geen woord gerept en dat is opmerkelijk omdat de legitimatie van de bestemmingswijziging vooral lijkt gestoeld op de rol als economische drager van de buitenplaats. Er wordt niet aangegeven hoe de revenuen tot instandhouding leiden. Het risico bestaat dat met de revenuen rendement op een investering wordt behaald dat buiten de instandhouding zal worden aangewend.

Gezien de omvang van de buitenplaats en de daarmee samenhangende kosten, is gezocht naar voor het landgoed passende exploitatiemogelijkheden om de inkomsten te vergroten en zodoende de buitenplaats duurzaam in stand te kunnen houden. Hiervoor zijn de volgende middelen voorzien:

- groepsaccommodaties met individuele overnachtingsmogelijkheden ook ten behoeve van de recreatieve sector in combinatie het ondersteunende horeca mogelijk maken op Park Alerdinck;

- op basis van de vigerende bestemmingsregels voor evenementen een afwijkingsmogelijkheid op te nemen die het houden van evenementen voor een langere duur en / of met meer publiek mogelijk maakt;

- het gebruik van de gebouwen Fazant en Ijsvogel t.b.v. kantoor

De voorgaande opsomming is limitatief. Beter zou zijn geweest aan te tonen dat deze middelen de enig overgebleven oplossingen zijn voor een (overigens niet beargumenteerd probleem) van tekorten in de instandhoudingsopgave.

Wat al jaren ontbreekt is een totaalplan voor de toekomst van de Havezate en het wandelpark en een positieve impact daarvan op de omgeving. Een plan dat aansluit op het zorgvuldig tot stand gekomen totaalplan voor [redacted] (pilot Rood-voor-Groen) zoals verwoord in de

schetsschuit delen 1 (ideeën en planvorming) en 2 (rekendeel en onderbouwing) en in de uitwerking daarvan d.d. 23 november 2007. De Gemeente beschikt over deze boekwerkjes. Desgewenst stuurt gedrukte exemplaren na.

Ter referentie: Het totaalplan van voorzag in 17 ha nieuwe natuur (fauna- en kruidenrijk grasland), 6 ha nieuw bos, 3 ha waterplas en twee waterbergingen op voormalige landbouwgronden en in de sloop van 2.800 m2 oude stallen en schuren. Dit is allemaal gerealiseerd terwijl "het rood" (slechts 5 woningen in een cluster) nog ingevuld moet worden. Dit totaalplan heeft een enorme impuls gegeven aan het landschap en de natuurwaarden. De voornemens van initiatiefnemer zullen leiden tot het tegenovergestelde en daarom is het cruciaal dat er in samenspraak met omliggende landgoederen, omwonenden, overheidsinstanties en andere relevante partijen eerst een totaalplan wordt opgesteld inclusief een financiële onderbouwing dat niet alleen voorziet in een rendement zonder de omwonenden tot last te zijn, maar ook in het kader van de versterking van landschap en natuurwaarden.

Concreet vraagt om een totaalplan waarin de algehele context wordt beschouwd en waarin geparticipeerd kan worden door belanghebbenden en omwonenden.

Een alternatief voor de huidige voornemens van initiatiefnemer zou kunnen zijn de sloop van het landschapontsierende gebouwencomplex in ruil voor een cluster van enkele woningen (erfpachtinkomsten) in combinatie met nieuwe natuur.

5. Conclusies

Naast de hierboven uiteengezette zienswijze met de daarin genoemde bezwaren op hoofdlijnen het volgende.

Met het indienen van het Ontwerpbestemmingsplan wordt voorbijgegaan aan de insteek en de opzet van de vaststellingsovereenkomst tussen Gemeente, initiatiefnemer en Dit is niet acceptabel. wenst een inzichtelijke koppeling tussen hetgeen is afgesproken in de vaststellingsovereenkomst en het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan.

Er bestaat onduidelijkheid over de inzet van de groepsaccommodatie enerzijds en de koppeling met evenementen anderzijds. Anders gezegd, uit de plannen komt niet duidelijk genoeg naar voren waar de restricties worden aangebracht ten aanzien van aantallen bezoekers.

Toename van het aantal bezoekers op het park of in de omgeving van de Havezathe is niet in het belang van de natuur en de cultuurhistorie, niet in de verbinding met de buurtschap en daarmee ongewenst.

Het is volstrekt helder dat een buitenplaats met een kleine 40 hectare een lastig economisch verdienmodel is, dat is inherent aan een buitenplaats. In vroeger tijden was er altijd een verdienmodel buiten de buitenplaats (lees in de stad, handel, nijverheid). Voor deze mogelijke tekorten is in het verleden reeds toestemming verleend om evenementen te kunnen organiseren op de Havezathe een aanhorigheden. Intensiveren van de recreatieve activiteiten met meer evenementen én voor langere duur is niet in het belang van de instandhouding van het rustige en natuurlijke buitengebied waar de Gemeente Raalte mee dweept en waar deze locatie is gelegen.

Het initiatief om het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen doelt op een niet genoemd instandhoudingsplan (van de Buitenplaats) waarbij kosten en baten voor de Gemeente Raalte of belanghebbenden niet inzichtelijk zijn gemaakt. De ruimere mogelijkheden welke worden gevraagd

hebben zeer waarschijnlijk een zeer grote impact op het thans zo rustige buitengebied welke onvoorzienbaar zijn. Te denken valt aan een toename van de verkeersintensiteit, een toename van los van maatschappelijke grondslag georganiseerde evenementen, geluids- en licht overlast, zwervend publiek en activiteiten. In het verzoek worden al deze componenten als neutraal beschouwd: geen enkel genoemde wijziging zal in de ogen van initiatiefnemer leiden tot hogere belastingwaarden of intensiteit, terwijl de gebruiksmogelijkheden alleen maar toenemen. Dat is niet geloofwaardig. Dit intensievere gebruik is ook als zodanig bedoeld: kennelijk is de huidige vorm financieel onvoldoende interessant en is uitbreiding noodzakelijk.

verzoekt de Gemeente Raalte om zeer kritisch te kijken naar wat hier nu eigenlijk de onderliggende reden van het verzoek is en welke impact dit zal hebben op de diverse maatschappelijke taken waar de Gemeente voor staat.

En niet in de laatste plaats, de voorziene wijzigingen te toetsen aan de door de Gemeente zelf ondertekende vaststellingsovereenkomst uit de mediation.

Laag Zuthem,14 februari 2024

Directie en bestuur