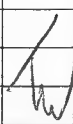
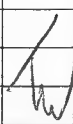
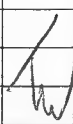


|                                         |                                          |                                     |                     |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| B&W-vergadering dd. <b>18 DEC. 2007</b> |                                          | Notanummer: <b>0704786</b>          |                     |
| <input type="checkbox"/> Agendastuk     | (Alleen in te vullen door de secretaris) | Datum: <b>17 december 2007</b>      |                     |
| <input type="checkbox"/> Circulatiestuk |                                          |                                     |                     |
| Behandeld door: <b>Henriëke Bolding</b> |                                          | Afdeling: <b>reo</b>                | Toestel: <b>846</b> |
| Paraaf afd. hoofd:                      |                                          | Portefeuillehouder: <b>Elferink</b> |                     |

Gemeente

**Raate**

## ADVIESNOTA

| <b>Zaakafhandeling</b><br>Gevolgen ihkv Wkpb? Nee<br>Ondernemingsraad: Nee<br>Openbaar: Ja,<br>(na informatie betrokkenen)<br>Raad: Ja<br>Ter inzage raad:<br>Bijlage(n): Ja<br>Aantal: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      | <b>Onderwerp en korte samenvatting</b><br>Informatienotities aan Gemeenteraad:<br><ol style="list-style-type: none"> <li>Deze week zal bekend worden dat Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan de Zegge VII en het bestemmingsplan Thematische herziening zone industrielawaai;</li> <li>Vorige week verschenen berichten in de pers omtrent de mogelijke samenwerking met Timmerhuis &amp; Oude Wolbers in het kader van de ontwikkeling van de Zegge VII.</li> </ol> Naar aanleiding hiervan is een tweetal informatienotities voor de raad opgesteld. |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|----------------|--|--|--------------|--|--|--------------------|--|--|----------------|--|--|---------------|--|--|------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Opmerkingen secretaris / MT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | <b>Ontwerpbesluit</b><br><ol style="list-style-type: none"> <li>De informatienotities inzake de Zegge VII en inzake samenwerkingsovereenkomst TOW m.b.t. de Zegge VII vast te stellen;</li> <li>De informatienotities te verzenden aan de Gemeenteraad;</li> <li>De informatienotities openbaar te maken nadat het College van Gedeputeerde Staten haar besluit omtrent de onthouding goedkeuring van de bestemmingsplannen openbaar heeft gemaakt.</li> </ol>                                                                                                                       |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
| <b>Kopie aan:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | <b>B&amp;W-besluit</b><br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">         Conform<br/>voorstel beslo.       </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Akk.</th> <th>Bespr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>burg. van Veen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>weth. Elshof</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>weth. Blijdenstein</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>weth. Elferink</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>weth. Haarman</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>secr. van Lenthe</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Akk. | Bespr. | burg. van Veen |  |  | weth. Elshof |  |  | weth. Blijdenstein |  |  | weth. Elferink |  |  | weth. Haarman |  |  | secr. van Lenthe |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Akk. | Bespr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
| burg. van Veen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
| weth. Elshof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
| weth. Blijdenstein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
| weth. Elferink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
| weth. Haarman                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |
| secr. van Lenthe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |        |                |  |  |              |  |  |                    |  |  |                |  |  |               |  |  |                  |  |                                                                                     |  |  |

## VOORBLAD INFORMATIENOTITIE RAAD

ADVIESNOTANUMMER :

DATUM PRESIDIUM :

DATUM RAADSVERGADERING :

AGENDANUMMER :

BEHANDELEND AMBTENAAR : Luuk Schols / Henrieke J. Bolding

AFDELING : REO

TELEFOON : 0572- 34 78 46

E-MAIL : Luuk.Schols@Raalte.nl  
Henrieke.Bolding@Raalte.nl

ONDERWERP : De Zegge VII

BIJLAGEN : -

## INFORMATIENOTITIE RAAD

**DATUM B&W VERGADERING :**

---

**ADVIESNOTANUMMER :**

---

**ONDERWERP :** De Zegge VII

---

**VOOR INFORMATIE :** Luuk Schols of Henrieke J. Bolding, 0572 – 34 78 46

---

Geachte leden van de Raad,

Op 23 mei 2007 hebben wij het bestemmingsplan De Zegge VII en het bijbehorend bestemmingsplan Thematische herziening zone industrielawaai als gevolg van De Zegge VII aan het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel ter goedkeuring aangeboden. Het college van GS heeft besloten goedkeuring te onthouden aan deze plannen. In deze nota informeren wij u over de inhoud van dit besluit van GS. Daarnaast gaan wij in op het proces zoals dat tot nu toe verlopen is en kijken wij vooruit naar het vervolgproces.

### **1 Argumenten Provincie onthouding goedkeuring**

Zoals aangeven hebben GS besloten geen goedkeuring te verlenen aan beide plannen. Hieronder geven wij per plan de provinciale argumenten weer. Een algemene reactie c.q. verklaring van onze zijde volgt onder punt 2.

#### **1a De Zegge VII**

Gedeputeerde Staten zijn van mening dat het bestemmingsplan een aantal formele tekortkomingen kent, zowel qua inhoud als qua procedure. Om deze reden onthouden GS goedkeuring aan het plan. De belangrijkste tekortkomingen zijn volgens GS:

- Het plan bevat de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden nader uit te werken'. De uitwerkingsplicht is echter afhankelijk gemaakt van een gebeurtenis waar op dit moment geen zekerheid over bestaat. Meer concreet gaat het over de uitkomst van archeologisch onderzoek en nadere besluitvorming over het intrekken van een milieuvergunning. Jurisprudentie wijst uit dat een dergelijke bestemmingsregeling in strijd is met het recht.

- Uit jurisprudentie is gebleken dat de in het streekplan genoemde norm 'qua aard en schaal passende bedrijvigheid' in het bestemmingsplan geobjectiveerd dient te worden. GS constateren dat in het bestemmingsplan dit criterium onvoldoende is uitgewerkt. Door het ontbreken van een nadere uitwerking van dit criterium concluderen GS dat geen invulling is gegeven aan het streekplanbeleid en zij achten dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Een aantal onderzoeken is te laat in het planproces ingebracht en daarnaast zijn de resultaten van het vooroverleg niet in de toelichting van het plan verwerkt:
  - Onderzoek: bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was nog geen rapport beschikbaar waarin de behoefte aan bedrijventerrein werd onderbouwd. Doordat het rapport pas voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan de stukken is toegevoegd konden reclamanten pas na vaststelling van het plan kennisnemen van het rapport. Hierdoor konden reclamanten pas bij de Provincie bezwaren tegen de onderbouwing inbrengen. Hierdoor zijn reclamanten naar de mening van GS in hun rechtsbeschermingsmogelijkheden beperkt.
  - Vooroverleg: de gemeentelijke reactie op het gevoerde vooroverleg is pas na de toezending van het vastgestelde bestemmingsplan in een afzonderlijke brief neergelegd. De provinciale vooroverlegreactie is daardoor niet betrokken bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Reclamanten hebben hierdoor geen kennis kunnen nemen van de provinciale reactie en het gemeentelijk commentaar daarop.
  - Uitvoerbaarheid: in de plantoelichting en de nota van zienswijzen wordt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid aangegeven dat er nog geen exploitatieopzet is gemaakt. Er is weliswaar bij de inzending van het plan alsnog een rapportage inzake de economische uitvoerbaarheid toegevoegd, maar dit doet volgens GS niet af aan het feit dat een en ander niet in de toelichting was verwerkt waardoor reclamanten er geen kennis van hebben kunnen nemen. De gevolgde handelwijze achten GS verwarrend..

Samengevat oordeel van GS:

*"Het plan is met grote haast vastgesteld vanwege het dreigende verlopen van de voorbereidingsbescherming op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede vanwege het dreigende verlopen van het op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigde voorkeursrecht. Deze haast heeft geleid tot verschillende tekortkomingen in het plan en in de (formele procedure voor de) totstandkoming van het plan. Wegens strijd met het recht en een goede ruimtelijke ordening wordt goedkeuring aan het gehele bestemmingsplan onthouden."*

### **1b Thematische herziening zone industrielawaai**

Het bestemmingsplan 'Thematische herziening zone industrielawaai als gevolg van de Zegge VII' regelt de vastlegging van een nieuwe zone industrielawaai rond het bedrijventerrein De Zegge. Het plan is nodig omdat het bestemmingsplan De Zegge VII voorziet in een juridisch-planologische titel voor een nieuw bedrijventerrein. Het plan voorziet er in dat nieuwe bedrijven mogelijk worden gemaakt die een bepaalde geluidsbelasting met zich meebrengen. Hiervoor is het nodig dat de zone industrielawaai rond het bedrijventerrein De Zegge wordt herzien. Onderhavig plan voorziet daarin door het planologisch vastleggen van deze nieuwe zone.

Gedeputeerde Staten hebben besloten dat het besluit tot vaststelling van het plan is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Dit wordt ingegeven door de onduidelijkheid die is ontstaan over de inhoud van het door u vastgestelde exemplaar. In de vier aangeboden en gewaarmerkte planexemplaren worden in twee exemplaren drie bestemmingsplannen genoemd (dit zijn de juiste plannen). In twee andere boekjes wordt slechts één bestemmingsplan genoemd. GS concluderen dat door de onduidelijkheid over de inhoud van het terinzage gelegde ontwerpbestemmingsplan rechtsonzekerheid is ontstaan ten aanzien van reclamanten.

Het bestemmingsplan Thematische herziening zone industrielawaai heeft nauwelijks zelfstandige betekenis. Het plan is een vereiste voor het bestemmingsplan de Zegge VII en is alleen nodig om geluidstechnisch bedrijventerrein de Zegge VII mogelijk te maken.

## **2 PROCESVERLOOP**

Wij hebben u bij de aanbieding van het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling geïnformeerd over de fatale datum voor vaststelling. Het ging om de fatale datum in verband met het voorkeursrecht dat was gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Hieronder geven wij u een toelichting wat vooraf ging aan de start van de planologische procedure.

### **Voorkeursrecht**

Op 1 december 2004 is een voorkeursrecht (Wvg-aanwijzing) gevestigd op de percelen vallende binnen het plangebied De Zegge VII. In 2005 is het voorkeursrecht met een jaar verlengd. Het voorkeursrecht zou verlopen op 24 december 2006. Om het voorkeursrecht in stand te houden was het noodzakelijk om voor die datum het ontwerpbestemmingsplan De Zegge VII ter inzage te leggen. Medio 2006 waren nog niet allen gronden die onder het voorkeursrecht vielen in eigendom verkregen. In het raadsvoorstel behorend bij het raadsbesluit strekkende tot vaststelling van beide bestemmingsplannen hebben wij u aangegeven voor welke keuze wij destijds stonden, namelijk:

- of het voorkeursrecht laten aflopen met als gevolg dat een private partij gronden binnen het plangebied zou kunnen verwerven zodat wij niet geheel zelfstandig het bedrijventerrein kunnen ontwikkelen;
- of de bescherming van het voorkeursrecht te continueren door voor het verlopen van het voorkeursrecht een ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

Gelet op de wens om zelf de regie over de ontwikkeling van het bedrijventerrein te hebben, hebben wij destijds gekozen voor de laatste optie, in de wetenschap dat er dan op zeer korte termijn een bestemmingsplan vervaardigd diende te worden en gereedgemaakt voor het doorlopen van de formele bestemmingsplanprocedure.

Tot op dat moment was met betrekking tot de invulling van De Zegge VII voornamelijk gewerkt aan de mogelijke inrichting van het plangebied, maar was nog niet inhoudelijk gewerkt aan het opstellen van een bestemmingsplan. Een en ander werd met name veroorzaakt door de onduidelijkheid die bestond over de mogelijke wegenstructuur in en langs het plangebied, waaronder de discussie omtrent een mogelijk ander tracé voor de N35. Ook moet achteraf worden geconcludeerd dat onvoldoende aandacht is besteed aan de juridische koppeling tussen het voorkeursrecht en de bestemmingsplanprocedure. Hierbij heeft meegespeeld de discontinuïteit in de aansturing van het project, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

Na de vestiging van het voorkeursrecht in 2004 is wel een aanvang gemaakt met het verwerven van de gronden. Tot op heden is circa 90% van de gronden binnen het plangebied in eigendom verworven. Met de familie Brilleman is inmiddels ook overeenstemming bereikt over de aankoop van hun gronden. Conform de gebruikelijke procedure zullen wij omtrent deze aankoop binnenkort de mening van uw raad peilen, om vervolgens tot definitieve aankoop te kunnen overgaan. De bijgevoegde kaart geeft u meer duidelijkheid over de gemeentelijke eigendomsposities binnen het plangebied.

### **Bestemmingsplan**

Gezien de korte tijdsperiode waarin het ontwerpbestemmingsplan gereed diende te zijn, is er voor gekozen een globaal bestemmingsplan op te stellen, uit te werken op basis van artikel 11 WRO. Dit houdt in dat wel de bedrijvenbestemming aan de gronden wordt toegekend, maar dat deze pas daadwerkelijk kan worden verwezenlijkt nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld. De reden voor het opstellen van een dergelijk globaal bestemmingsplan lag zoals hierboven reeds vermeld enerzijds in de tijdsdruk met betrekking tot het gevestigde voorkeursrecht. Daarnaast speelde ook de discussie rondom het tracébesluit N35 en de besluitvorming daarover en het niet voorhanden zijn van een stedenbouwkundig plan voor de inrichting van het bedrijventerrein. Dit laatste werd mede veroorzaakt doordat er weliswaar rekening gehouden zou moeten worden met de realisatie van een groot kavel op het terrein (t.b.v. Schuitema), maar dat de eventuele verplaatsing van Schuitema nog niet volledig was uitgekristalliseerd.

Gezien de onzekerheden c.q. variabele gegevens op een aantal onderdelen en de inzet om een grote werkgever in Raalte te behouden restte er op dat moment geen andere optie dan het opstellen van een zeer globaal bestemmingsplan, waarbij de verdere invulling plaats zou vinden in het kader van het opstellen van het uitwerkingsplan. Wij hadden de verwachting dat op het moment van het maken van het uitwerkingsplan de genoemde onzekerheden weggenomen zouden zijn, zodat dit alles alsnog in het plan verwerkt kon worden. Wij zijn er daarbij vanuit gegaan een goed midden te hebben gevonden tussen enerzijds het bieden van rechtszekerheid en anderzijds het behouden van flexibiliteit voor de inrichting van het plangebied.

Als gevolg van het beschreven procesverloop tot medio 2006 is eerst in augustus 2006 besloten een extern adviesbureau opdracht te geven tot het opstellen van een bestemmingsplan. Gezien de ontstane tijdsdruk in verband met het dreigende aflopen van het voorkeursrecht kon dit bestemmingsplan niet op de normale wijze de vooroverlegprocedure doorlopen.

Normaliter wordt eerst een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat vervolgens om reactie wordt voorgelegd aan een groot aantal instanties, waaronder de provincie. Na ontvangst van die reacties wordt het plan (zo nodig) aangepast en volgt de formele procedure door terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de tijdsdruk in verband met het dreigende aflopen van de Wvg is het ontwerpbestemmingsplan De Zegge VII al ter inzage gelegd voordat de provinciale vooroverlegreactie was ontvangen.

Meer concreet: het ontwerpbestemmingsplan is op 23 november 2006 aan de Provincie in het kader van vooroverleg toegezonden. Daarbij is verzocht uiterlijk 9 januari 2007 een reactie te geven. Op die wijze kon een provinciale reactie nog meegenomen worden in het kader van de vaststelling van het plan. De provinciale reactie is echter pas op 24 april 2007 ontvangen. Achteraf bezien concluderen wij dat deze periode van overleg met de Provincie te kort was. Als gevolg hiervan was het voor ons niet meer mogelijk de provinciale vooroverlegreactie te verwerken in het bestemmingsplan. Op verzoek van de Provincie is bij de aanbidding van het plan aan Gedeputeerde Staten alsnog een gemeentelijke reactie gegeven op de provinciale vooroverlegreactie.

Achteraf kan worden geconstateerd dat, hoewel de gekozen procedure theoretisch mogelijk was, de keuze voor die procedure heeft geleid tot een aantal formele onvolkomenheden in zowel de inhoud van het plan als de vaststellingsprocedure. Voor GS zijn deze onvolkomenheden dermate zwaarwegend dat is besloten goedkeuring te onthouden aan beide bestemmingsplannen.

### **3 Vervolg**

Zoals hierboven is aangegeven betreft het bestemmingsplan De Zegge VII een globaal plan met een uitwerkingsbevoegdheid. Indien GS wel goedkeuring hadden gegeven aan het plan bracht dat met zich mee dat voor het verkrijgen van een bouwtitel eerst een uitwerkingsplan in procedure gebracht zou moeten worden. Pas na het verkrijgen van rechtskracht van dat uitwerkingsplan zou met de daadwerkelijke inrichting en bebouwing van het plangebied begonnen kunnen worden.

Aangezien GS alleen met het oog op formele redenen goedkeuring hebben onthouden aan het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Zegge VI kan de gemeente nu gaan werken aan een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende plangebied. Wij zijn voornemens om op korte termijn met deze werkzaamheden te starten. In tegenstelling tot het plan waaraan goedkeuring is onthouden zullen wij nu een gedetailleerd bestemmingsplan opstellen, op basis waarvan direct bouwvergunningen kunnen worden verleend (=bouwtitel).

Voor het bestemmingsplan Thematische herziening zone industrielawaai ten behoeve van de Zegge VII zal het plan ongewijzigd opnieuw in procedure worden gebracht.

In verband met de wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, gaan wij er van uit dat de nieuwe bestemmingsplannen onder de werking van de nieuwe wet zal vallen. Dit zou moeten betekenen dat in de totale vaststellingsprocedure tijdswinst geboekt moet kunnen worden ten opzichte van het thans nog geldende vaststellingsprocedure.

Wij vertrouwen erop u hierbij duidelijkheid te hebben gegeven over het besluit van het college van Gedeputeerde Staten, wat hieraan vooraf ging en het vervolg.

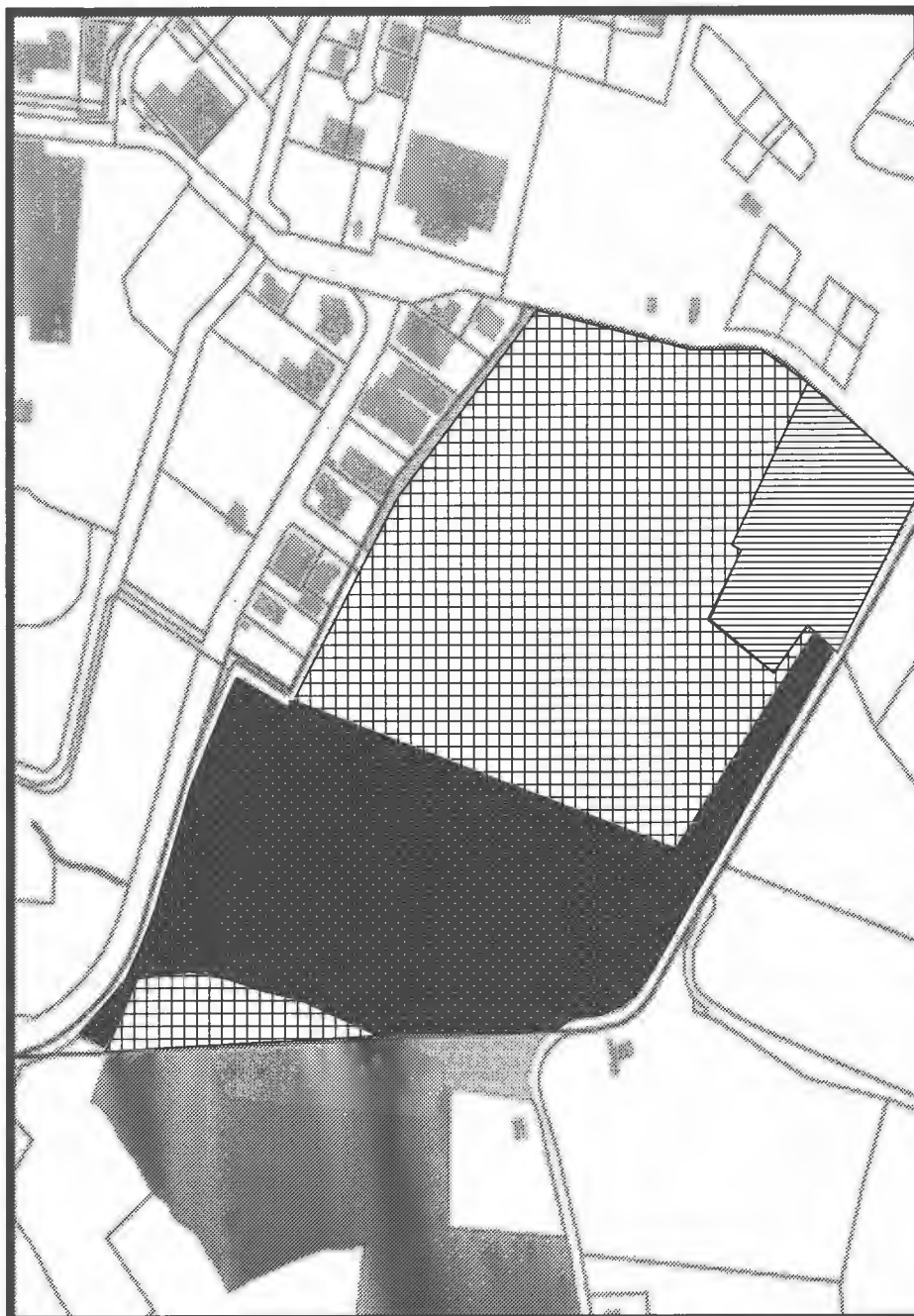
Burgemeester en wethouders van Raalte,  
de secretaris, de burgemeester (wnd),

mw. drs. T. van Lenthe P. van Veen.

Vastgesteld in de vergadering van:  
de griffier, de voorzitter,

J. van Tol P. van Veen

## BIJLAGE



= gemeentelijk eigendom



= mondelinge overeenkomst tot aankoop, besteding koop volgt



= in eigendom bij particulier. Geen overeenstemming bereikt.