

GEMEENTE RAALTE		
Kantoor Raalte		
Ingek.	16 DEC. 2010	
Nr.	1005192	
B. & W.	JA	NEE
B. & W. v. d. W.	JA	NEE
Verg. B & W		

Inspraakformulier



Uw inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Den Alerdinck II:

Na aanleiding van de inspraakavond op 13 dec. 2009 het voorontwerpbestemmingsplan van Den Alerdinck II. Wel ik aangeven dat ik de bebouwing (plan van Den Alerdinck II) te kort bij mijn bedrijf komt aan de zwolweg 40. Dit in verband met mogelijk in de toekomst strengere regels voor mijn bedrijf voer.

Ander wil ik een schriftelijke bevestiging van de gemeente Raalte dat ik in de toekomst geen last krijg van deze bebouwing en de uitweg van dit plan kan deze niet naar de grond tusschen de achter langs loopt?

Gegevens inspreker:

Naam: G. Rempebeek
Adres: Zwolweg 40
Postcode: 8055 PJA
Woonplaats: Laag Zuthem

Versturen aan:

Het college van B&W van de gemeente Raalte
t.a.v. Robert Voeten
Postbus 140
8100 AC Raalte

GRF

GEMEENTE RAALTE		
Datum binnenkomst griffie Kopie aan: Ruimte		
Ingek.	04 JAN. 2011	
andere zienswijze ontwerp Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan Den Alerdinck 110 0001		
In B & V	JA	NEE
Bericht v. env.	JA	NEE
Verg. B & V		

Aan de raad van de Gemeente Raalte - 4 JAN. 2011
Betreft:

andere zienswijze ontwerp Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan Den Alerdinck

Raalte, 3 januari 2011

Met genoeg heb ik de stukken doorgenomen van het Landgoed den Alerdinck, tot mijn spijt kwam ik toch inhoudelijke enkele dingen tegen die mij bevreemden. Ik zal ze u noemen;

Ten eerste uit het beeldkwaliteitplan.

Blz 10 De hoofdontsluiting van Erf Hofstee, de voorgestelde kronkelige ontsluiting van het 'boerenerf' is absoluut niet Sallands. De voorgestelde ontsluiting wordt een wezensvreemd element in landschap. Een Sallandse erf ontsluiting weg is rechttoe rechtaan zonder bomen langs het pad, hooguit staat er een heg langs het pad. De boerderijen in Salland liggen aan een pad of aan het einde van een pad.

Blz 11 De hoofdontsluiting van 't Solenspijker wat een gekunstelde oplossing. Voor hier geldt ook de eenvoudige Sallandse oplossing de kortste weg van A naar B: een rechte weg dwars door de dijk heen. (bedenk maar een mooi cunet voorbeelden te over)

Blz 12 Schets het Oversticht hoort niet in een beeldkwaliteitplan. Het Oversticht is een beoordelende instantie, niet een ontwerpende. Straks komen de woning ontwerpen en dan? Het wordt een geval van het type: de slager die zijn eigen vlees keurt.

Blz 14 de foto reeks Beelden van Sallandse erven, op geen enkele afbeelding is een erf te ontdekken of te zien.

Blz 15 De abstrahering van de 'Sallandse' boerderij hoek Beta is <45 graden en hoek Alfa > 90 en een goothoogte van maximaal 4 meter. Deze vertaling is geen ode aan de zeer gevarieerde typologie van Sallandse boerderijen. Als we spreken over de Sallandse boerderij dan kan bedoeld worden dat vroeger (lang geleden) het wonen en het bedrijfsgedeelte zich onder een groot dak bevonden. Dat de voor- en achtergevel een hoge snit in de kap hadden en zijgevels een lage daksnit. De hoek Alfa was vaak < dan 90 graden (kijk naar de boerderij Davenschot) En de inhoud lag vaak boven de 1000 m3.

Maar in Salland had je ook de I, L en T modellen, maar ook de kop romp met of zonder trapgevels, zelfs nog een Louis Quatorze. En niet te vergeten het Wieringenmeer model Kortom de voorgestelde typologie is mijn inziens te kort door de bocht.

Blz 16 Inderdaad de referentie beelden tonen aan dat de voorgestelde typologie en de mogelijke uitwerking hiervan aangegeven op blz 15 te kort door de bocht is. Bijna geen enkele afbeelding laat een kap met Alfa > 90 zien en een goothoogte van maximaal 4 meter. En bijna geen enkele kap is volledig gelijkbenig.

Ik ben van mening dat de door u voorgestelde beeldkwaliteit van erve Hofstee in de verdere uitwerking erve Hofstee een regelrechte rommelpot wordt. Een zorgvuldiger bepaling van de beeldkwaliteit lijkt mij wenselijk. Dit betekent waarschijnlijk ook dat de randvoorwaarden voor de bebouwing bijgesteld moeten worden.

Week 1

C

Ten tweede uit het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan worden de nieuwbouwplannen hoofdzakelijk beschreven in artikel 9 wonen 1. Wat op valt is dat er een inhoudsverschil is voor een woning op de locatie erve Hofstee met een maximum inhoud van 750 m³. En 1000 m³ voor het Solenspijker. Waarom wordt er überhaupt een inhoudsmaat opgegeven. Een beetje 'Sallandse' boerderij heeft al snel een inhoud van meer dan 1000 m³. Het afdwingen van een inhoudsmaat voor een woning in het buiten gebied is doorgeslagen ambtelijke betutteling.

In het bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing hoofdzakelijk beschreven in artikel 8 wonen.

Ten eerste

Bestemmingsomschrijving deze is te beperkt, geeft geen economische basis, haal de margrietlibelle gedachte eruit. Denk commerciëler, weg met de priet praat.

Ten tweede

ik kan op de kaart de aanduiding 'specifieke vorm van wonen/landgoedkantoor' niet vinden.

Ten derde

De voorgestelde bouwregels dekken de huidige lading absoluut niet. Er staat op elk erf al een woning groter dan 750 m³ en op elk erf staat al meer dan 100 m² bijgebouwen. Pas de bouwregels aan op de werkelijke situatie en geef van hieruit dan aan wat mogelijk is. Zoals het nu is omschreven is pure diefstal van gebouwen en ruimte. De voorgestelde bouwregels vernielen de bestaande erven.

Ik verzoek u het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan aan te passen.

Met vriendelijke groet

J.P. Stapel
Architect AvB
Spinhuisstraat 9
8101 AX Raalte

Laag Zuthem 11-01-2011

Aan het College van Burgermeester en Wethouders
van de gemeente Raalte
Postbus 140 ,
8100 AC Raalte

ruimte
R. Voeten

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	12 JAN. 2011	
№.	110163	
Bijl. A & W	J	NEE
Bericht v. civi.	J	NEE
Verg. B & W		

Geacht College ,

Hierbij wil ik graag gebruik maken van de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven op het voorontwerp- Bestemmingsplan Den Alerdinck II en het ontwerp- Beeldkwaliteitsplan Landgoed Den Alerdinck II

Afweging woningbouw toe te staan

Met dit plan wordt uitvoer gegeven aan de wens en de drang om te komen tot natuuraanleg . Om daadwerkelijk tot de invulling van groen te komen zijn overheden bereidt plannen voor Rood toe te staan . Plannen die als ze op zichzelf beoordeeld worden , niet passen in het ruimtelijk beleid . Alleen onder het mom van natuurontwikkeling zou het realiseren van woningen in het buitengebied zijn te motiveren

Een belangrijk punt is wel dat nu de drang tot natuuraanleg is komen te vervallen . Zo zijn Robuuste Verbindingszones komen te vervallen en wordt de EHS herijkt . In het verlengde van deze ontwikkeling ben ik van mening dat er geen draagvlak meer bestaat om aan natuurontwikkeling gekoppelde woningbouw toe te staan .

Schrappen Robuuste Verbindingszones en herijking EHS

Daar het ministerie van EL&I de Robuuste Verbindingszones heeft geschrapt , en de EHS wordt herijkt, is het volgens mij niet verantwoord om op dit moment vooruit te lopen op besluiten van de Rijksoverheid .

Ik verzoek u dan ook om in het kader van deze pilot niet meer toe te staan dat er met het uitvoeren van werkzaamheden van welke aard dan ook , vooruit wordt gelopen op bestuurlijke besluiten , planologische procedures en vergunningverlening , zodat er geen onomkeerbare situaties kunnen ontstaan .

Schetsschuit

De bureu , en andere belanghebbenden zijn in het voorjaar van 2007 niet geïnformeerd over de inhoud van de schetsschuit en het daarbij behorende zoekgebied .

De Dienst Landelijk Gebied heeft dit namelijk als vervolg op de conclusies wel beschreven in hoofdstuk 6 , maar dit is niet uitgevoerd . Wat is de reden daarvan ?

Bij het vaststellen van de Robuuste Verbindingszones is er door de provincie Overijssel besloten om deze op basis van vrijwilligheid en met draagvlak te realiseren .

Het is daarom te betreuren dat de bureu en andere belanghebbenden niet vanaf het begin voldoende bij het plan zijn betrokken en / of geïnformeerd , temeer daar het zoekgebied met de afrondingswensen betrekking heeft op de gronden en bedrijven van de bureu .

Daarmee is de onzekerheid over wat de omgeving met dit experiment boven het hoofd hing onnodig jaren blijven bestaan . Daar het plan een experiment van de provincie Overijssel betreft , had de provincie daarin een leidende rol kunnen vervullen . Dit is ondanks herhaalde verzoeken daartoe , door de provincie Overijssel niet gedaan .

Het is zeer wenselijk dat er nu duidelijkheid komt over de rol die het landgoed wordt toegedacht ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen in de omgeving . Dat het landgoed in de toekomst daarin het voortouw zou moeten nemen acht ik zeer onwenselijk.

Daarnaast is het niet gewenst dat er vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen in de omgeving , een soort van voorkeursrecht kan ontstaan voor B.V. Landgoed Den Alerdinck II .

Model bosknoop

Vanuit de omgeving is er geen draagvlak te verwachten om de Model Bosknoop te realiseren.

Rood voor Rood / Rood voor Groen

In de Conclusies van de Schetsschuit is er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de te kiezen plek voor de woningen in het kader van de Rood voor Rood regeling , en de plek voor de woningen in het kader van de Rood voor Groen regeling . Dit is in overeenstemming met het Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen . De keuze die nu is gemaakt om deze regelingen te koppelen naar een nieuw erf voor het bouwen van 5 woningen is dus niet in overeenstemming met het Handelingskader . De mogelijkheden van Rood voor Rood behoren eerst gebruikt te worden , voordat er gekozen kan worden voor een locatie van de woningen in het kader van de Rood voor Groen regeling .

Dit geeft aan dat er mogelijkheden zijn om tot andere keuzen te komen dan die nu in het voorontwerp- Bestemmingsplan en het ontwerp- Beeldkwaliteitsplan zijn gemaakt . Dit wordt bevestigd in de brief d.d. 27 september 2007 van B.V. Landgoed Den Alerdinck II aan het College van B & W van de gemeente Raalte , waarin wordt aangegeven , ik citeer : Mocht , om welke reden dan ook , de Rood voor Groen pilot niet tot het gewenste resultaat leiden en in dat kader geen dekking gevonden kunnen worden voor de sloopkosten , dan willen wij alsnog de mogelijkheid hebben om gebruik te maken van het Rood voor Rood instrumentarium .

Bij de aanvraag – en verlening van de sloopvergunningen voor de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de tweede bedrijfswoning in het kader van dit pilot – project heb ik een zienswijze en een bezwaarschrift ingediend tegen het elders op het landgoed realiseren van compensatiekavels . Voor de inhoud van de zienswijze , het bezwaarschrift en de aanvullende gronden op het bezwaarschrift verwijs ik u naar de betreffende stukken , welke behandeld zijn op de hoorzitting van de Bezwarencommissie van de gemeente Raalte , en verzoek u om de gronden van die bezwaren als onderdeel van deze zienswijze te beschouwen .

Locatie keuze nieuwe erf De Hofstee

Ik verzet mij als ondernemer ten eerste tegen de nu gekozen projectie van het nieuwe erf De Hofstee . Zoals al aangegeven heb ik bezwaren tegen het toestaan van nieuwe woningbouw op zich . Nog bezwaarlijker vind ik dat een strijdig plan wordt toegestaan op een plek waardoor het perspectief ontnomen wordt aan activiteiten die van oudsher passen in het buitengebied . Ik duidt op de projectie te dicht bij mijn agrarisch bedrijf waardoor de ontwikkeling van mijn bedrijf wordt beperkt .

Graag wil ik u een aantal zaken in overweging geven .

Waarom kiezen voor een locatie zo dicht mogelijk bij een bestaand agrarisch bedrijf , terwijl er op het landgoed elders zoveel mogelijkheden en alternatieven aanwezig zijn .
Waarom kiezen voor een locatie die grote gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bestaande agrarische bedrijf .

Waarom kiezen voor een locatie zo dicht mogelijk bij de Rijksweg N35 , terwijl er nu al geluidswerende maatregelen moeten worden genomen .

Waarom kiezen voor een locatie zo dicht mogelijk bij de Rijksweg N35 , terwijl er namens het Landgoederenoverleg Raalte , waar Landgoed Den Alerdinck II deelnemer van is , de Rijksweg N35 word gezien als een vervelend en noodzakelijk kwaad .

Wanneer er mede namens dit landgoed een dergelijke visie op de Rijksweg N35 wordt uitgesproken , dan is het toch vreemd dat het landgoed kiest voor de huidige locatie voor het nieuwe erf De Hofstee , zo dicht mogelijk bij de Rijksweg N35.

Toetsing aan de natuurwetgeving

Het is zeer de vraag hoe realistisch de toetsing aan de natuurwetgeving is , daar de Robuuste Verbindingszone is geschrapt , en de EHS wordt herijkt .

Uitzonderingen en Wijzigingsbevoegdheden

In dit voorontwerp- Bestemmingsplan zijn teveel mogelijkheden voor uitzonderingen , afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen , waardoor het niet meer duidelijk is welk doel dit plan wil bereiken .

Financiële onderbouwing

De financiële onderbouwing van het plan is gedateerd van mei 2007 en geactualiseerd in oktober 2007 . Het is nu januari 2011 , en het is zeer de vraag of die begroting nog kan dienen als onderbouwing van dit plan , daar er een economische crisis heeft plaats gevonden , en er de komende jaren grote bezuinigingen door de Rijksoverheid worden uitgevoerd . Het is ook niet duidelijk of het plan is getoetst aan de Europese regels voor staatssteun .

Beeldkwaliteitsplan

Aanleiding

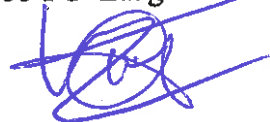
Het doel was in maart 2007 om snel en efficiënt te komen tot voorstellen met een breed draagvlak . Het is dan ook de vraag of met dit plan , dat doel ook wordt bereikt .

De uitkomsten van deze Schetsschuit zijn in 2007 gepresenteerd aan een bredere vertegenwoordiging . Die bredere vertegenwoordiging lijkt een geselecteerd gezelschap te zijn geweest , waar burens en andere belanghebbenden niet bij betrokken zijn geweest , en over de inhoud van de Schetsschuit niet zijn geïnformeerd . Daaruit kan dus niet worden vastgesteld dat er toen in de omgeving een breed draagvlak was voor de inhoud van de Schetsschuit .

Met vriendelijke groet ,

Hoogachtend ,

A.T. van Meerveld
Zwolseweg 81
8055 PC Laag Zuthem



GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	13 JAN. 2011	
Nr.	110162	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. omv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Inspiraakformulier



Uw inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Den Alerdinck II:

Na aanleiding van de inloopavond in december, hebben wij met verbazing vernomen dat er al eerder een inbraand geweest was en wel bij over heing. Hier voor zijn wij niet uitgenodigd, wat sommige aanwezigen een bezwaarde waren dat wij zelf dus. Ongezien wij het dichtstbij de nieuwe plannen vanden alerdinck II komen vinden wij het een erg vreemde zaak. Terwijl wij volgens de tekening in het plangebied liggen. In onze mening komt er wel een veel bos om ons heen en daarvoor zijn wij bang voor geluids overlast ons huis komt in een soort fruit berecht en waar gaat het geluid dan heen? En zijn er ook geluids metingen gedaan? Het nieuwe aan te komen bos komt in een laag liggend gebied wat dus altijd vruchtig blijft dus een prima plaats voor muggen wat erg vervelend is. Door het nieuwe aan te planten bos komen wij over een paar jaar met ons huis in de schaduw terecht wij hebben nu al last van het huidige bos naast ons huis. Ook raken wij het uitzicht kwijt. Volgens de plannen zoals die in de schets schuit beschreven staan komen wij over een paar jaar rondom ons huis in het bos te zitten. Wat zijn de verudg plannen en worden.

Gegevens inspreker: wij hierin ook betrekken. Ons inzien zijn er ook andere en betere locaties te vinden dan de plannen die er nu zijn.

Naam: BH Beekman

Adres: Zursaweg 13

Postcode: 8100 PC

Woonplaats: Laag-Zuthem

Versturen aan:

Het college van B&W van de gemeente Raalte

t.a.v. Robert Voeten

Postbus 140

8100 AC Raalte

punten van bezwaare:
 vrij uitzicht verdwijnt
 huis komt in de schaduw
 muggen overlast
 geluids overlast

Bezoekadres: Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
 Postadres: Postbus 140, 8100 AC Raalte
 Telefoon: (0572) 347 799, Fax (0572) 355 111
 Web: www.raalte.nl

19 JAN. 2011

Laag Zuthem, 14 januari 2011.

Aan:

Burgermeester en wethouder van de gemeente Raalte/ college van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Bezwaarschrift

Geacht College,

Hierbij maken wij bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Den Alerdinck II.

Redenen om hiertegen bezwaar te maken zijn de volgende :

1 Waarom moet er in een mooi natuurlijk, rustig gebied een vijftal woningen worden gebouwd terwijl op de plek waar de oude gebouwen zijn/worden gesloopt er voldoende ruimte is om die woningen daar te plaatsen.

2 Moet er zo nodig nog meer landbouwgrond worden omgezet tot natuur. Wij denken dat goede landbouwgrond voor verpachter meer kan opbrengen dan het omzetten tot natuur. Ook in de toekomst als het geld voor alle subsidies die het Landgoed krijgt ook wel een keer worden afgebouwd.

Om bovenstaande redenen willen wij graag dat de Gemeente een weloverwogen beslissing neemt over de plek waar de woningen komen te staan.

Hoogachtend,



G Nijhoff
Langeslag 49
8055 PP Laag Zuthem

ovv GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	19 JAN. 2011	
Nr.	1100263	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ovv.	☒ JA	NEE
Verg. B & W		

19 JAN. 2011

Laag Zuthem, 14 januari 2011.

Aan:

Burgermeester en wethouder van de gemeente Raalte/ college van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Bezwaarschrift

Geacht College,

Hierbij maken wij bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Den Alerdinck II.

Redenen om hiertegen bezwaar te maken zijn de volgende :

1 Waarom moet er in een mooi natuurlijk, rustig gebied een vijftal woningen worden gebouwd terwijl op de plek waar de oude gebouwen zijn/worden gesloopt er voldoende ruimte is om die woningen daar te plaatsen.

2 De plek waar nu de huizen zijn gepland: komen deze vijf woningen straks niet te dicht bij N 35? Zodat, als deze weg wordt verbreed, de huizen te dicht op de N35 komen te staan in verband met geluid. Ga nu geen nieuwe woningen vestigen op een plek die in de toekomst een bezwaar kunnen vormen voor uitbreiding van de N 35 van 2-baans naar 4-baans. Deze verbrede weg is hard nodig om het sluipverkeer in de buurtdorpen van de Gemeente Raalte tegen te gaan.

3 Moet er zo nodig nog meer landbouwgrond worden omgezet tot natuur. Wij denken dat goede landbouwgrond voor verpachter meer kan opbrengen dan het omzetten tot natuur. Ook in de toekomst als het geld voor alle subsidies die het Landgoed krijgt ook wel een keer worden afgebouwd.

4 Als er dan toch een plek moet worden gezocht kijk dan ook naar de aansluiting aan bestaande bebouwing (bv op de nieuwe uitbreiding van Laag Zuthem)

Om bovenstaande redenen willen wij graag dat de Gemeente een weloverwogen beslissing neemt over de plek waar de woningen komen te staan.

Hoogachtend,



Plaatselijk Belang Laag Zuthem
Langeslag 49
8055 PP Laag Zuthem

ovv GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	19 JAN. 2011	
Nr.	1100262	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. o/v.	☒ JA	NEE
Verg. B & W		

Voeten, Robert

Van: Borisov O. [O.Borisov@gasunie.nl]
Verzonden: maandag 17 januari 2011 11:54
Aan: Voeten, Robert
CC: Registratuur en Archief; Spithoven P.
Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Den Alerdinck II

Geachte heer Voeten,

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij naar het voorontwerpbestemmingsplan "Den Alerdinck II" gekeken.

Gebleken is dat er geen aardgastransportleidingen van ons bedrijf in of nabij het plangebied zijn gelegen.

Daarom hebben wij geen commentaar over dit plan.

Wij verzoeken u om ons ook in de toekomst bij het vooroverleg te betrekken.

Met vriendelijke groet,

Oleg Borisov

T: (0570) 69 62 38
F: (0570) 69 64 11
I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

TAJO Legal Engineering
 Postbus 19
 9700 MA Groningen
 Concourslaan 17

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek. mail	17 JAN. 2011	
Nr.	1100226	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. nat.	JA	NEE
Verg. B & W		

Gasunie gaat verder in gastransport / Gasunie takes gas transport further

Van: Voeten, Robert [mailto:Robert.Voeten@raalte.nl]

Verzonden: donderdag 9 december 2010 08:36

Aan: 'vio-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl'; 'Gerard.Holterman@vitens.nl'; 'info@wgs.nl'; Koopman T.A.;
 'ruimtelijkeplannen@cultureelerfgoed.nl'; 'info@veiligheidsregio-ijsselland.nl';
 'ruimtelijkeplannen@cultureelerfgoed.nl'; 'info@veiligheidsregio-ijsselland.nl'

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Den Alerdinck II

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ligt vanaf donderdag 9 december 2010 tot en met woensdag 19 januari 2011 het voorontwerp bestemmingsplan Den Alerdinck II ter inzage. Het bestemmingsplan is in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De directe link naar het plan is: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0177.BP20100003-VO02>. Deze link staat tevens op onze website.

Mocht u willen reageren op het voorontwerp dan vragen wij u uiterlijk 2 februari 2011 een overlegreactie te sturen aan:

het college van B&W van Raalte
 Postbus 140
 8100 AC Raalte

Mocht u vragen hebben of behoefte hebben aan analoge informatie dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Robert Voeten

Beleidsmedewerker afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Ruimte

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	18 JAN. 2011	
Nr.	1100229	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Zwolle, 17 JAN. 2011
uw kenmerk:
uw brief van:
ons kenmerk: Post 2011-216
behandeld door: E.G. Hiemstra
e-mail: ehiemstra@wgs.nl
onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan
Landgoed Den Alerdinck II

Gemeente Raalte
College van Burgemeester en
Wethouders
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Geachte College

Op 9 december 2010 werden wij op de hoogte gebracht van het ter inzage liggen van het voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Den Alerdinck II". Dit voorontwerp is voor ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In hoofdstuk 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt in de paragraaf 'rioleringssysteem' gesproken over vijf nieuwe woningen, terwijl in de paragraaf 'waterhuishouding' wordt uitgegaan van zes woningen. Wij verzoeken u het juiste aantal woningen weer te geven in de waterparagraaf.

In het plangebied ligt een waterberging die de bestemming 'Natuur' heeft. In artikel 4.5.3 van de planregels worden voor de bestemming 'Natuur' voorwaarden toegekend aan het verlenen van de omgevingsvergunning. Daarom is ons verzoek om naast de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden ook de waterhuishoudkundige functie van gronden als voorwaarde wordt gekoppeld aan het al dan niet afgeven van een omgevingsvergunning. Wellicht is het aan te bevelen om deze waterberging op de plankaart de functieaanduiding 'waterberging' te geven.

Voor eventueel nader overleg kunt u contact opnemen met ondergetekende, tel 038 - 4557344 of per e-mail: gvrielink@wgs.nl.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van het
Waterschap Groot Salland



G.J. Vrielink
Beleidsmedewerker afdeling Hydrologie
en Ruimtelijke Ontwikkeling



Veiligheidsregio IJsselland

curate

Gemeente Raalte
College van burgemeester en wethouders
Postbus 140
8100 AC RAALTE

i.a.a. de heer G. Euverman, commandant brandweer Raalte
de heer J. Koerkamp, officier preventie Brandweer Raalte

datum 31 januari 2011
kenmerk V11.000160 SC E. Kilian
doorkiesnummer (038) 428 1937
onderwerp voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck II

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan: <i>Brandweer</i>		
Ingek. 02 FEB. 2011		
Nr. 110 0420		
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Geacht college,

Onlangs verzocht u mij om te adviseren op het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck II. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), bied ik u hierbij mijn reactie aan.

De aanvraag betreft de ontwikkeling van nieuwe natuur en de bouw van een vijftal woningen op het bestaande landgoed.

Hierbij laat ik u weten dat er geen relevante externe veiligheidsaspecten in het plan aanwezig zijn. In het gebied is geen dekking door de sirenes van het Waarschuwings- en Alarmerings Systeem (WAS). Dit is telefonisch besproken met dhr. Koerkamp van uw organisatie. Gezien het beperkte aantal aanwezigen binnen het plangebied is dit gebrek aan dekking geen belemmering.

Met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb ik mij beperkt tot de zaken die betrekking hebben op dan wel gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Dit advies is afgestemd met Brandweer Raalte, de dienst Geneeskundige Hulpverlening bij Ongevallen en Rampen (GHOR) en politie IJsselland.

Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies en adviseer ik u en/of initiatiefnemer in de verdere procedure(s).

Ik hoop u hiermee op dit moment voldoende te hebben ingelicht. Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met mevr. E. Kilian, bereikbaar via het in het briefhoofd vermelde telefoonnummer.

Postadres
Postbus 1453
8001 BL Zwolle
T (038) 428 19 00
F (038) 428 19 01
I www.veiligheidsregio-ijsselland.nl
E info@veiligheidsregio-ijsselland.nl

Brandweer

Bezoekadres
Zeven Alleetjes 1
8011 CV Zwolle

Veiligheid: voor elkaar



Veiligheidsregio
IJsselland

kenmerk V11.000160
vervolgblad 2

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
Veiligheidsregio IJsselland,

Drs. S.H.Th.M. Weitenberg, hoofd regionaal bureau brandweer



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Raalte

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	04 FEB. 2011	
Nr.	1100465	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
ruimtelijke rijksbelangen

Pels Rijckenstraat 1
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
A. de Haan

T 026-3528400
F 026-3528455
postbus.ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20110004686-AHA

Kopie aan
Provincie Overijssel
Eenheid RWB
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort

VERZONDEN - 3 FEB. 2011

Datum
Betreft advies voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Den Alerdinck II"

Geacht college,

Op 9 december 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Den Alerdinck II".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 19: Nationaal Cultureel Erfgoed

Het plangebied ligt rondom twee beschermde historische buitenplaatsen. Vanaf Pauline's Hove zuidwaarts reikt een strook met bestemming "natuur" tot de grens van Den Alerdinck en van de Den Alerdinckweg valt een klein stukje dat behoort tot de historische buitenplaats binnen het plangebied. Voor de beschreven cultuurhistorische waarden heeft het plan evenwel geen gevolg. De overweging (in paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting) om met de ontwikkeling de karakteristieken van het bestaande landgoed te versterken en op Den Alerdinck II geen nieuw "hoofdgebouw" op te richten, acht ik een juiste benadering.

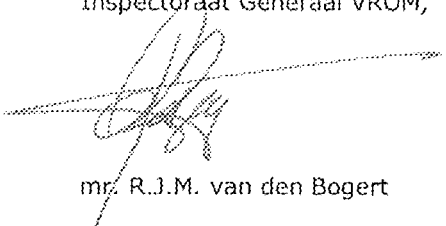
Contactpersoon: de heer G. Glas, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033-4217421.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
ruimtelijke rijksbelangen

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,

Kenmerk
20110004686-AHA



mr. R.J.M. van den Bogert

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	11 FEB. 2011	
Nr.	1100543	
In B & W	JA	NEE
Bericht v. ontv.	JA	NEE
Verg. B & W		

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
www.overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

Ruimte

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Inflichtingen bij
mw. S. van Hell
Telefoon 038 499 8245
Fax 038 425 4830
S.v.Hell@overijssel.nl

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro: voorontwerp-bestemmingsplan "Landgoed Den Alerdinck II",
gemeente Raalte.

Datum

09.02.2011

Kenmerk

2011/0021770

Pagina

1/2

Uw brief

09.12.2010

Uw kenmerk

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft u de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over genoemd plan. Mede namens de andere provinciale eenheden merken wij het volgende op.

1. Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan is opgesteld om het ontwikkelingsplan voor landgoed Den Alerdinck II te kunnen realiseren. Het plan is tot stand gekomen in het kader van een pilot-project "rood voor groen op bestaande landgoederen", waarin de betrokken partijen en overheden nauw met elkaar hebben samengewerkt.

Het landgoed Den Alerdinck II is ongeveer 120 hectare groot en ligt ten noordwesten van Heino. Het wordt aan de oostzijde begrensd door de Zwolseweg, de N35. Het plan betreft zowel groene als rode ontwikkelingen; er vindt natuurontwikkeling plaats, er worden landschapontsierende stallen gesloopt, een landschapontsierende woning wordt vervangen door een passender woning en er wordt een nieuw woonerf met 5 woningen toegevoegd. Voor de 6 nieuwe woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening. Het provinciaal belang met betrekking tot dit bestemmingsplan betreft met name:

- natuur: samenhangend stelsel van natuurgebieden en verspreide bos- en natuurwaarden;
- landschap: identiteit en diversiteit van landschappen, cultureel erfgoed.

Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk sturend thema in de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteitsambities worden onder andere nagestreefd door het "koesteren, conserveren, consolideren van bestaande kwaliteiten en het versterken van deze kwaliteiten door ze ontwikkelingsgericht in te zetten in ruimtelijke ontwikkelingen". Wat betreft landgoederen zetten wij in op het behoud en waar nodig herstel van het samenhangend geheel van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in samenhang met de ontwikkeling van de gebruiksmogelijkheden. Rendabele functies moeten de instandhouding en ontwikkeling van niet-rendabele functies mogelijk maken.

Bijlagen

Datum verzending

10. FEB 2011

provincie Overijssel

Het principe "rood voor groen", zoals wij dat eerder in het Handelingskader rood voor groen op bestaande landgoederen (november 2008) hebben uitgewerkt, is in de Omgevingsvisie opgenomen in de Kwaliteitsimpuls groene omgeving. Het Handelingskader kan gehanteerd worden als richtlijn voor de onderbouwing van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving in voorkomende gevallen. In de toelichting kan dit tot uitdrukking worden gebracht door het Handelingskader te beschrijven als onderdeel van de Kwaliteitsimpuls.

3. Planbeoordeling

Het ontwikkelingsplan is in nauw overleg tot stand gekomen. De natuurontwikkeling in een mozaiekstructuur van bossen, bloemrijk grasland, water, graanakkers en bomenlanen draagt bij aan onze belangen. De sloop van een bedrijfswoning aan de Zuthemerweg, waarvoor ten zuidwesten hiervan 't Solenspijker mag worden gebouwd, is een goede keuze. Het beeldkwaliteitsplan hiervoor is duidelijk.

Het toevoegen van een woonerf met vijf woningen is in balans met de investeringen voor de natuur en de sloop van overtoollige landschapsontsierende stallen. Wij maken een kanttekening bij het beeldkwaliteitsplan dat hiervoor is opgesteld. Uitgangspunt voor De Hofstee is om dit als één samenhangend (woon)erf te ontwikkelen, waarbij sprake is van een hoofdgebouw en verschillende "bijgebouwen" oftewel schuurwoningen. Dit sluit aan bij het kenmerk van erven in een oude hoevenlandschap, zoals die in de Catalogus gebiedskenmerken is beschreven, namelijk dat sprake is van verschillende volumes. Het nu voorliggende plan geeft meer het beeld van een cluster van vijf gelijkwaardige en afzonderlijke eenheden. Wij wijzen in dit verband op de studie voor erf De Veldboer in gemeente Tubbergen die in het kader van de pilot Knooperven gedaan is (zie www.knooperven.nl). Wij adviseren u om het beeldkwaliteitsplan voor De Hofstee in die richting bij te stellen, zodat meer recht gedaan wordt aan de balans die met de Kwaliteitsimpuls groene omgeving gevraagd wordt.

De Hofstee ligt in het zicht vanaf de westzijde, waar ook de privétuinen gepland zijn. Voor de ruimtelijke kwaliteit is de vormgeving van de erfafscheidingen mede bepalend, terwijl uit het plan niet blijkt hoe hierop gestuurd en gehandhaafd wordt. Wij adviseren u ook ten aanzien van dit aspect lering te trekken uit de pilot Knooperven en gebruik te maken van het Advies juridische borging kwaliteitsdoelen.

4. Conclusies

Het bestemmingsplan "Landgoed Den Alerdinck II" is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Wij adviseren u het beeldkwaliteitsplan voor De Hofstee nader te beschouwen in het licht van de gemaakte opmerkingen. Indien het plan overeenkomstig dit advies wordt aangepast, mag u ervan uitgaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Indien u voornemens bent om (delen van) dit ruimtelijk plan door middel van een projectbesluit planologisch mogelijk te maken, dan kunt u deze brief tevens beschouwen als onze vooroverlegreactie ten aanzien van het projectbesluit.

Ir. L.J. Hendriks

Hoofd eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.