

RAADSVOORSTEL

DATUM B&W VERGADERING : 21 juni 2011

ADVIESNOTANUMMER : 1101283

ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49 te Raalte

VOOR INFORMATIE : Roelof Ekkelenkamp
e-mail: roelof.ekkelenkamp@raalte.nl, telefoon: (0572) 347 799

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49 te Raalte;
2. Het bestemmingsplan De Flierefluiter, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20100007-0003.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie o_NL.IMRO.0177.BP20100007.dwg, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. De VROM- inspectie en Gedeputeerde Staten verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling.

INLEIDING

Het perceel Raarhoeksweg 49 heeft volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. De huidige activiteiten op recreatief gebied zijn deels in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan is het toegestaan dat een kinderboerderij en een minicamping met maximaal 15 standplaatsen geëxploiteerd wordt mits het agrarisch bedrijf de hoofdactiviteit blijft. De eigenaar/exploitant wenst zijn huidige activiteiten, zijnde de uitoefening van een recreatieve onderneming te legaliseren. Voor medewerking hebben wij ruimtelijke kaders gesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Flierefluiter heeft van 21 oktober 2010 tot en met 1 december 2010 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reacties daarop is opgenomen in een "zienswijzennota". Het plan is op een aantal punten aangepast, zowel naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen als ambtshalve. Voorgesteld wordt in te stemmen met de "Zienswijzennota bestemmingsplan De Flierefluiter" en de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BEOOGD EFFECT

Legalisatie van de Flierefluiter met een dagrecreatieve functie voor de uitoefening van een kinderboerderij en een speeltuin met daaraan ondergeschikt educatieve activiteiten. De horecafaciliteiten dienen een ondersteunende rol te spelen. Er zijn 25 standplaatsen voor kleinschalig kamperen toegestaan. Het bestemmingsplan en de privaatrechtelijke overeenkomst voorzien in een daadwerkelijke planologische inpassing en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

ARGUMENTEN

2.1. Het bestemmingsplan is uitgewerkt overeenkomstig de opgestelde inrichtingschets.

Op basis van de door de initiatiefnemer ingediende ruimtelijke verkenning hebben wij besloten in beginsel mee te werken aan legalisatie van De Flierefluiter met dien verstande dat ontwikkelingen worden beperkt tot een recreatieve functie, voor de uitoefening van een kinderboerderij en een speeltuin met daaraan ondergeschikt educatieve activiteiten. De horecafaciliteiten dienen een ondersteunende rol te spelen. De ingediende inrichtingschets, dat onze instemming heeft, heeft als basis gediend voor het opgestelde bestemmingsplan.

2.2. De beoogde ontwikkeling betekent in brede zin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de identiteit ter plaatse.

Hierbij moet gedacht worden aan:

- Verbetering erf;
De initiatiefnemer heeft een landschapsplan laten opstellen, waarin zowel de toekomstige inrichting van het erf als de inrichting van de omliggende gronden worden omschreven. De uitvoering van het landschapsplan zal worden gewaarborgd door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar van de gronden. De kosten voor uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Verbetering vindt vooral plaats door; de aarden wal te beplanten, extra parkeergelegenheid te creëren, de parkeerplaatsen langs de Hogeboeksweg door een 1.30 meter hoge haag aan het zicht te onttrekken en herstructurering van het erf.
- Verbetering van natuur en landschap;
Door de aanleg en herstel van de voor het gebied karakteristieke landschapselementen vindt een landschappelijke verbetering plaats. Het weiland zal extensief worden beheerd.
- Duurzaam waterbeheer;
De bestaande wetting, die langs de Flierefluiter loopt, wordt verbreed en krijgt een "plasdras" karakter. Er vindt een natuurlijke oeverinrichting plaats. De Flierefluiter werkt mee aan de herinrichting.
- Gebiedseigen functie;
Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. De impact van een gebiedseigen functie is veelal kleiner dan die van een gebiedsvreemde functie, die in feite gebruik maakt van relatief goedkope ontwikkelingsruimte. De Flierefluiter heeft vanwege haar agrarische verwante activiteiten een hechte band met het landelijk gebied en kan dan ook niet vanaf een andere locatie (zoals een bedrijventerrein) worden uitgeoefend. De ligging in het landelijke gebied is representatief voor de activiteiten per plaatse.
- Maatschappelijk belang;
De Flierefluiter heeft ook een educatieve functie. Leerlingen van de basisschool krijgen les over dier en natuur. Mensen met een verstandelijke beperking hebben hier op therapeutische basis een dagbesteding.

2.3. De veranderingen zijn onomkeerbaar.

De locatie is ca 15 jaar in gebruik als kinderboerderij/dagrecreatie bedrijf. Daarvoor was sprake van een agrarisch bedrijf. Gelet op het Europees landbouwbeleid, de aangescherpte milieuwet- en regelgeving en de ontwikkelingen ter plaatse is het niet realistisch om te veronderstellen dat in de toekomst nog een agrarisch bedrijf kan worden uitgeoefend.

2.4. De planologische inpassing heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

Met het oog op de directe nabijheid van het agrarisch bedrijf Raarhoeksweg 47 is de grens van het bouwvlak strak tegen de zuidelijke schuur gelegd zodat naar de normen van de huidige wetgeving voldoende afstand wordt gehouden. De ontwikkelingsruimte wordt in westelijke richting geboden hetgeen geen belemmering oplevert voor voornoemd agrarisch bedrijf.

3.1 Vanwege subsidiemogelijkheden zit er tijdsdruk op de procedure.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Op 26 mei 2009 heeft de Minister van VROM in een brief aangegeven dat gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van een nationaal belang, er niet een onnodige lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voor dat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. De provincie heeft besloten zich bij dit standpunt aan te sluiten in gevallen dat er tevens geen sprake is van een provinciaal belang. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken. Vanwege subsidiemogelijkheden voor de exploitant van de Flierefluiter, zit er tijdsdruk op de procedure. Om deze redenen is het verzoek opgenomen in het ontwerp- besluit.

KANTTEKENINGEN

2.1 De omvang van de totale inrichting ondergaat een vrij forse uitbreiding.

Oorzaak ligt hem naast het opnemen van een brede groengordel vooral in het opnemen van voldoende ruimte voor parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook het opnemen van kleinschalig kamperen en een ondergeschikte horecafunctie vindt binnen de eigen inrichting plaats. De parkeerplaatsen en het kleinschalig kamperen zullen aan het zicht worden onttrokken en goed ingepast worden in het landschap.

Naar aanleiding van behandeling in de raadpleinsessie van 14 juni 2011 is het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

- In artikel 1 Begrippen worden de volgende begrippen toegevoegd:

ondergeschikte paden:

paden die ondergeschikt zijn aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie met een maximale breedte van 3 meter.

speeltuin:

een besloten ruimte in de open lucht, die met speelvoorzieningen is ingericht.

speelvoorzieningen:

voorzieningen bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

- Artikel 4.1 wordt als volgt gewijzigd:

In lid h wordt 'woning' vervangen door: 'bedrijfswoning'.

Aan lid i wordt sub 6 toegevoegd luidende:

het gebruik maken van de horeca-activiteiten als bedoeld in lid c van dit artikel is uitgesloten.

FINANCIËN

Er zijn geen gemeentelijke eigendommen betrokken bij voorliggend bestemmingsplan. Het betreft hier een particulier initiatief. Eventuele gevolgen die ontstaan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd.

VERVOLG

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

COMMUNICATIE

Overeenkomstig de afspraak is de inrichtingschets met de omwonenden besproken.

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend worden na vaststelling afzonderlijk geïnformeerd en ingelicht over de verdere procedure. Het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Weekblad voor Salland, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

BIJLAGEN

- a) zienswijzennota
- b) bestemmingsplan
- c) ingediende zienswijzen
- d) overeenkomst planschade en landschappelijke inpassing

Deze stukken liggen in de raadsportefeuille ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris, de burgemeester,

RAADSBESLUIT

DATUM RAAD : 30-6-2011

ADVIESNOTA NUMMER : 1101283

De raad van de gemeente Raalte,

overwegende dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het perceel Raarhoeksweg 49 te Raalte een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied wordt vastgelegd;

dat hiertoe het bestemmingsplan De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49 is opgesteld;

dat overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening van 21 oktober 2010 tot en met 1 december 2010 een ontwerp van het bestemmingsplan De Flierefluiter voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn vier zienswijzen zijn ingediend;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen, de beslissing daarop en de daarvoor aan te voeren motivering zoals neergelegd in het advies van burgemeester en wethouders en de zienswijzennota zoals opgenomen in de "Zienswijzennota bestemmingsplan De Flierefluiter" wordt overgenomen en tevens wordt ingestemd met de daarin vermelde ambtshalve aanpassingen;

dat tevens wordt ingestemd met de in het voorstel van burgemeester en wethouders voorgestelde aanpassingen met betrekking tot de artikelen 1 en 4.1 van de regels;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 juni 2011;

besluit:

1. In te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49 te Raalte;
2. Het bestemmingsplan "De Flierefluiter, Raarhoeksweg 49", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20100007-0003.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie o_NL.IMRO.0177.BP20100007.dwg, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. De VROM- inspectie en Gedeputeerde Staten verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in de vergadering van 30 juni 2011.

de griffier,

de voorzitter,



drs. J.B. Zijlstra



P.A. Zoon

