

PER FALK KOERIER

Gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
1/9

UW REFERENTIE
Zienswijze ontwerp-
bestemmingsplan
Buitengebied Raalte

BETREFT
Landgoed Den Alerdinck
II

DOC. NR.
11-00117937\IvdB\IvdB

Geachte raad,

Op 27 oktober 2011 diende ik, op verzoek van en namens de besloten vennootschap B.V. Landgoed Den Alerdinck II (hierna: Den Alerdinck II), gevestigd te Laag Zuthem (8055PM) aan de Grote Hagenweg 1, een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte. Bij deze doe ik u de gronden voor deze zienswijze toekomen.

Zoals in de pro forma zienswijze vermeld staat is het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte niet van toepassing op de gronden waarop Den Alerdinck II is gelegen. Voor deze gronden is een apart bestemmingsplan gemaakt. Het landgoed is echter omgeven door en grenst aan het plangebied.

Deze zienswijze richt zich tegen enkele ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte die een bedreiging voor (onder andere) Den Alerdinck II kunnen vormen. Het betreft in de eerste plaats de horecabestemming die aan "Havezate Den Alerdinck" is gegeven. In de tweede plaats heeft Den Alerdinck II bezwaar tegen het ontbreken van zichtbaarheid van landgoederen in het plan. Landgoederen worden bovendien onvoldoende beschermd tegen negatieve invloeden van buitenaf. Ten derde is de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) onvoldoende en ten vierde heeft Den Alerdinck II bezwaar tegen de bestemming "Natuur" voor bosgronden.

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
2/9

Alle genoemde bezwaren zullen hierna worden besproken. Wat betreft het tweede tot en met het vierde bezwaar verwijst Den Alerdinck II primair naar de zienswijze van belangenvereniging Overijssels Particulier Grondbezit van 27 oktober 2011, waarin Den Alerdinck II zich volledig kan vinden (bijlage 1). In aanvulling daarop zullen over de hiervoor genoemde onderwerpen nog enkele opmerkingen worden gemaakt.

Havezate Den Alerdinck

1. Havezate Den Alerdinck (hierna de Havezate) heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Landgoed" gekregen, met de aanduiding "Specifieke vorm van Horeca – 1". Blijkens regel 13 betekent dit dat ter plaatse een restaurant / feestzaal is toegestaan. Met deze bestemming beoogt de gemeente het reeds bestaande, illegale gebruik door de eigenaar van de Havezate voor feesten en partijen te legaliseren.
2. Tegen het illegale gebruik is in het verleden door zowel de eigenaren van Den Alerdinck II als het Bureau Eerlijke Mededinging (BEM) namens de horeca-exploitanten in Raalte bezwaar gemaakt. Het BEM heeft de gemeente bij brief van 2 juni 2009 met kracht van argumenten om handhaving verzocht (bijlage 2). De gemeente liet weten dat het illegale gebruik slechts tot 1 januari 2011 gedoogd zou worden (bijlage 3). Niettemin is het gedogen ook na die datum gewoon doorgegaan. Nu dreigen de illegale horeca-activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan te worden gelegaliseerd. Den Alerdinck II acht het onzorgvuldig dat op deze wijze een nieuwe vorm van – in het geheel niet in het gebied passend – gebruik wordt geïntroduceerd.
3. Den Alerdinck II stelt zich op het standpunt dat de legalisering van de horeca-activiteiten op de Havezate gerechtvaardigd is, want in strijd met het rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de EHS, het gemeentelijk beleid, en de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage bij het bestemmingsplan). Voorts is regel 13 ontoereikend en heeft ten onrechte geen onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de horeca op de omgeving (verkeer en geluid), zodat daarmee eveneens ten onrechte in de regeling van de bestemming geen rekening is gehouden.

Inleiding

4. De Havezate grenst aan Den Alerdinck II. Blijkens een publicatie op de website "Gastvrije landgoederen" worden op het landgoed bijeenkomsten en vakanties georganiseerd, congressen, seminars, productpresentaties, (huwelijks)recepties, (gala)diners, grote en kleine vergaderingen, speciale party's of andere feestelijke en

SIX ADVOCATEN

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
3/9

zakelijke gelegenheden. Voor het gebruik van de Havezate zijn het huis, het koetshuis, de rentmeesterswoning en boswachterswoning beschikbaar en alle ruimtes zijn volgens de Havezate geschikt voor overnachting, vergaderingen, feestelijke bijeenkomsten, recepties, huwelijken en diners. Er zijn twee vakantiehuisen, er is een groepsaccommodatie voor maximaal 14 personen, een vergader- of ontvangstlocatie voor maximaal 120 personen en een trouwlocatie tot 200 personen (bijlage 4).

5. Duidelijk is dat het om meer gaat dan “een” restaurant en “een” feestzaal en dat er bovendien ook andere activiteiten (hotel / vakantiewoning, zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen) plaatsvinden dan alleen de gebruikelijke activiteiten in een restaurant of feestzaal. Bovendien trekt de Havezate grote aantallen bezoekers, die in de praktijk via de wegen langs Den Alerdinck II (het westelijk gedeelte van de Zuthemerweg en het oostelijk gedeelte van de Grote Hagenweg) het gebied inkomen en verlaten. De Grote Hagenweg is gesloten voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer ten behoeve van de aanwonenden. Deze verkeersmaatregel is in het kader van de Landinrichting Salland-West genomen om het kwetsbare Den Alerdinck II te verlossen van sluipverkeer. Het huidige gebruik van de Havezate als feest- en evenementenlocatie zorgt voor veel sluipverkeer en geluidsoverlast in de (wijde) omgeving. Voorbeelden van regelmatig terugkerende feesten en evenementen zijn een trimloop en een asperge-evenement (jaarlijks), autorallies, concerten, huwelijks- en andere feesten. Er wordt met regelmaat harde, versterkte muziek gemaakt, er is overlast van menselijk stemgeluid (gelal) en de feesten gaan tot diep in de nacht door.

Strijd met EHS (landelijk en provinciaal ruimtelijk beleid) en de Flora- en Faunawet

6. De Havezate is gelegen in een kwetsbaar en fraai natuurgebied en vormt daarvan met de landgoederen Den Alerdinck II en De Colckhof aaneengeschakeld de kern. De landgoederen zijn gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en in de Robuuste Verbinding Hattem-Ommen, zoals door de provincie Overijssel begrensd. Het natuurdoel dat met de Robuuste Verbindingszone wordt nagestreefd is “bos, grasland en edelhert”.¹
7. De EHS is gebaseerd op de Nota Ruimte en heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en de afname van de biodiversiteit tegen te gaan. De provincies geven de grenzen aan en stellen beleidsdoelen vast. Het realiseren van de EHS is een van de

¹ <http://www.overijssel.nl/thema's/nieuws/natuur/ecologische/robuuste/>

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
4/9

centrale beleidsambities van de provincie Overijssel. Kernkwaliteiten zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteit en beleving van rust. Ontwikkelingen binnen de EHS zijn alleen mogelijk wanneer deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS.

8. De horeca-activiteiten vormen een ruimtelijke ingreep waarvan het zeer aannemelijk is dat deze een significant negatief effect heeft op de kenmerken en waarden van de EHS en de Robuuste Verbindingszone Hattem-Ommen. Niet alleen de rust wordt aangetast door lawaai en verkeer, maar ook de natuurkwaliteit (de omstandigheden van de in de EHS voorkomende diersoorten). De ontwikkeling is dus in strijd met het landelijk en het provinciaal beleid, en kan dus in beginsel niet worden toegestaan. Dit is alleen anders wanneer het gaat om een ingreep om reden van groot openbaar belang, en wanneer er geen reële alternatieven zijn voor de betreffende ruimtelijke ingreep.
9. Uit het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting blijkt niets van enig onderzoek naar deze aspecten. Het plan is daarom onzorgvuldig voorbereid en de gemaakte ruimtelijke keuze voor de Havezate is in strijd met het rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de EHS.
10. Daarnaast ontbreekt onderzoek naar de effecten van de horeca-activiteiten op de in het gebied aanwezige flora en fauna. Gelet op het lawaai en het verkeer (en het negatieve effect dat dit heeft op de luchtkwaliteit) kan niet worden uitgesloten dat beschermde plant- en diersoorten opzettelijk worden verontrust, of zelfs worden gedood door het verkeer. Ook op dit punt vertoont de voorbereiding en de onderbouwing van het bestemmingsplan een omissie.

Strijd met gemeentelijk beleid

11. Het toestaan van horeca-activiteiten op de Havezate is voorts om twee (andere) redenen in strijd met het beleid van de gemeente. In de eerste plaats staat in de toelichting (pag. 64) dat nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied niet mogelijk is. Onduidelijk is waarom de nieuwvestiging van de horeca-activiteiten op de Havezate wel wordt toegestaan. Dat er al horeca-activiteiten plaatsvinden kan de reden niet zijn. De "bestaande situatie" is immers op grond van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan.
12. In de tweede plaats blijkt uit de toelichting (pag. 63) dat horeca niet als zelfstandige functie wordt toegestaan, maar slechts als ondergeschikte nevenfunctie bij een andere (hoofd)activiteit. Gelet op de omvang van de horeca-activiteiten op de

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
5/9

Havezate, zelfs als die wordt beperkt tot het gebruik als restaurant en feestzaal, en het ruimtelijk effect daarvan kan moeilijk worden volgehouden dat sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit.

13. Daarnaast is de noodzaak van de horeca-activiteiten, en het opnemen daarvan in dit bestemmingsplan, niet aangetoond. De eigenaar van de Havezate verblijft met grote regelmaat elders (in o.a. het buitenland). De horeca-activiteiten worden daarom uitbesteed aan catering- en hotelbedrijven. Het is Den Alerdinck II niet bekend of er een lange termijnvisie bestaat, waarin is uitgewerkt hoe de eigenaar het behoud en de instandhouding van de Havezate voor zich ziet, met inachtneming van het behoud en de bescherming van de daarbij behorende natuur-, rust- en andere waarden. Het staat helemaal niet vast dat de horeca-activiteiten (in deze omvang) voor de eigenaar ook noodzakelijk zijn om de Havezate te be- en onderhouden.

Strijd met de Staat van Horeca-activiteiten

14. In de toelichting op het bestemmingsplan (pag. 63) staat dat elke vorm van Horeca specifiek wordt bestemd volgens de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bij de regels). In de Staat van Horeca-activiteiten wordt onderscheid gemaakt tussen horecacategorieën 1, 2 en 3. Horeca 1 is "lichte horeca" en omvat gelegenheden die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en slechts beperkte hinder veroorzaken. Categorie 2 is "middelzware horeca" en betreft bedrijven die ook delen van de nacht geopend zijn. Categorie 3 is "zware horeca" en betreft bedrijven die ook 's nachts geopend zijn, een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.
15. Een restaurant, zoals volgens regel 13 op de Havezate is toegestaan, valt in categorie 1. Een feestzaal, die regulier wordt gebruikt ten behoeve van feest- en dansevenementen zoals in geval van de Havezate, valt in categorie 3. De regeling in regel 13, die regelt dat een specifieke vorm van Horeca-I is toegestaan op de Havezate, voldoet dus niet en het toestaan van een feestzaal is in strijd met de Staat van Horeca-activiteiten.

Regel 13 ontoereikend

16. In regel 13 is niet geregeld dat horeca slechts een ondergeschikte nevenfunctie mag zijn. Zoals regel 13.1 nu is geformuleerd zijn de voor "Landhuis" aangewezen gronden bestemd voor de instandhouding van landgoederen met landhuizen *alsmede* voor (o.a.) horeca. Van enige neven- en ondergeschiktheid blijkt niets. Alleen de in tabel 13.1 vermelde toegestane nevenfuncties zijn als "ondergeschikt"

SIX ADVOCATEN

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
6/9

aangemerkt. Hetzelfde zou moeten gelden voor de onder b tot en met e genoemde functies. Den Alerdinck II verzoekt u de regeling in regel 13 in overeenstemming te brengen met het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de toelichting.

17. Het belang van de hier voorgesteld aanpassing is groot. Alleen de plankaart en de planregels vormen het toetsingskader voor wat wel en niet is toegestaan in het plangebied. De toelichting is dat niet. Er kan dus niet worden volstaan met het opnemen van de neven- en ondergeschiktheid in de toelichting.

Geen onderzoek naar overige effecten horeca

18. Uit niets blijkt dat de gemeente ter voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan onderzoek heeft gedaan naar de effecten van het gebruik van de Havezate voor horeca-activiteiten op de omgeving (verkeer en geluid). Er is bovendien, zoals eerder gezegd, geen onderzoek gedaan naar de effecten op de natuurwaarden in het kwetsbare gebied waarin de Havezate is gelegen. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid en is de ruimtelijke keuze ondeugdelijk gemotiveerd.
19. In dit verband merkt Den Alerdinck II op dat de Zuthemerweg de enige toegangsweg is naar de Havezate. De Zuthemerweg is een erg smalle, landelijke weg met onoverzichtelijke bochten, waar al jaren sprake is van een onevenredig hoge verkeersdruk. De weg is niet berekend op een (verdere) toename van het verkeer. De gemeente weet daar al jaren van. In het verleden zijn door dorpsbewoners acties gevoerd met als doel de gemeente ertoe te bewegen om maatregelen te treffen om de verkeersdruk drastisch te beperken; tot op heden zonder resultaat. Ontwikkelingen die leiden tot nog meer verkeer zijn zeer onwenselijk en onverantwoord.
20. Den Alerdinck II stelt zich op het standpunt dat horeca in de vorm zoals deze plaatsvindt op de Havezate daar niet thuishoort. In ieder geval geldt dit voor het gebruik van de Havezate als feestzaal / partycentrum, een vorm van horeca die thuishoort in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten en die dus grote hinder voor de omgeving met zich kan brengen. Dit verdraagt zich niet met de EHS en het rustige karakter van het gebied waarin de Havezate gelegen is en zou dus niet moeten worden toegestaan.
21. Als er al enige vorm van horeca op de Havezate wordt toegestaan zouden regels moeten worden gesteld ter zake de omvang daarvan (een maximaal aantal bezoekers bijvoorbeeld) en de wijze van gebruik (zoals een verbod van versterkte

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
7/9

muziek, openingstijden, inzet van gecertificeerde verkeersregelaars, elektrische slagbomen, etc.), gebaseerd op deugdelijk onderzoek, en bovenal in overleg en met goedkeuring van Den Alerdinck II, teneinde onaanvaardbare overlast voor de omgeving te voorkomen.

Conclusie

22. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan van de horeca-activiteiten op de Havezate voldoet niet, is onzorgvuldig voorbereid, ondeugdelijk en in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
23. Het toestaan van horeca-activiteiten is in strijd met het rijks- en provinciale beleid op het gebied van de EHS. Ook is onduidelijk of, en zo ja welke, negatieve effecten de activiteiten hebben op de aanwezige flora- en fauna, en dus of sprake is van strijd met een verbodsbepaling uit de Flora- en Faunawet.
24. De horeca-regeling zoals opgenomen in regel 13 is in strijd met de Staat van Horeca-activiteiten, die als bijlage 2 bij de regels is gevoegd. Regel 13 voldoet bovendien niet en het huidig gebruik van de Havezate is daarmee niet in overeenstemming. Het toestaan van horeca-activiteiten op de Havezate is in strijd met het gemeentelijk beleid. De (financiële) noodzaak van horeca-activiteiten is, nu er geen lange termijnvisie voor het landgoed bekend is, onzeker en in ieder geval niet onderbouwd.
25. Voorts heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de horeca op de Havezate op de omgeving (verkeer en geluid) en is de regeling in het ontwerpbestemmingsplan ook om die reden ondeugdelijk voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd. Een toename van de verkeersdruk op de toch al overbelaste Zuthemerweg is onverantwoord en niet acceptabel.
26. Regel 13 behoeft in ieder geval op twee punten aanpassing: 1) de aanduiding "Specifieke vorm van horeca – 1: restaurant / feestzaal" moet worden verwijderd dan wel aangepast, en 2) de neven- en ondergeschiktheid van de functies onder b tot en met e moet uitdrukkelijk in de planregel tot uitdrukking worden gebracht.

Landgoederen

27. Den Alerdinck II kan zich vinden in de kritiek van belangenvereniging Overijssels Particulier Grondbezit (OPG), waarvan de zienswijze als bijlage 1 is bijgevoegd. Met de bestemming "Landhuis", zoals deze nu in het ontwerpbestemmingsplan is

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
8/9

opgenomen, wordt onvoldoende recht gedaan aan het integrale karakter van een landgoed (een landgoed heeft cultuurhistorische, recreatieve en ecologische waarde). De suggestie van OPG om, net zoals in andere bestemmingsplannen, een dubbelbestemming "Landgoed" op te nemen in de regels, wordt door Den Alerdinck II ondersteund. Hetzelfde geldt voor het opnemen van de begrippen "Landgoed" en "Buitenplaats", in plaats van het begrip "Landhuis".

28. Ook de bescherming van landgoederen door middel van het opnemen van een beschermingszone, waarbinnen nieuwe grootschalige bebouwing niet is toegestaan, vindt Den Alerdinck II van groot belang. Recent is in Zuid-Holland een dergelijke zonering ingevoerd, omdat bleek dat landgoederen teveel waren en werden aangetast. Het is van belang dat in het buitengebied Raalte niet dezelfde fout wordt gemaakt als in Zuid-Holland.
29. Een voorbeeld van een dergelijke bedreiging, die zeer actueel is, is de voorgenomen uitbreiding van het dorp Laag Zuthem over de Nieuwe Wetering in het landschappelijke weidegebied De Kleine Hagen, naast Den Alerdinck II. Dit acht Den Alerdinck II een ongewenste ontwikkeling die niet zou moeten worden toegestaan en die door middel van het opnemen van een beschermingszone zou moeten worden geweerd.
30. Den Alerdinck II verzoekt u het ontwerpbestemmingsplan op bovengenoemde punten aan te passen.

Bestemming Natuur voor bossen

31. Zoals door OPG terecht vermeld wordt in haar zienswijze voldoet de bestemming Natuur niet voor bosgebieden. Deze gebieden hebben specifieke eigenschappen en worden op een geheel andere manier dan natuurgebieden gebruikt en beheerd. Het belangrijkste is dat bosbouw, net als landbouw, een economische activiteit is en dat de bestemmingsregeling een daarbij passende moet zijn. Op dit moment is de regeling volstrekt ontoereikend en daarom voor de gebruikers van bosgebieden ontoelaatbaar.
32. Den Alerdinck II verwijst op dit punt naar de zienswijze van OPG en de suggestie voor het opnemen van een aparte bestemming "Bos", met op het gebruik van deze gebieden toegesneden regels. Dit verzoek wordt door Den Alerdinck II ondersteund.

DATUM
14 november 2011

DOSSIER
61.350

PAGINA
9/9

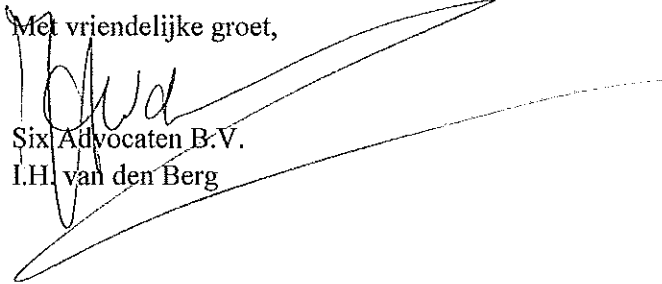
Onvoldoende bescherming van de EHS

33. In het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarop wordt bijzonder weinig aandacht besteed aan de EHS en de bescherming daarvan. De begrenzing van de EHS is zelfs niet op de plankaart opgenomen en er is geen onderzoek verricht naar de effecten van mogelijke ontwikkelingen op de EHS. Dat is een ernstige ommissie die moet worden rechtgezet. Ook bij de EHS geldt dat de bescherming daarvan onvoldoende is, nu er niet gekozen is voor een beschermingszone van bijvoorbeeld 500 meter rondom de EHS.
34. Den Alerdinck II verzoekt de gemeente een dergelijke zone in het bestemmingsplan op te nemen en binnen die zone recreatieve activiteiten (waaronder ook horeca), de groei van intensieve veehouderijen en de uitbreiding van Laag Zuthem over de Nieuwe Wetering te verbieden.

Conclusie

Den Alerdinck II verzoekt u haar zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het plan aan te passen zoals in deze gronden voorgesteld.

Met vriendelijke groet,


Six Advocaten B.V.
I.H. van den Berg

PRODUCTIE 1



Overijssels
**Particulier
Grondbezit**
Land in vertrouwde hand

Hasreweg 4
8121 PJ Olst

Telefoon (0570) 605 973
Fax (0570) 637 647
E-mail opg@grondbezit.nl
Internet www.grondbezit.nl

Bank Rabobank 38 73 35 919

Gemeenteraad Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Olst, 27 oktober 2011

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan buitengebied Raalte

Geachte Raad,

Hierbij dient de vereniging Overijssels Particulier Grondbezit een zienswijze in met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan buitengebied Salland (Deventer, Olst-Wijhe en Raalte), dat sinds 16 september jl. ter inzage ligt.

Het Overijssels Particulier Grondbezit (OPG) is dé belangenvereniging van particuliere landgoedeigenaren in Overijssel. In Salland hebben we 46 leden (18 in Raalte, 14 in Deventer en 14 in Olst-Wijhe). Samen bezitten de Sallandse landgoederen 6.400 hectare. Hiermee vertegenwoordigen ze ruim 15% van het buitengebied van Salland. De landgoederen zorgen voor een groot aantal producten en diensten zoals voedsel, energie, hout, waterberging, CO₂-vastlegging, habitat voor flora en fauna, fraaie en groene woon- en leefomgeving, verblijf en recreatie, vestigingsklimaat en cultuurhistorie. Het OPG reageert in deze brief in algemene zin op het ontwerpplan; ieder lid zal daarnaast apart reageren vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

In het algemeen constateren we dat het voorliggende plan, ondanks dat het OPG en individuele landgoederen de gemeenten in de voorontwerpfase hierop geattendeerd hebben, veel omissies en fouten kent. We vragen u extra aandacht te besteden aan de correctie hiervan.

Onze zienswijze spitst zich toe op de volgende punten welke hieronder nader toegelicht zullen worden:

- Zichtbaarheid van landgoederen
- Toevoegen begrippen: Landgoed en Buitenplaats
- Toevoegen artikel: Bos
- Bescherming landgoederen tegen externe aantasting
- EHS op kaart

Landgoederen zichtbaar maken!

De drie gemeenten hebben hun waardering uitgesproken over landgoederen in allerlei beleidsdocumenten en nota's. Landgoederen worden hierin genoemd als zijnde van groot belang vanwege hun cultuurhistorische-, recreatieve-, en ecologische waarden.

Om de samenhang tussen verschillende functies te kunnen behouden, dienen landgoederen als entiteit benoemd te worden. Een sectorale en functionele benadering doet afbreuk aan hun integrale karakter. Het is juist de samenhang die een landgoed haar identiteit geeft en haar onderscheidt van de rest van het buitengebied! Het OPG heeft reeds in 2005 de notitie "Levend erfgoed in de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte" geschreven over alle landgoederen in die gemeenten. Daarnaast heeft de provincie recent alle landgoederen in de provincie geïnventariseerd en op GIS kaarten gezet ("Inventarisatie Landgoederen en Overijssel", auteurs Albers Adviezen, Bureau Lantschap, i.o.v. provincie Overijssel 2011). Waarom is deze informatie niet overgenomen op de landgoederenoverzichtskaart in de toelichting?

We verzoeken u om de begrenzingen van alle geïnventariseerde landgoederen uit de "Inventarisatie Landgoederen en Overijssel" over te nemen in de Toelichting bij het bestemmingsplan. Deze gegevens zijn alle verwerkt op GIS kaarten.

Dubbelbestemming Landgoed

Een delegatie van OPG vertegenwoordigers heeft meerdere klankbordgroep-bijeenkomsten bezocht en er is meerdere keren gesproken met ambtenaren en bestuurders. In deze contacten is door de gemeenten aangegeven dat ze de Landgoederen en Buitenplaatsen positief gaan bestemmen in het plan. In de Nota van Uitgangspunten is dit nogmaals bevestigd door de volgende vastgestelde tekst (par. 11.1): *"De bestaande landgoederen zullen positief worden bestemd door middel van passende bestemmingen. Het landhuis krijgt de bestemming 'Wonen-Landhuis'. Aan de omliggende en onderdeel van het landgoed uitmakende bos- en natuurgebieden en agrarische gronden op het landgoed worden passende gebiedsbestemmingen gegeven. Om de eenheid van het landgoed te benadrukken krijgt het gehele landgoed de (gebieds-)aanduiding landgoed."*

In het voorliggende plan ontbreekt deze aanduiding voor het gehele grondoppervlak (beperkt zich enkel tot landhuis en directe omgeving annex tuin) en is de invulling een andere dan welke wij hebben voorgesteld. Door het toevoegen van het artikel 'Dubbelbestemming Landgoed', zou dit eenvoudig kunnen worden opgelost. Landgoederen zijn niet enkel esthetische en ruimtelijk consumptieve eenheden, het zijn dynamische economische eenheden die actief inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen met behoud van identiteit, waarbij onderdelen die geld kosten worden gefinancierd uit onderdelen die geld opleveren.

Ons verzoek om het toevoegen van de dubbelbestemming Landgoed dient geplaatst te worden in een bredere context van een veranderd platteland. De verschillen tussen landgoedgebied en het overige platteland vervagen en dat vraagt om een onderscheidende benadering; de dubbelbestemming Landgoed is hiervoor een beproefd middel.

Flexibiliteit is voor het voortbestaan van landgoederen erg belangrijk. De gebiedsbestemming is zeker geen vrijbrief voor het landgoed, maar moet het mogelijk maken maatwerk gericht op het landgoed eenvoudiger toe te passen. Door middel van de dubbelbestemming ondersteunt uw gemeente de landgoederen bij hun doel; het duurzaam in stand houden van deze gebieden en de maatschappelijke diensten die ze vervullen, doordat ze met minder procedures, kwaliteitsimpulsen kunnen doorvoeren. Als voorwaarde zou gesteld kunnen worden dat de landgoederen gerangschikt zijn onder de Natuurschoonwet en dat ze een beleidsplan hebben waaruit blijkt dat de

gewenste ontwikkelingen ingebed zijn in een breder kader en voortkomen uit een lange termijn visie.

Voorbeelden toepassen dubbelbestemming

De toepassing van de dubbelbestemming heeft als doel om te komen tot verschuiven van bestemmingen binnen de entiteit Landgoed, met behoud of verbetering van de ruimtelijke verhoudingen in de uitgangspositie en als criterium het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Dit is te bereiken door een ruimere toepassing van vrijstellings- of ontheffingsbepalingen voor: (a) wijziging van de bestemming van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en andere opstallen in een bedrijfsbestemming (kantoor, ambachtelijke bedrijvigheid), een recreatieve bestemming (vakantiewoning) of een maatschappelijke, sociale, culturele of educatieve bestemming; (b) toepassing van de rood-voor-rood regeling; (c) omzetting van landbouwgrond in natuur ter versterking van de ecologische waarde; (d) ruiling van de bestemming van gronden bij handhaving van de bestaande verhoudingen; (e) verplaatsen van kubieke meters bouwvolume naar bestaande bouwvlakken binnen de grenzen van een landgoed (bijvoorbeeld om kwetsbare locaties te ontzien); (f) mogelijkheid tot afwijking van de standaard bouw- en goothoogtes in verband met inpassing/afstemming op monumentale bebouwing.

Als voorbeelden van een toepassing elders die flexibiliteit geven en de waarden en kwaliteiten van de landgoederen borgen, wordt gewezen op de dubbelbestemming zoals voorzien in het Bestemmingsplan Buitengebied van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug Leersum, m.n. art.20 lid 8 en van de Gemeente Lochem, art 23.

We verzoeken u de dubbelbestemming Landgoed in te voeren voor de eigendommen behorende bij landgoederen. De landgoederengrenzen kunnen overgenomen worden van de GIS kaarten behorende bij de "Inventarisatie Landgoederen en Overijssel".

Toevoegen begrippen: Landgoed en Buitenplaats

In het bestemmingsplan ontbreken de begrippen landgoed en buitenplaats. Dit zorgt voor onduidelijkheid in de verdere vertaling in regels, bestemmingen en plankaarten. Het begrip Buitenplaats moet ons inziens gekoppeld zijn aan de rijksmonumentenstatus: complex historische buitenplaats. Het begrip landgoed wordt in andere bestemmingsplannen van de gemeente Raalte e.a. als volgt gedefinieerd:

Landgoed: multifunctioneel gedeelte van het landelijk gebied met meerdere functies als landbouw, bosbouw, natuur- en landschapsbeheer, wonen, werken en recreatie, bestaande uit enkele van de volgende elementen: hoofdhuis (kasteel of buitenplaats of landhuis met tuin en/of park) en/of boerderijen al dan niet met gebouwde aanhorigheden, lanen, bos- en landbouwgronden, natuurterreinen en wateren, toebehorend aan één of meer natuurlijke of rechtspersonen, het welk doorgaans als een economische eenheid wordt beheerd om het als zodanig duurzaam in stand te houden.

We verzoeken u de begrippen Landgoed en Buitenplaats in het plan toe te voegen. Indien deze worden toegevoegd kan wellicht de bestemming landhuis vervallen.

Toevoegen artikel: Bos

We verzetten ons tegen uw keuze om geen onderscheid te maken tussen natuurgebieden en bosgebieden. Zoals u bekend zal zijn, worden bossen nog steeds, zij het minder intensief dan vroeger, gebruikt voor houtproductie. Bos is in Nederland per definitie multifunctioneel; zelfs de saaiste populierenakker heeft landschappelijke, recreatieve en natuurlijke waarden. **Bosbouw is de economische activiteit gericht op het realiseren van door de eigenaar te bepalen doelstellingen.** Het gaat er daarbij niet om of de hoofddoelstelling houtoogst, cultuurhistorie of natuur is. Bosbouw brengt daarmee baten (houtoogst) en kosten (werkzaamheden snoei, onderhoud paden, aanschaf plantsoen etc.) met zich mee. Hierbij is het voor de duurzaamheid van belang dat kosten en baten minimaal met elkaar in evenwicht zijn.

Geen natuurbeheersubsidie buiten EHS

Het belang van het productie-element voor goed beheer is recent door Rijk en provincie vergroot, omdat na de recente wijziging van het subsidiestelsel er ook in het natuurbeleid vanuit gegaan wordt dat bos opbrengst genereert. In het provinciale Natuurbeheerplan (kaart op basis waarvan subsidie natuur en landschapsbeheer wordt verstrekt) is circa 80% van de bossen in Salland geclassificeerd als productiebos. Dit wil zeggen dat de provincie veronderstelt dat in deze bossen houtoogst wordt gepleegd. Sterker nog, in het licht van beleidswijzigingen en bezuinigingen is het advies van IPO aan GS om **geen subsidie meer te verstrekken voor bossen en natuur buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).** Met andere woorden: vanuit Natuurbeleid is de ambitie voor deze terreinen naar beneden bijgesteld en wordt er aangestuurd op alternatieve wijzen van financiering door stimuleren van nieuwe verdienmodellen, houtoogst of andere functies. De bescherming van de gebieden, soorten en bosopstanden wordt geregeld via de nieuwe Natuurwet (voorheen Boswet, Flora en Faunawet e.a. geïntegreerd), die nu nog in de conceptfase is. Deze wet ziet toe op *"het behoud en een duurzaam beheer van de biologische diversiteit en ter uitvoering van richtlijn nr. 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206), richtlijn nr. 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (PbEU 2010, L 20) en diverse verdragen inzake de biologische diversiteit."* Het bestemmingsplan dient zich te richten op de ruimtelijke ordening.

Hoofddoel is bos, duidelijkheid voor burger, minder bureaucratie

OPG maakt bezwaar tegen het toekennen van de bestemming 'natuur', ook wanneer daar houtoogst onder begrepen is, via het voorgestelde omgevingsvergunningstelsel. In de regel onder 14.4.1 is het verboden zonder omgevingsvergunning bomen te verwijderen, te kappen of te rooien, tenzij dit ten dienste is van normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming Natuur. Terwijl het volgens provinciaal beleid geen EHS is, en hier geen natuurdoelen vanuit het beleid liggen. Volgens ons kan het toch niet de bedoeling zijn dat voor normaal bosonderhoud elke keer een vergunning aangevraagd moet worden. Dat geeft onnodige bureaucratie, overlast in procedures voor u en voor eigenaren en bovendien geeft het eigenaren onzekerheid omdat ze afhankelijk worden van het gemeentelijk oordeel over wat normaal bosonderhoud is. Daarnaast staan deze vergunningen ook open voor bezwaar en beroep door derdenbelanghebbenden, die zullen refereren aan de bestemming Natuur (is het een ingreep ten behoeven van de hoofdbestemming? etc.) Dit brengt weer de nodige kosten met zich mee die ten laste komen van het reguliere beheer en onderhoud. Waarvoor is dit nodig, vragen we ons af? Zijn er aanwijzingen dat de huidige wijze van bestemmen

als bos niet voldoet voor handhaving van de ruimtelijke ordening? De meerwaarde van deze nieuwe wijze van bestemmen ontgaat ons volledig. Ook het door het College genoemde argument dat deze wijze van bestemmen een verlichting van bureaucratie zal meebrengen, is feitelijk onjuist. Er wordt meer onzekerheid gecreëerd en ingrepen zullen vaker dan voorheen voorgelegd moeten worden ter beoordeling vanwege interpretatieverschillen, die feitelijk niet de ruimtelijke ordening betreffen.

De term houtoogst is een beperkte term; hij veronderstelt dat er niet beheerd wordt met het doel bomen, hout of biomassa te produceren maar maakt de oogst ongeschikt aan het natuurdoel, alsof hout een bijproduct is van het bos. Eigenaren worden door deze aanwijzing als bos in hun eigendomsrechten geschaad. Immers de waarde van bos is hoger dan de waarde van natuur, zoals ook blijkt uit de waarderingen van percelen door de overheid ten behoeve van het omvormen van landbouwgrond naar nieuwe natuur.

We verzoeken u de bestemming bos in het plan op te nemen voor alle bospercelen in het buitengebied van uw gemeente. Als voorbeeld voor een gewenste planregeling wijzen wij op de regeling in het recent vastgesteld plan Buitengebied van de gemeente Lochem. Het uitsluiten van de bosbestemming betekent het verlies van een economische drager voor de landgoederen. De landgoederen dienen een schadeloosstelling te ontvangen voor gederfd inkomen en waardedaling van de grond indien de regeling niet wordt aangepast op dit punt.

Bescherming Waarden landgoederen

In het voorontwerp Bestemmingsplan missen wij bepalingen ter bescherming van de natuur-, en cultuurhistorische waarden rond de landgoederen. OPG stelt dat een beschermingszone rond een landgoed of een landgoederenzone noodzakelijk is tegen grootschalige ontwikkelingen als een woonwijk, infrastructuur of gebiedsvreemde bebouwing, door middel van een 'nee, tenzij' bepaling. Door een zone aan te wijzen - vergelijkbaar met het molenbiotoop of beschermd dorpsgezicht - kan aantasting van de landgoederen door verrommeling aan de randen worden voorkomen. Voorkomen is hier veel beter dan herstellen. Als voorbeeld van dergelijk herstel willen we hier wijzen op het bezinningscentrum de Voorde dat in de zichtas van havezate Den Alerdincq is gebouwd en nu met veel kosten en moeite verwijderd moet worden. Dit zijn ruimtelijke-ordenings-missers uit het verleden waar lering uit getrokken kan worden. Het klinkt wellicht als een bedreiging die niet voor het platteland geldt, maar ook in Salland liggen landgoederen in gebieden die onder stedelijke, infrastructurele of industriële druk staan. Actuele bedreigingen voor landgoederen zijn het verbreden van infrastructuur (bijvoorbeeld N35, verdubbeling spoorlijn), aanleg van nieuwe infrastructuur (rondweg), uitbreiding van industrieterreinen, aanleg van sportcomplex in historische zichtas ('t Rozendaal) en de bouw van woonwijken (uitbreiding Laag Zuthem) en recreatievoorzieningen/complexen.

We verzoeken u een beschermingszone Waarden landgoederen op te nemen, die bescherming biedt tegen grootschalige stedelijke, infrastructurele of andere ruimtelijke ontwikkelingen.

EHS op kaart

Op dit moment staat de begrenzing van de EHS niet opgenomen in het plan. Terwijl de reconstructiebegrenzing wel, zij het niet overal correct, is opgenomen. We willen u vragen dit alsnog te doen, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen aan doel en functioneren

van de EHS getoetst kan worden, opdat er geen onomkeerbare ontwikkelingen plaats vinden die toekomstige realisatie van de EHS belemmeren.

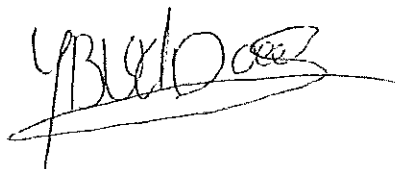
We verzoeken u de begrenzing van de EHS in het plan op te nemen.

Concluderend vragen we aanpassing van het ontwerpplan op de volgende punten:

- Voeg een kaart toe bij de toelichting met daarop de grenzen van de Landgoederen conform Inventarisatie van de provincie.
- Erken landgoederen als entiteit; faciliteer de samenhangende functies door een dubbelbestemming over het landgoed heen te leggen.
- Voeg de begrippen landgoed en buitenplaats toe
- Voeg de bestemming 'bos' toe en geef in die bestemming ruimte voor moderne bosbouw zijnde een economische activiteit.
- Voeg een beschermingszone rond landgoederen toe
- Voeg een kaart toe met daarop de begrenzing van de EHS

Uiteraard zijn wij bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Overijssels Particulier Grondbezit

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.Y.A. Blijdenstein', with a long horizontal flourish extending to the right.

Mw. C.Y.A. Blijdenstein – van der Does
voorzitter

PRODUCTIE 2



BUREAU
EERLIJKE
MEDEDINGING

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Raalte
T.a.v. de heer M. Luikens
Postbus 140
8100 AC Raalte

Postbus 566
3440 AN Woerden
www.bem.nu
T 0348-489555
F 0348-489599
E info@bem.nu

Woerden, 2 juni 2009
Ref: 8446/AH/HHV Havezathe Den Alerdinck

Geacht college,

Mede namens de afdeling Raalte van Koninklijk Horeca Nederland verzoeken wij uw college een besluit te nemen wegens overtreding van de Drank- en Horecawet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene Plaatselijke Verordening inzake de gesubsidieerde "Havezathe Den Alerdinck", Alerdinckweg 1 te Laag Zuthem. De Havezathe wordt gebruikt (en aangeprezen) om er zelfstandige horeca-activiteiten in te houden (bijlage 1).

Bij brief van 5 december 2008 reageert u op mijn email van 21 november 2008 waarin ik u schreef:
Uit de bestemmingsplanvoorschriften valt op te maken dat een gebruik als Party-Havezathe niet is toegestaan:

Tot een met de bestemming strijdig gebruik van de opstallen wordt in ieder geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, nijverheid en/of dienstverlening met uitzondering van dienstverlening ten aanzien van de gronden met de bestemming "Buitenplaats 4" ten behoeve van een secretariskantoor en een rentmeesterkantoor en met uitzondering van een agrarisch bedrijf als bedoeld in de doeleindenomschrijving ten aanzien van de gronden met de bestemming "Buitenplaats 5";

U schreef ons vervolgens dat dit perceel is opgenomen in een controleschema en dat een besluit tot handhaving genomen zal worden afhankelijk van de resultaten van die controles.

Bij brief van 21 april 2009 deelt u ons mee dat uit de uitgevoerde controles is gebleken dat er incidenteel horeca-activiteiten zijn ontplooid. U bent van mening dat sprake is van ondergeschikt gebruik. U bent in overleg met betrokkenen over de toekomstplannen van het landgoed en acht het in deze fase niet opportuun (zo lees ik dat dan maar) om handhavend op te treden, te meer daar het college positief staat tegenover de nieuwe ontwikkeling van economische functies van landgoederen in het kader van de instandhouding ervan. Als u besluit om niet handhavend op te treden op basis van het bestemmingsplan, dan zal de Havezathe wel een drank- en horecaverunning moeten aanvragen, zo eindigt u.

EERLIJK SPEL=
GELIJKE REGELS.

Ik lees uw brief zo dat u niet voornemens bent om ruimtelijke aanpassingen te doen. U rept daar immers met geen woord over. U laat uw handhavingsplicht afhangen van gesprekken met betrokkenen. In het onderhavige geval bent u derhalve niet eens voornemens om tot legalisering over te gaan en tot die tijd het strijdige gebruik te gedogen. U kunt slechts van handhaving afzien indien de mogelijkheid van legalisering voldoende komt vast te staan. Nu er niet eens bestemmingsplan in procedure is gebracht is er beslist geen sprake van concreet zicht op legalisering. U heeft niet eens het voornemen om het bestemmingsplan aan te passen ! Wist u dat zelfs vage voornemens en vrijblijvende ambtelijke voorontwerpen voor een bestemmingsplan geen concreet zicht op legalisatie inhouden? ¹

U zal toch met mij eens moeten zijn dat zelfs ondersteunende horeca niet geoorloofd is gelet op de toegestane (uitzonderings-)vormen van dienstverlening?! In casu stelt u zelfs dat volstrekt zelfstandige horeca-activiteiten zoals diners, recepties, bruiloftsfeesten, feesten etc. als ondergeschikte horeca aangemerkt kunnen worden. Hoe komt u daar toch bij?

Drank- en Horecawet

Het is op grond van artikel 3 Drank- en Horecawet verboden zonder drank- en horecavergunning het horeca- of het slijtersbedrijf uit te oefenen. Incidenteel zou partycatering geoorloofd kunnen zijn, war het niet dat hier sprake is van vaste cateraars die niet voldoen aan de definitie van partycateraar zoals bedoeld in de definitie van artikel 19 Drank- en Horecawet². De locatie is vergunningplichtig in de zin van artikel 3 Drank- en Horecawet voor elk van de cateraars individueel en/of de exploitant zelve.

Wet ruimtelijke ordening

Blijkens vaste jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter die ons land kent zijn feesten en partijen zelfstandige horeca-activiteiten die in strijd zijn met de gebruiksvoorschriften van vigerende bestemmingsplannen zoals die van onderhavig perceel. Of die feesten en partijen gecaterd worden of niet is daarbij irrelevant.

APV

De APV van de gemeente Raalte stelt een vergunning verplicht voor het exploiteren van een horecabedrijf niet zondermeer verplicht voor alle horecabedrijven gelet op artikel 2.3.1.2 lid 1 van uw APV³. Wij kunnen dus niet beoordelen of de locatie exploitatievergunningplichtig is. Wij kunnen wel beoordelen dat indien dit gedeelte van de gemeente is aangewezen als exploitatievergunningplichtig gebied dat het bestemmingsplan niet toestaat dat er een exploitatievergunning kan worden verleend gelet op het 3^e lid van dit artikel⁴.

¹ ABRS 15 augustus 2001, AB 2001, 365

² Het is verboden, anders dan in de rechtmatige uitoefening van het slijtersbedrijf of van het partijen-cateringbedrijf gelegenheid te bieden tot het doen van bestellingen voor sterke drank en sterke drank op bestelling af te leveren of te doen afleveren aan huizen van particulieren. Onder partijen-catering wordt verstaan het, gepaard gaande met dienstverlening, bedrijfsmatig verstrekken van gerechten en dranken voor gebruik bij besloten partijen op een door een opdrachtgever te bepalen plaats, die slechts incidenteel beschikbaar is voor dergelijke partijen.

³ Artikel 2.3.1.2 Exploitatievergunning horecabedrijf, lid 1: De burgemeester kan, in verband met specifieke omstandigheden en ter beperking of voorkoming van overlast voor de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf, bepalen dat de exploitatie van één of meer in dat besluit aangeduide soorten horecabedrijven in de gehele gemeente dan wel in één of meer daarin aangewezen gedeelten van de gemeente slechts kan plaatsvinden, nadat voor dat horecabedrijf of die horecabedrijven een exploitatievergunning is verleend.

⁴ Artikel 2.3.1.2 Exploitatievergunning horecabedrijf, lid 3: De burgemeester kan de vergunning geheel of gedeeltelijk weigeren, indien het gebruik leidt tot strijdigheid met het bestemmingsplan of met de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan of indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf en/of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed door de aanwezigheid van het horecabedrijf. De burgemeester houdt rekening met het karakter van de straat en de wijk waarin het horecabedrijf is gelegen



Handhavingsplicht

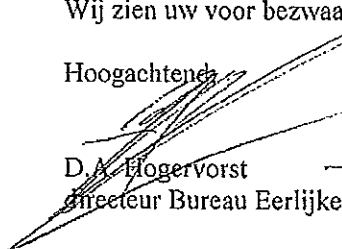
Elke gemeente zal – gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving – bij overtredingen van wettelijke voorschriften handhavend moeten optreden. Indien een derde belanghebbende uitdrukkelijk verzoekt om tegen de illegale situatie op te treden, is de gemeente des te meer gehouden tot handhaving. Slechts bij aanwezigheid van bijzondere omstandigheden kan van de beginselplicht tot handhavend optreden worden afgezien. Te denken valt aan een concreet zicht op legalisatie, waarvan in onderhavig geval geheel geen sprake is.

Exploitant de heer Koning heeft nog niet zo heel lang geleden het landgoed gekocht met de hem bekende beperkingen qua bestemmingsplan. Voorts heeft hij er een (illegaal) partycentrum van gemaakt en vindt daarbij uw steun op terrein van de nieuwe ontwikkeling van economische functies van landgoederen in het kader van de instandhouding ervan. Eerst doen, dan pas regelen lijkt het motto. In feite wimpelt uw college de kosten van de instandhouding van de landgoederen af naar de reeds gevestigde horeca die door uw impliciete weigering om handhavend op te treden, de omzet ziet krimpen in een tijd dat die al ver onder druk staat.

Namens de afdeling Raalte van Koninklijk Horeca Nederland verzoeken wij u dan ook formeel de genoemde wetten te handhaven. Wij denken daarbij aan het doen opleggen van passende lasten onder dwangsom teneinde de exploitant de horeca-activiteiten per onmiddellijk te doen laten beëindigen.

Wij zien uw voor bezwaar vatbaar besluit binnen de wettelijke termijnen tegemoet.

Hoogachtend


D.A. Hogervorst
Directeur Bureau Eerlijke Mededinging

cc.: afdeling Raalte van Koninklijk Horeca Nederland

of zal zijn gelegen, de aard van het horecabedrijf en de spanning waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie van het horecabedrijf.

PRODUCTIE 3

DATUM : 13 oktober 2009

NUMMER : 0902219

Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

Gezien het verzoek van BEM d.d. 2 juni 2009 waarin het vraagt handhavend op te treden tegen activiteiten, die worden ontplooid op Landgoed Den Alerdinck, Den Alerdinckweg 1 te Laag Zuthem, omdat deze activiteiten in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan "Gemeente Heino Bestemmingsplan Buitengebied".

overwegende:

dat wij naar aanleiding van het verzoek van BEM, het Landgoed hebben verzocht aan te geven, welke activiteiten thans reeds plaatsvinden op het grondgebied van het Landgoed;

dat bij brief d.d. 5 augustus 2009 het Landgoed de volgende activiteiten heeft vermeld:
huwelijk, receptie, start en finish tourtochten oldtimers, feestavond, diners, vergaderingen workshops, fotoshoots, kerstloep, paasvuur en aspergeweekend;

dat wij erkennen, dat de activiteiten strijdig zijn met het bestemmingsplan "Gemeente Heino Bestemmingsplan Buitengebied".

dat wij op basis van de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied medewerking willen verlenen aan deze activiteiten;

dat wij in dat kader het Landgoed zullen verzoeken de benodigde stukken aan te leveren ten behoeve van het nemen van een projectbesluit;

dat de situatie in overeenstemming is met de beleidsregels aangaande gedoogstrategie uit het "Beleidsplan Handhaving Bouw en Ruimtelijke Ordening Gemeente Raalte, definitieve versie maart 2008".

Besluiten:

1. Te gedogen dat het gebruik van Landgoed Den Alerdinck niet in overeenstemming is met de voorschriften behorende bij "Gemeente Heino Bestemmingsplan Buitengebied" vastgesteld bij raadsbesluit van 21 april 1987, voor zover het de activiteiten betreft als genoemd in haar brief van 5 augustus 2009;

activiteit	locatie	aantal	Max. aantal gasten
Huwelijk	Koetshuis	Circa 20	150
Receptie	Koetshuis	Circa 10	150
Feestavond	Koetshuis	Circa 10	150
Diners	Koetshuis/ Beletage	Circa 8	150/35
Vergaderingen	Koetshuis/Beletage	Circa 20	150/10
Workshops	Koetshuis/Cottage	Circa 5	100/15
Fotoshoots	Landgoed	Circa 10	
Kerstloop	Landgoed	1	500
Paasvuur	Landgoed	1	1000
Aspergeweekend	Landgoed	1	3000

2. Te bepalen dat deze beschikking geldig is tot uiterlijk 1-1-2011 of zoveel eerder als op het verzoek om een projectbesluit te nemen is beschikt;

burgemeester en wethouders van Raalte,

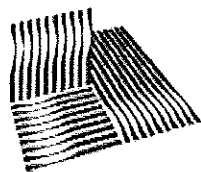
de secretaris,

mevr. drs. T. van Lenthe

de burgemeester,

P.A. Zoon

PRODUCTIE 4



Gastvrije Landgoederen

Land in vertrouwde hand

Havezate Den Alerdinck

Havezate Den Alerdinck

Den Alerdinckweg 1, 8055 PE Laag Zuthem, Overijssel

► [Naar de eigen website van Havezate Den Alerdinck](#)



Vakantiehuis

Rentmeesterswoning (4-8 personen) en boswachterswoning (4-6 personen)



Groepsaccommodatie

14 personen



Vergader- of
ontvangstlocatie

tot 120 personen



Trouwlocatie

tot 200 personen

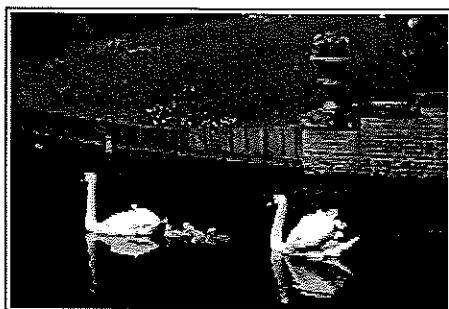
Op het Landgoed "Den Alerdinck" verzorgen wij voor u bijeenkomsten en vakantie mogelijkheden op maat en in stijl. Vakantiehuisen, congressen, seminars, productpresentaties, (huwelijks)recepties, (gala)diners, grote - en kleine vergaderingen, speciale party's of andere feestelijke - en zakelijke gelegenheden behoren tot de mogelijkheden.

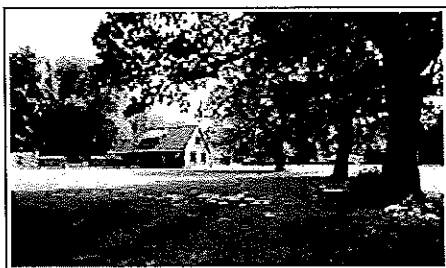
De culinaire invulling geschiedt op exclusieve wijze door onze huiscateraar. Geheel volgens uw wensen kan deze u een uitgebreide offerte aanbieden. Tevens kunnen wij u organisatorisch terzijde staan. Voor vakantieovernachtingsmogelijkheden kunt u gebruik maken van onze twee vakantiehuisen geheel in stijl op het landgoed.

Voor het gebruik van "Havezate Den Alerdinck" zijn beschikbaar: het Huis, het Koetshuis, de rentmeesterswoning en boswachterswoning en uiteraard ook de prachtige landschapstuinen. Alle ruimtes zijn geschikt voor overnachting, vergaderingen, feestelijke bijeenkomsten, recepties, huwelijken en diners.

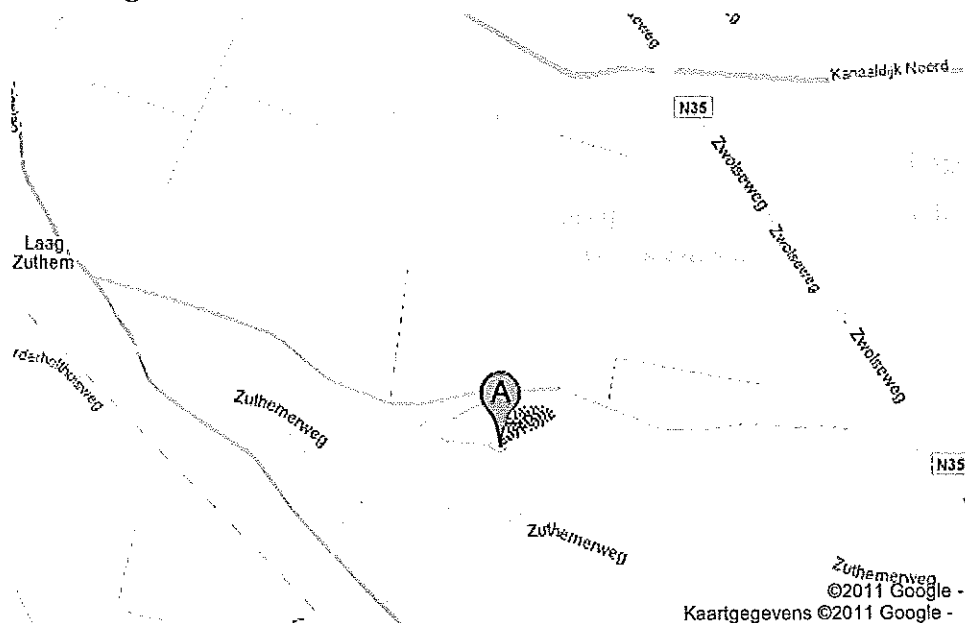
Desgewenst kunnen wij u een offerte aanbieden voor een meermaals gebruik van de faciliteiten op ons landgoed.

De huurinkomsten van "Havezate Den Alerdinck" komen indirect ten goede aan het onderhoud en de inrichting van de gebouwen en de verzorging van het landgoed.





Waar ligt Havezate Den Alerdinck?



Grotere kaart weergeven