

Historische Buitenplaats Den Alerdinck B.V.  
J.W. Koning  
den Alerdinckweg 1  
8055 PE LAAG ZUTHEM

<b>Uw kenmerk:</b>	<b>Ons kenmerk:</b>	<b>Datum besluit</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Datum verzending:</b>	<input type="checkbox"/>
	OGV-2012-226				
<b>Onderwerp:</b>	<b>Bijlagen:</b>	<b>Voor informatie:</b>			
Besluit omgevingsvergunning	diverse	K. Heidinga, tel.: (0572)347 675			

## Ontwerp Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Koning,

Op 11 juni 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de volgende activiteit:

- het gebruik van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan te weten: het gebruik van gronden en diverse gebouwen van landgoed Den Alerdinck voor activiteiten (huwelijkjen, recepties, feestavonden, diners, vergaderingen en workshops), daarnaast vijf evenementen per jaar welke ten hoogste 5 dagen duren, een openbaar karakter hebben, zijn gericht op en groot publiek en betrekking hebben op kunst, sport, ontspanning en cultuur;

### Uw aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het perceel den Alerdinckweg 1 in Laag Zutthem. De aanvraag heeft nummer OGV-2012-226. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

### Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten, de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken, voorwaarden en voorschriften deel uitmaken van de vergunning:

- het gebruik van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten: het gebruik van gronden en diverse gebouwen van landgoed Den Alerdinck voor activiteiten (huwelijkjen, recepties, feestavonden, diners, vergaderingen en workshops), daarnaast vijf

Kenmerk: OGV-2012-226

1

evenementen per jaar welke ten hoogste 5 dagen duren, een openbaar karakter hebben, zijn gericht op een groot publiek en betrekking hebben op kunst, sport, ontspanning en cultuur;

## Overwegingen

### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### Bijbehorende documenten

De volgende documenten zijn betrokken bij de beoordeling, behoren bij het besluit, worden meegezonden en zijn als zodanig gewaarmerkt:

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst 11 juni 2012;
3. samenvatting watertoets met stempeldatum ontvangst 11 juni 2012;

### Activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo)

#### Bestemmingsplan "Landgoed Den Alerdinc"

- ter plaatse geldt de bestemming landgoed;
- gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:
  - behoud, bescherming en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed "Den Alerdinc";
- alsmede volgens de aanduiding op de plankaat voor:
  - woondoeleinden;
  - zakelijke dienstverlening;
  - maatschappelijke doeleinden op het gebied van kunst en cultuur;
  - kantoorfaciliteiten ten behoeve van een handelsorganisatie in diervoederproducten;
  - orangerie;
  - een cattery;
  - een (kap)schuur c.q. berging ten behoeve van de opslag en stalling van materialen en goederen;
  - binnen het differentiatievlak 'monumentale verblijfsdoeleinden' voor een voorhof met verhardingen, bruggen en groenvoorzieningen;
  - binnen het differentiatievlak 'bos' voor bos.
- Op grond van artikel 5 is het verboden de in deze bestemming gelegen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden;

- Op grond van artikel 3, lid 7 wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 5, in ieder geval gerekend het gebruik voor de uitoefening van detailhandel, horeca en een industrieel bedrijf;
- het beoogde gebruik is in strijd met het bestemmingsplan;
- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo afgewezen kan worden van het bestemmingsplan;

#### Bestemmingsplan "Buitengebied Raalte"

- op 8 juni 2012 is het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" vastgesteld;
- het bestemmingsplan is nog niet in werking getreden;
- ter plaatse geldt de bestemming landhuis;
- gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:
  - de instandhouding van landgoederen met landhuizen
- alsmede ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding voor:
  - wonen met daarop begrepen kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis;
  - gastenverblijf;
  - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van landschapselementen, buitenplaatsen en parkinrichting, vijver en waterpartijen en het lanenstelsel;
  - bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;
- alsmede de volgende toegestane nevenfuncties:
  - evenementen, tot een maximum van 5 per jaar;
  - bed & breakfast, tot een maximum van 10 slaappleaatsen;
  - natuur- en milieueducatie, rondleidingen;
  - tentoonstellingsruimte, museum;
  - verkoop-aan-huis van streekeligen agrarische producten;
  - inpanddige opslag en stalling;
  - ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
  - kano-, boot- of fietsverhuur.
- het beoogde gebruik is in strijd met artikel 13.3 van het bestemmingsplan;
- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo afgewezen kan worden van het bestemmingsplan;

#### Aanhouding

- de aanvraag is ingediend na 8 juni 2012;
- op 8 juni 2012 is het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" vastgesteld maar is nog niet in werking getreden;
- het plan is in strijd met dit bestemmingsplan;
- op grond van artikel 3.3 tot en met artikel 3.5 is alleen de activiteit strijd met bestemmingsplan geen aanhoudingsgrond;
- de aanvraag heeft betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12) te weten: het gebruik van gronden en diverse gebouwen van landgoed Den Alerdinck voor activiteiten (huwelijken, recepties, feestavonden, diners, vergaderingen en workshops), daarnaast vijf evenementen per jaar welke ten hoogste 5 dagen duren, een openbaar karakter hebben, zijn gericht op en groot publiek en betrekking hebben op kunst, sport, ontspanning en cultuur;

- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- door de opdrachtgever is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld;
- in de ruimtelijke onderbouwing heeft nader onderzoek plaats gevonden naar flora en fauna, water(toets), milieu (geluid, lucht, bodem, veiligheid), stedenbouw, volkshuisvesting, bedrijvigheid, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, voorzieningen- en verzorgingsstructuur;
- de conclusie van de ruimtelijke onderbouwing is dat de activiteiten toelaatbaar zijn te achten en het omliggende gebied van de activiteiten geen ontoelaatbare hinder of overlast zal ondervinden;
- in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" worden evenementen en nevenfuncties toegelaten;
- de gevraagde activiteiten komen niet voor in de lijst met toegelaten nevenfuncties;
- anders dan in de ruimtelijke onderbouwing is vermeld staat in het vastgestelde bestemmingsplan niet de functieaanduiding 'Specifieke vorm van horeca – 1';
- wij zijn van mening dat desondanks de activiteiten toelaatbaar zijn. Wij hechten grote waarde aan het instandhouden van het historisch erfgoed van de gemeente Raalte; hieronder vallen ook de diverse havezaten en landgoederen die zich op het grondgebied van de gemeente Raalte bevinden. De eigenaren worden met steeds grotere problemen geconfronteerd om de landgoederen in goede staat te houden. De traditionele inkomstenbronnen (verpachting van landbouwgronden en houtproductie) zijn niet langer toereikend en daarom wordt gezocht naar aanvullende inkomstenbronnen;
- het beoogde gebruik past in de visie van ons college dat de recreatiefunctie van het platteland versterkt dient te worden, ondermeer door het stimuleren van vrijetijdsvacatures;
- de gevraagde activiteiten bedoeld zijn om het landgoed Den Alerdinc in stand te houden;
- het beoogde gebruik past in de visie van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" dat tot doel heeft om tot een duurzaam buitengebied te komen;
- het in de lijn van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" ligt om aan de plannen medewerking te verlenen;

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op de uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag is ontvankelijk.

### Publicatie

1. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 4 juli 2012 en op de website van de gemeente Raalte. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan het Waterschap en gedeputeerde staten van Overijssel;
2. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met ingang van 5 juli 2012 gedurende 6 weken ter visie gelegen;
3. met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen;
4. gedurende de periode van ter visie legging zijn  geen zienswijzen ingediend;
5. het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
  - a.  samenvatting zienswijzen;

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:  
a.  reactie op zienswijze(n):

### **Leges**

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De bevoegdheid tot heffen van leges die verband houden met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, van een bestemmingsplan wordt afgeweken, wordt op grond van artikel 2.9a van de Wabo opgeschoort tot het tijdstip waarop het besluit omgevingsvergunning langs elektronische weg op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar is gesteld. De bevoegdheid tot het heffen van leges vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar is gesteld.

### **Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad**

Het betreft hier een afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° respectievelijk artikel 3.10 van de Wabo. Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad bij besluit van 16 december 2010 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening.

Dit onder de toezegging dat bij een aanvraag als hierboven genoemd de raad actief zal worden geïnformeerd door middel van toezending van de publicatie van het ontwerpbesluit aan de raad. De ontwerpvergunning is ter kennisname aan de raad gestuurd.

### **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld.

De termijn voor het indienen van een beroepsschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Zwolle-Lelystad, sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt dan kan, indien een beroepsschrift is ingediend, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle-Lelystad, sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Indien u of een derde belanghebbende van deze gelegenheid gebruik maakt tijdens de beroepstermijn, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Zolang het besluit niet in werking is getreden, mag u er geen gebruik van maken. Het besluit is op  gepubliceerd en ligt met ingang van  (+1) ter inzage.

### **Start activiteiten**

U mag starten met de activiteiten als het besluit in werking is getreden.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken en geen voorlopige voorziening is ingediend.

In deze periode mag u niet met bovengenoemde activiteiten beginnen. Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht.

Kenmerk: OGV-2012-226

5

**Tot slot**

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact met mij op. Mijn telefoonnummer is (0572) 34 7 675.

Burgemeester en wethouders van Raalte,  
namens dezen,

*het ontwerpbesluit wordt niet ondertekend*

team Vergunningen en Handhaving.

Kenmerk: OGV-2012-226

6

## **Bilage voorwaarden en voorschriften**

De **onderstande** voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op  aan Historische Buitenplaats Den Alerdinc B.V., den Alerdincweg 1, 8055 PE LAAG ZUTHEM voor het project het aanvragen van afwijkend gebruik landgoed Den Alerdinc op den Alerdincweg 1 in Laag Zutthem.

### **Voorwaarden/voorschriften voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan en dergelijke (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)**

1. De omgevingsvergunning voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan dient altijd op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag aan de medewerker van het team Vergunningen en Handhaving ter inzage te worden gegeven;

## **Algemene informatie**

### **Flora- en faunawet**

Geen nesten en of verblijfplaatsen vernietlen of verstoren.

Sinds 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij...". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Het belangrijkste onderdeel van de Flora- en faunawet is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

In de Flora- en faunawet worden GEEN DATA genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden. Ondanks het feit dat u voor een activiteit een sloopmelding is gedaan en/of geaccepteerd of een omgevingsvergunning heeft of kan krijgen, mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfsplaatsen van deze dieren en planten vernietlen of verstoren. De Flora- en faunawet gaat dan voor.

U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Flora- en faunawet van toepassing is.

Meer informatie vindt u in het dossier Flora- en faunawet op de website van het DR-loket op <http://www.rijksoverheid.nl/> of bel naar postbus 51 op telefoonnummer 0800-8051.

### **Natuurbeschermingswet**

Voor het realiseren van uw project kan een vergunning van de provincie op grond van artikel 16 van de Natuurbeschermingswet nodig zijn. U dient zelf in contact te treden met provincie of een vergunning noodzakelijk is.

Volgens artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning niet verleend worden zonder verklaring van geen bedenkingen van de provincie. De verklaring van geen bedenkingen wordt door de gemeente aangevraagd.