

NautaDutilh  
t.a.v. de heer H.P. Wiersma  
Postbus 7113  
1007JC AMSTERDAM

<b>Uw kenmerk:</b>	<b>Uw brief van:</b>	<b>Ons Kenmerk:</b>	<b>Datum:</b>
		OGV-2012-226	20 februari 2013
<b>Onderwerp:</b>	<b>Bijlagen:</b>	<b>Voor informatie:</b>	
omgevingsvergunning		K. Heidinga, tel.: (0572)347678	

Geachte heer Wiersma,

U heeft een zienswijze ingediend naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het aanvragen van afwijkend gebruik landgoed Den Alerdinck. De aanvraag betreft den Alerdinckweg 1 in Laag Zuthem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OGV-2012-226. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen en hoe uw zienswijze is afgewogen.

#### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten uw zienswijze niet over te nemen en hebben de omgevingsvergunning verleend. Een exemplaar van de omgevingsvergunning met een reactie op uw zienswijze hebben wij bijgevoegd.

#### **Ingebrachte zienswijze**

Bij de voorbereiding van de beslissing is uw ingebrachte zienswijze betrokken. In de vergunning kunt u terugvinden welke afweging heeft plaatsgevonden.

#### **Publicatie**

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in Weekblad voor Salland.. Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend

**Beroep**

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet worden ingediend bij rechtbank Oost Nederland, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Indien beroep wordt ingesteld, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost Nederland, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Indien van deze gelegenheid gebruik wordt gemaakt 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. Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht.

Het besluit is op 27 februari 2013 gepubliceerd en ligt met ingang van 1 maart 2013 ter inzage.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact met mij op. Mijn telefoonnummer is (0572) 347 675.

Burgemeester en wethouders van Raalte,  
namens dezen,

team Vergunningen en Handhaving.

**Bijlagen**

- Besluit omgevingsvergunning
- Reactienota

Kenmerk:

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

<b>Uw kenmerk:</b> Nr. Olo: 463293	<b>Ons kenmerk:</b> OGV-2012-226	<b>Datum besluit</b> 20 februari 2013	<b>Datum verzending:</b> 20 februari 2013
<b>Onderwerp:</b> Besluit omgevingsvergunning	<b>Bijlagen:</b> diverse	<b>Voor informatie:</b> K. Heidinga, tel.: (0572)347 675	

## Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Koning,

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

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan 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 een 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 Zuthem. 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 gedeeltelijk 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:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken 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, den Alerdinckweg 1 te Laag Zuthem voor activiteiten (huwelijken, recepties, feestavonden, diners, vergaderingen en workshops).

N.B. met het in werking treden van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" zijn de evenementen bij rechte toegestaan. Een vergunning is op dit punt niet meer aan de orde.

## 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 februari 2013;
3. samenvatting watertoets met stempeldatum ontvangst 11 februari 2013;
4. toetsing Flora- en faunawet met stempeldatum van ontvangst 11 februari 2013;
5. reactienota naar aanleiding van de zienswijze tegen projectbesluit wn omgevingsvergunning.

### Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag is ontvankelijk.

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

#### Bestemmingsplan "Landgoed Den Alerdinck"

- ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning was dit bestemmingsplan mede het toetsingskader. Met het inwerking treden van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" geldt dit nieuwe bestemmingsplan als toetsingskader.

#### Bestemmingsplan "Buitengebied" van Heino

- ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning was dit bestemmingsplan mede het toetsingskader. Met het inwerking treden van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" geldt dit nieuwe bestemmingsplan als toetsingskader.

### Bestemmingsplan "Buitengebied Raalte"

- het plan is op 8 juni 2012 vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 26 juli 2012 tot en met 6 september 2012 voor beroep ter visie gelegen. Binnen de termijn is beroep ingesteld en schorsing aangevraagd. De voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 16 oktober 2012 de ingediende schorsingsverzoeken tegen de vaststelling afgewezen, zodat op 16 oktober 2012 het bestemmingsplan in werking is getreden.
- met het in werking treden van het bestemmingsplan zijn de gevraagde evenementen bij rechte toegestaan;
- ter plaatse van de locatie waar de activiteiten plaats vinden geldt de bestemming 'landhuis'. De 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': het wonen met daaronder begrepen kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis;
  - alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gastenverblijf': tevens 1 gastenverblijf;
  - alsmede 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;
  - alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;
 met daaraan ondergeschikt de volgende toegestane nevenfuncties:
  - evenementen, tot een maximum van 5 per jaar;
  - bed & breakfast, tot een maximum van 10 slaapplekken;
  - natuur- en milieueducatie, rondleidingen;
  - tentoonstellingsruimte, museum;
  - verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten;
  - inbandige opslag en stalling;
  - ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
  - kano-, boot- of fietsverhuur.

### Aanhouding

- de aanvraag is ingediend na 8 juni 2012;
- op 8 juni 2012 is het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" vastgesteld en op 16 oktober 2012 in werking getreden;
- het plan is met betrekking tot de activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan;
- op grond van artikel 3.3 tot en met artikel 3.5 Wabo bestaat geen reden voor aanhouding;
- 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;
- in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" worden evenementen en nevenfuncties toegelaten;
- de gevraagde evenementen zijn niet in strijd met het bestemmingsplan;
- een afwijking van het bestemmingsplan noch een omgevingsvergunning voor de evenementen is daarmee niet meer aan de orde;

- de gevraagde activiteiten komen niet voor in de lijst met bij rechte toegelaten nevenfuncties;
- het bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van nevenfuncties anders dan bij rechte toegestaan;
- hiervoor geldt dat horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie ten dienste van de nevenfuncties;
- bij het merendeel van de gevraagde activiteiten is sprake van horecagerelateerde zaken;
- er is naar ons oordeel dan ook geen sprake van een ondergeschikte horecafunctie;
- het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die onder voorwaarden horeca-activiteiten als hoofdfunctie mogelijk maakt binnen de bestemming 'landhuis';
- in paragraaf 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd dat horeca-activiteiten binnen de bestemming 'landhuis' onder voorwaarden mogelijk zijn om landgoederen financieel exploitabel te houden;
- wij zijn van mening dat 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.;
- 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 vrijetijdsfuncties;
- de gevraagde activiteiten zijn bedoeld om het landgoed Den Alerdinck 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 ligt in de lijn van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" om aan de plannen medewerking te verlenen;
- 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;
- de gevraagde activiteiten zijn niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening;

### **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 van toepassing.

### **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. Waterschap Groot Salland heeft in haar brief van 23 juli 2012 aangegeven dat de aanvraag omgevingsvergunning geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;

5. Op 6 juli 2012 is in een e-mail van de provincie aangegeven dat de ontwerp omgevingsvergunning past in het ruimtelijk beleid van de provincie. Namens de provinciale diensten wordt aangegeven dat het plan geen reden biedt om gedeputeerde staten te adviseren een zienswijze in te dienen;
6. gedurende de periode van ter visie legging zijn zienswijzen ingediend;
7. de reactie op de zienswijzen zijn verwerkt in een reactienota
8. de zienswijzen en de reactienota behoren bij het besluit en zijn als zodanig gewaarmerkt;
9. de zienswijzen zijn aanleiding geweest om de ruimtelijke onderbouwing en het besluit aan te passen;
10. het besluit omgevingsvergunning is gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **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 opgeschort 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.

Wij hebben toegezegd dat bij een aanvraag als hierboven vermeld de raad actief zal worden geïnformeerd door middel van toezending van de publicatie van het ontwerpbesluit aan de raad. De ontwerpvergunning is op 2 juli 2012 ter kennisname aan de raad gestuurd.

### **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet worden ingediend bij rechtbank Oost Nederland, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Indien beroep wordt ingesteld, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost Nederland, locatie Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Indien van deze gelegenheid gebruik wordt gemaakt 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. Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht.

Het besluit is op 27 februari 2013 gepubliceerd en ligt met ingang van 1 maart 2013 ter inzage.

**Start activiteiten**

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

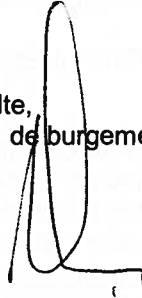
Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken en geen voorlopige voorziening is ingediend.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact met mij op. Mijn telefoonnummer is (0572) 347 675.

burgemeester en wethouders van Raalte,  
de secretaris,

de burgemeester,





## **Bijlage voorwaarden en voorschriften**

De **onderstaande** voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 20 februari 2013 aan Historische Buitenplaats Den Alerdinck B.V., den Alerdinckweg 1, 8055 PE LAAG ZUTHEM voor het project het aanvragen van afwijkend gebruik landgoed Den Alerdinck op den Alerdinckweg 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. geen

## **Algemene informatie**

### **Flora- en faunawet**

Geen nesten en of verblijfplaatsen vernielen 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 verblijfplaatsen van deze dieren en planten vernielen 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.



**Reactienota naar aanleiding van de zienswijze tegen voorgenomen projectbesluit en omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik van het landgoed den Alerdinck (dossiernummer OGV-2012-226) aan de Den Alerdinckweg 1 te Laag Zuthem.**

**Project**

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan voor 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 een groot publiek en betrekking hebben op kunst, sport, ontspanning en cultuur (dossiernummer OGV-2012-226) aan de Den Alerdinckweg 1 te Laag Zuthem. Met het inwerking treden van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" zijn de evenementen bij rechte toegestaan. Dit onderdeel van de aanvraag behoeft dus niet meer vergund te worden.

**Bestemmingsplannen:**

Het bestemmingsplan "Landgoed Den Alerdinck" is op 21 september 1996 vastgesteld en op 1 mei 1997 goedgekeurd. Ter plaatse geldt de bestemming landgoed. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning was dit bestemmingsplan mede het toetsingskader. Met het inwerking treden van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" geldt dit nieuwe bestemmingsplan als toetsingskader.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" van Heino is op 21 april 1987 vastgesteld en op 8 december 1987 goedgekeurd. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning was dit bestemmingsplan mede het toetsingskader. Met het inwerking treden van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" geldt dit nieuwe bestemmingsplan als toetsingskader.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is op 8 juni 2012 vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 26 juli 2012 tot en met 6 september 2012 voor beroep ter visie gelegen. Binnen de termijn is beroep ingesteld en schorsing aangevraagd. De voorzitter van de afdeling - bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 16 oktober 2012 de ingediende schorsingsverzoeken tegen de vaststelling afgewezen, zodat op 16 oktober 2012 het bestemmingsplan in werking is getreden.

Ter plaatse van de activiteiten geldt de bestemming landhuis. De 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 streekeigen agrarische producten;
  - in pandige opslag en stalling;
  - ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
  - kano-, boot- of fietsverhuur.

**Ontwerpbesluit omgevingsvergunning:**

Het ontwerpbesluit heeft van 5 juli 2012 tot en met 15 augustus 2012 ter visie gelegen. Publicatie heeft plaats gevonden in het Weekblad voor Salland en op de gemeentelijke website.

### Zienswijzen

De zienswijze is ingediend door NautaDutilh te Amsterdam. De zienswijze is ingediend namens de besloten vennootschap B.V. Landgoed Den Alerdinck II, aan de Grote Hagenweg 1 te Laag Zuthem.

### Ontvankelijkheid

Op 16 augustus 2012 is de brief per post ontvangen van NautaDutilh te Amsterdam (op 15 augustus 2012 per fax ontvangen).  
De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijzen		
	Zienswijze	Reactie gemeente Raalte
1	<b>Feiten</b>	In hoofdstuk 1 worden de feiten vanuit de invalshoek van de indiener opgesomd. Daar waar onjuistheden of onvolledigheden staan vermeld wordt hierop gereageerd.
1.1	Het in de aanvraag genoemde perceel is gelegen in een bosrijk gebied tussen de kernen Heino en Laag Zuthem. Op het perceel bevinden zich verschillende gebouwen, waaronder een zogenaamde havezathe. Het gedeelte van het perceel waar de gebouwen zich bevinden wordt aan alle zijden omringd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), als ware het een eiland in de EHS. De onbebouwde delen van het perceel zijn gelegen in de EHS en maken onderdeel uit van de robuuste verbinding Hatterm – Ommen. Samen met het Landgoed Den Alerdinck II en de verdere omgeving – o.a. landgoed De Colckhof – vervullen de terreinen van de havezathe een sleutelpositie in het gebied. Het perceel grenst direct aan het landgoed van indiener, het landgoed Den Alerdinck II, aan het landgoed De Colckhof en overige gronden, alle gelegen in de EHS.	Indiener geeft aan dat de onbebouwde delen van het perceel zijn gelegen in de EHS. Dit is niet geheel juist. De direct aan de gebouwen grenzende gronden alsmede de paden in het bos liggen niet in de EHS. Slechts het bosgedeelte van het landgoed ligt in de EHS.
1.2	Er bevindt zich veel bijzondere flora en fauna in het gebied. Er zijn verschillende vogelsoorten aanwezig. Op het perceel van de havezathe broedt een wespandief. Ook zijn in de categorie 'zeer zeldzame soorten' waarnemingen gedaan van de middelste bonte specht en de witoogend (bijlage 1). De volgende vogels op de rode lijst 2004 zijn op het terrein van de havezathe waargenomen: ringmus, groene specht, goudplevier, kramsvogel, matkop, grote zilverreiger, grauwe vliegenvanger, boomvalk, kerkuil (bijlage 2)	Onduidelijk is wat de indiener onder 'het gebied' verstaat. Het is niet aangetoond dat deze vogelsoorten op of rond de gebouwen, daar waar de activiteiten plaats vinden, zijn waargenomen. Voor zover flora en fauna aanwezig is in het projectgebied worden deze niet gestoord door de activiteiten die worden vergund. Verwezen wordt naar 'Toetsing Flora- en faunawet' van Eelerwoude.
1.3	Het gebied is voorts aangemerkt als een goed gebied voor weidevogels. In het gebied broeden bijna zestig soorten vogels, waaronder de boomvalk, kerkuil,	Onduidelijk is wat de indiener onder 'het gebied' verstaat. In de provinciale Omgevingsvisie is beleid neergelegd omtrent

	<p>koekoek, patrijs, nachtegaal, wielewaal, fitis, geelgors, gekraagde roodstaart, groene specht, grauwe vliegenvanger, kneu, wespndief, boomvalk, buizerd, havik, sperwer, grote bonte specht. Diverse soorten staan op de rode lijst 2004. In de categorie zoogdieren zijn o.a. beschermde inheemse diersoorten als ree, eekhoorn, das, steen- en boommarter en diverse soorten (kolonies) vleermuizen aanwezig.</p>	<p>weidevogelbeheersgebieden. De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan (of in dit geval het voornemen voor een projectbesluit) niet aan provinciaal beleid, zoals de omgevingsvisie, gebonden. Wel dient er rekening mee te worden gehouden. Uit de kaart van de omgevingsvisie Overijssel blijkt dat de weidevogelbeheersgebieden ten zuidwesten van de spoorlijn zijn gelegen. De afstand tot de spoorlijn bedraagt reeds meer dan 700 meter. Voor het plangebied van Den Alerdinck gelden geen weidevogelbeheersgebieden. Dit aspect geeft dan ook geen belemmeringen voor de gevraagde activiteiten.</p>
1.4	<p>Op het perceel van aanvrager rusten verschillende bestemmingen. Op het bebouwde deel van het perceel rust de bestemming landgoed, ingevolge het bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck van september 1996. Op de rest van het perceel rust merendeels de bestemming bos met natuurwaarde, ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied van Heino van april 1987. Een en ander wordt nader uiteengezet in het rapport bij de aanvraag op pagina 6 tot en met 8 (1.3.1, 1.3.2, 1.3.3 en afbeelding 4 en 5).</p>	<p>De activiteiten vinden plaats in het deel met de bestemming landhuis volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte".</p>
1.5	<p>Op het perceel worden verschillende activiteiten en evenementen aangeboden en georganiseerd, zoals bijvoorbeeld aspergemanifestaties, autorally's, feesten en partijen. Die activiteiten zijn in strijd met de planvoorschriften van de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast wordt gehandeld in strijd met de Drank- en horecawet en de APV van Raalte.</p>	<p>De Drank- en horecawet en de APV van Raalte staan los van de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning. De aangehaalde autorally was een éénmalige situatie .</p>
1.6	<p>De negatieve effecten van de activiteiten zijn reeds ondervonden in de afgelopen periode van illegale exploitatie. Er is sprake van verkeers-, parkeer-, licht- en (diverse soorten) geluidsoverlast, grote belasting van natuur en landschap, toename van zwerfafval en laad- en losactiviteiten. Daardoor wordt ook de rust in het gebied aangetast.</p>	<p>Wij hebben geen klachten van dien aard ontvangen. Overigens blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat de te vergunnen activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.</p>
1.7	<p>Reeds bij brief van 2 juni 2009 verzocht Bureau Eerlijke Mededinging, mede namens de afdeling Raalte van Koninklijke Horeca Nederland uw college om handhaving wegens overtreding door aanvrager van de Dhw, de Wro en de APV Raalte. Op uw verzoek gaf aanvrager u toen een overzicht van de activiteiten die werden ontplooid en in de toekomst zouden worden voortgezet, waarbij het in de bedoeling lag 'de activiteiten te laten groeien'.</p>	<p>Op dat verzoek is destijds gereageerd en afgehandeld. Staat verder los van deze aanvraag.</p>
1.8	<p>Bij besluit van 29 oktober 2009 hebt u</p>	<p>Wij nemen deze schets voor kennisgeving</p>

	<p>terecht geconcludeerd dat sprake was van een illegale situatie wegens horeca-activiteiten die strijdig zijn met de voorschriften in het bestemmingsplan Buitengebied Heino. Deze illegale situatie werd echter door u gedoogd. Daartoe hebt u op 13 oktober 2009 een gedoogbeschikking afgegeven, met een beperkte geldigheidsduur. Deze gedoogbeschikking was geldig tot 1 januari 2011. Na deze datum hebt u geen nieuwe gedoogbeschikking afgegeven en heeft ook aanvrager, voor zover bekend, tot 11 juni 2012 geen aanvraag ingediend voor een vergunning om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Volgens de informatie van indiener beschikt aanvrager evenmin over de voor de uitoefening van de illegale activiteiten overigens benodigde vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen. De illegale activiteiten worden ook na 11 juni 2012 onverkort voortgezet en uitgebreid. Indiener heeft steeds ingezet op gezamenlijk gedragen oplossingen voor de problemen die worden veroorzaakt door de illegale activiteiten van aanvrager en er heeft regelmatig overleg plaats gevonden tussen de betrokken partijen. Dat heeft echter niet geleid tot beëindiging of vermindering van de illegale activiteiten.</p>	<p>aan. Het collegebesluit is overigens genomen op 27 oktober 2009.</p>
<p>1.9</p>	<p>Bij brief van 17 april 2012 heeft indiener u daarop verzocht handhavend op te treden tegen de illegale activiteiten. Hierbij heeft indiener gewezen op het ontbreken van een gedoogbeschikking, de strijd met de bestemmingsplannen c.q. het gemeentelijk (gedoog)beleid. De kern van de bezwaren is dat de activiteiten in de huidige omvang niet passen binnen de EHS, althans dat aanvrager geen deugdelijk onderzoek heeft gedaan (dan wel heeft laten doen) naar de gevolgen van de activiteiten voor de omgeving en dat onvoldoende rekening is gehouden met de steeds terugkerende overlast voor eigenaren van de omliggende natuurgebieden, waaronder indiener en de omwonenden. U hebt het verzoek om handhaving bij brief van 10 juni 2012 afgewezen. Indiener zal tegen dit besluit tijdig bezwaar maken.</p>	<p>Geen reactie.</p>
<p>1.10</p>	<p>In 2011 heeft uw gemeente een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, welk ontwerp onder andere betrekking heeft op de gronden van aanvrager; het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Raalte. Het ontwerp gaf aan de gronden van aanvrager de bestemming landgoed, met de specifieke vorm van Horeca 1, waarmee ter plaatse een restaurant / feestzaal werd toegestaan. In zijn zienswijze van</p>	<p>Het gestelde is juist, zij het dat inmiddels is onderzocht welke gevolgen de gevraagde horeca-activiteiten hebben. Gebleken is dat deze niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar de bij de vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.</p>



	<p>14 november 2011 heeft indiener er onder meer op gewezen dat er ten onrechte geen onderzoek had plaats gevonden naar de effecten van deze nieuwe horeca-activiteiten op de EHS, de flora en fauna en de verkeersdruk en dat de bestemde horeca-activiteiten in strijd waren met het eigen gemeentelijk beleid. Bij brief van 12 april 2012 hebt u indiener bericht dat de raad het ontwerp op één onderdeel zou aanpassen omdat: <i>'nog onvoldoende [is] onderzocht in welke omvang horeca-activiteiten gelegaliseerd kunnen worden. Dit onderdeel van de zienswijze is in zoverre gegrond. De aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1 wordt van de verbeelding en uit de regels (artikel 13.1, onder c) verwijderd'.</i></p>	
1.11	<p>De overige onderdelen van de zienswijze heeft de raad bij de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan op 8 juni 2012 afgewezen. Daardoor voorziet artikel 13 van de planregels, kort samengevat, in de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van nevenfuncties. Artikel 13.6 van de planregels bevat voorts een wijzigingsbevoegdheid waarbij de hoofdfunctie 'Landhuis' kan worden gewijzigd in een andere hoofdfunctie.</p>	<p>De afwijking op grond van artikel 13.4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is ten behoeve van nevenfuncties anders dan de bij rechte toegestane functies. Evenals een afwijking ten behoeve van een nevenfunctie is van een wijziging van de bestemming van de hoofdfunctie ex artikel 13.6 van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" in de onderhavige aanvraag in het geheel geen sprake. De relatie met betrekking tot de aanvraag ontgaat ons in deze.</p>
1.12	<p>De gebouwen waarin de huidige horeca-activiteiten plaats vinden zijn volgens de raad gelegen buiten de EHS, waardoor er mogelijkheden zijn voor andere functies. De uitstralingseffecten van de toegestane activiteiten op de EHS heeft de raad niet onderzocht. De raad heeft bovendien verzuimd in te zien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan(deel) in de weg staat.</p>	<p>In het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is de aanduiding horeca niet opgenomen. Zie tevens reactie onder 1.1.</p>
1.13	<p>Indiener kan zich niet verenigen met het besluit van 8 juni 2012, voor zover zijn zienswijze daarin ongegrond werd verklaard. De bezwaren van indiener richten zich met name tegen artikel 13 van de planregels. Indiener zal tegen het raadsbesluit tijdig beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p>	<p>Dit onderdeel heeft betrekking op de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" en staat verder buiten deze aanvraag omgevingsvergunning.</p>
1.14	<p>Ter opheffing van de huidige illegale situatie heeft aanvrager vervolgens op 11 juni 2012 de aanvraag ingediend. Daarin vermeldt hij een noodzaak om de activiteiten op en rond de havezathe op een kwalitatief hoogwaardige manier in stand te kunnen houden. Bij de aanvraag is een rapport 'ruimtelijke onderbouwing landgoed Den Alerdinck' van 10 mei 2012 gevoegd. In dat rapport erkent de aanvrager dat de activiteiten in strijd zijn</p>	<p>Geen reactie.</p>

	met de geldende bestemmingsplannen Landgoed Den Alerdinck en Buitengebied Heino.	
1.15	<p>De activiteiten waarvoor de aanvraag wordt ingediend zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. huwelijken, max. 40;</li> <li>b. recepties, max. 15;</li> <li>c. feestavonden, max. 15;</li> <li>d. diners, max. 20;</li> <li>e. vergaderingen, max. 40;</li> <li>f. workshops, max. 30; en</li> <li>g. vijf evenementen per jaar, die ten hoogste vijf dagen duren, een openbaar karakter hebben, gericht zijn op een groot publiek, betrekking hebben op kunst, sport, ontspanning en cultuur, waaronder begrepen een kerstloop, paasvuur en een aspergeweekend.</li> </ul> <p>Indiener neemt aan dat het hier telkens gaat om aantallen per kalenderjaar.</p>	Met het in werking treden van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" hoeft het onderdeel evenementen niet meer vergund te worden omdat deze bij rechte zijn toegestaan. De vergunning heeft alleen nog betrekking op de activiteiten.
1.16	<p>De activiteiten in de aanvraag zijn gedeeltelijk in strijd met het op 8 juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan en, in het bijzonder, artikel 13 van de planregels. Voor zover sprake is van strijdigheid met dat artikel komt de aanvraag sowieso niet voor inwilliging in aanmerking, nu dat bestemmingsplan daags (!) vóór de aanvraag van 11 juni 2012 werd vastgesteld. Aanvrager is ruimschoots in de gelegenheid geweest om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen die strekte tot de door hem kennelijk gewenste verruiming van de bestemming "Landhuis". Dat aanvrager van die gelegenheid geen gebruik heeft gemaakt komt voor zijn rekening. Als gevolg daarvan zijn de onder a, b, c en d genoemde activiteiten niet vergunbaar (want strijdig met artikel 13.1 van de planregels). Datzelfde geldt voor het overgrote deel van de onder e en f genoemde activiteiten, voor zover deze niet vallen binnen het toepassingsbereik van de in artikel 13.1 genoemde planregels. Gelet hierop zal indiener zich in het hiernavolgende in het bijzonder concentreren op de in de aanvraag onder g genoemde activiteiten en de onder e en f genoemde activiteiten, voor zover deze vallen binnen het toepassingsbereik van artikel 13 van de planregels.</p>	Geen reactie.
1.17	Het betreft hier overigens een aanvraag als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 <sup>o</sup> van de Wabo, voor afwijking van een bestemmingsplan. Er gelden in de voorprocedure verschillende procedurele verplichtingen.	Geen reactie.



1.18	<p>Nu de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsvergunning ter afwijking van een bestemmingsplan, houdt het bevoegde gezag de beslissing aan, indien (i) er geen grond is de vergunning te weigeren en (ii) een bestemmingsplan is vastgesteld voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van ontvangst van de aanvraag. Omdat de te verlenen vergunning in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, dient, wanneer u voornemens blijft de vergunning te verlenen, de beslissing te worden aangehouden totdat het bestemmingsplan in werking is getreden dan wel in beroep is vernietigd.</p>	<p>Op grond van artikel 3.3 van de Wabo houdt het bevoegd gezag de beslissing op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of b Wabo aan. De onderhavige aanvraag heeft betrekking op een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. Van aanhouding is derhalve geen sprake. Bovendien is door de uitspraak van de voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om de schorsingsverzoeken af te wijzen het bestemmingsplan op 16 oktober 2012 in werking getreden. Op het moment van het besluit op de omgevingsvergunning is er sprake van een bestemmingsplan dat in werking is getreden.</p>
1.19	<p>Omdat het gaat om een afwijking van een bestemmingsplan, dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Van deze verplichting kan onder omstandigheden worden afgeweken voor bepaalde categorieën gevallen.</p>	<p>Zie reactie onder 2.29.</p>
1.20	<p>Een verklaring van geen bedenkingen dient in dit geval ook te worden verkregen van de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, omdat sprake is van verstoring van flora en fauna vanwege de activiteiten. Voor zover bekend hebt u deze verklaring niet aangevraagd. Aanvrager heeft op zijn beurt verzuimd een ontheffing of vrijstelling op grond van de Ffw aan te vragen.</p>	<p>Op grond van artikel 75b van de Flora- en faunawet (Ffw) is afdeling 2a van de Flora- en faunawet tevens van toepassing op handelingen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en die tevens zijn aan te merken als handelingen waarvoor een of meer van de bij of krachtens de artikelen 8 tot en met 13, eerste lid, 17 en 18 Ffw. (bepalingen betreffende planten op hun groeiplaats, bepalingen betreffende dieren in hun natuurlijke leefomgeving en bepalingen betreffende het bezit, het vervoer en de handel) gestelde verboden gelden en ten aanzien van waarvan onze minister op grond van artikel 75, derde lid bevoegd is ontheffing te verlenen. Van de vermelde handelingen is in de onderhavige aanvraag geen sprake. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet noodzakelijk</p>
1.21	<p>Bij de verlening van de omgevingsvergunning spelen provinciale belangen een rol. Om die reden dient vooroverleg plaats te vinden met de betrokken provincie.</p>	<p>Zie de reactie onder 2.31.</p>
2	<p><b>Zienswijze.</b> <b><u>I Strijd met een goede ruimtelijke ordening.</u></b> <b><u>Gebrekkige ruimtelijke onderbouwing.</u></b></p>	<p>In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen van de indiener opgesomd.</p>
2.1	<p>De aanvraag ziet op activiteiten die – dat staat vast – strijdig zijn met de vigerende bestemmingsplannen Landgoed Den Alerdinck en Buitengebied Heino en grotendeels ook met het zeer onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Raalte. Verlening van een omgevingsvergunning is alleen mogelijk</p>	<p>Geen reactie.</p>

	indien (i) de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en (ii) de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.	
2.2	In het hiernavolgende zal indiener uitleggen dat het college, na afweging van de betrokken belangen, niet in redelijkheid kan komen tot verlening van de omgevingsvergunning. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang.	Geen reactie.
2.3	<i>Activiteiten hebben negatieve gevolgen voor de EHS.</i> Ruimtelijke kwaliteit vormt de rode draad in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Zij definieert het als 'wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. Binnen de EHS is alleen ruimte voor andere ontwikkelingen als deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS waarbij tevens rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. De geluidbelasting bepaalt mede de kwaliteit van de EHS en het aantal plekken waar mensen kunnen genieten van rust en stilte neemt steeds verder af.	De activiteiten en evenementen vinden plaats op gronden die niet in de EHS liggen. Ingevolge artikel 2.7.2, tweede lid van de omgevingsverordening, geldt titel 2 (waarin de bepalingen over de EHS zijn opgenomen) niet voor plannen die buiten de EHS liggen en heeft de EHS in de provincie Overijssel geen externe werking (zie tevens de uitspraak van de Raad van State van 13 juni 2012 (zaaknummer 201104625/1/R1)).
2.4	De Omgevingsvisie Overijssel sluit nauw aan bij Spelregels EHS. Uitgangspunt is 'nee, tenzij' - regime. Dit betekent dat ruimtelijke ingrepen in de EHS – zoals een omgevingsvergunning ter afwijking van een bestemmingsplan – met negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied in beginsel niet zijn toegestaan. Hiervan kan alleen worden afgeweken als er (i) geen reële alternatieven zijn, en (ii) er redenen zijn van zwaarwegend openbaar belang. Ingeval van afwijking van dit uitgangspunt is de initiatiefnemer verplicht om de negatieve effecten te voorkomen of beperken door aanvullende maatregelen te treffen. Uit de Omgevingsverordening Overijssel volgt dat indien wordt voldaan aan deze twee voorwaarden, Gedeputeerde Staten ontheffing moeten verlenen voor het zodanig wijzigen van de gebruiksregels door een omgevingsvergunning. Een dergelijke ontheffing is in dit geval niet aangevraagd.	Zie reactie onder 2.3.
2.5	Een omgevingsvergunning kan volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alleen worden verleend indien het bestuursorgaan inzicht heeft in de gevolgen van de te vergunnen activiteit voor de natuurwetenschappelijke en ecologische waarden ter plaatse.	Zie reactie onder 2.3.

2.6	Aanvrager gaat voorbij aan de negatieve gevolgen van zijn activiteiten voor de EHS. Het gaat hier niet alleen om de gevolgen voor het deel van het eigen perceel van aanvrager dat in de EHS ligt, maar ook om de gevolgen voor de omliggende percelen die in de EHS liggen, zoals het landgoed van indiener en landgoed De Colckhof. Het door aanvrager ingediende rapport bevat geen onderzoeksresultaten die door het college aan de omgevingsvergunning ten grondslag kan leggen.	Zie reactie onder 2.3
2.7	Aanvrager had onder deze omstandigheden – op grond van het provinciale EHS-beleid – moeten toelichten waarom volgens hem sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen die ertoe nopen deze activiteiten toch toe te laten. U hebt voorts niet onderzocht of er geen reële alternatieven zijn voor de door aanvrager voorgenomen activiteiten. Feit is dat de door aanvrager gewenste activiteiten zeer wel ook elders, binnen of buiten de gemeente kunnen plaats vinden. Dat volgt ook uit de hierboven genoemde brief van 2 juni 2009 van het Bureau Eerlijke Mededinging, mede namens de afdeling Raalte van Koninklijke Horeca Nederland.	Zie reactie onder 2.3. Een toets aan de EHS is niet nodig.
2.8	Nu ook het college geen onderzoek heeft laten uitvoeren naar de gevolgen van de activiteiten voor de EHS, ontbeert het ontwerpbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing. De voorziene activiteiten zijn schadelijk voor de EHS en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is niet voldaan aan het landelijke en provinciale 'nee, tenzij' beleid.	Zie reactie onder 2.7. Ten overvloede is door Eelerwoude aanvullend een toetsing Natuurwaarden en EHS Landgoed den Alerdinck uitgevoerd. Hiermee is voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing.
2.9	<i>Activiteiten hebben negatieve gevolgen voor de flora en fauna.</i> De activiteiten verstoren daarenboven de rust van de op het perceel en in de omgeving van de havezathe voorkomende vele beschermde inheemse diersoorten en de eveneens beschermde vogels.	Door Eelerwoude is een aanvullende toets naar natuurwaarden uitgevoerd. De conclusie uit deze aanvullende toets is dat er geen significant negatieve effecten op het functioneren van de flora en fauna zijn te verwachten, aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van menselijke invloed door recreatie, verkeer en de aanwezigheid van bebouwing.
2.10	Volgens aanvrager zouden de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de aanwezige flora en fauna omdat maar een klein deel van de activiteiten plaats vindt op de bestaande wandelpaden van het bosgebied (3.2.7 rapport). Aanvrager onderbouwt deze stelling echter niet aan de hand van een toetsing aan de voorziene activiteiten. Aanvrager gaat er volgens indiener ten onrechte van uit – en zonder een nadere onderbouwing – dat de activiteiten die niet op de bestaande wandelpaden van het bosgebied plaats	Zie aanvullende toets Natuurwaarden en EHS Landgoed den Alerdinck uitgevoerd door Eelerwoude.

	vinden (in de gebouwen of op de omringende tuinen), zonder meer géén negatief effect sorteren op de aanwezige flora en fauna in het hele gebied. Dit miskent de effecten van onder andere geluid en verkeer op de (wijde) omgeving. Geluid draagt immers verder dan (onzichtbare) perceel- of plangrenzen, zeker in een dergelijke naturomgeving.	
2.11	In geval van verstoring van beschermde inheemse diersoorten en vogels kan een omgevingsvergunning niet worden verleend dan nadat de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie op grond van de Flora- en faunawet een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Die verklaring ontbreekt. Aanvrager heeft evenmin, zoals gezegd, zelf een aanvraag om ontheffing of vrijstelling op grond van de Ffw ingediend. Omdat deugdelijk onderzoek ontbreekt is niet aannemelijk dat aanvrager over een dergelijke vrijstelling of ontheffing zal kunnen beschikken.	Uit de aanvullende toets naar de natuurwaarden door Eelerwoude is gebleken dat een aanvraag om ontheffing op grond van artikel 75c Ffw niet aan de orde is.
2.12	<i>Verkeer en parkeren</i> Aanvrager stelt dat een aantal activiteiten beperkt verkeer zal aantrekken. Aanvrager heeft bij de aanvraag echter geen onderzoeksrapport gevoegd waaruit blijkt van de aantallen geprognoseerde verkeersbewegingen en waarbij is uitgegaan van realistische aantallen per type evenement (of andere activiteit), uitgesplitst over aantallen bezoekers, leveranciers, personeel, hulp en nooddiensten en type verkeer. Aanvrager heeft daarmee niet inzichtelijk gemaakt wat de verhouding autonoom versus geprognoseerd verkeer. Er is ook geen onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen op piekmomenten.	De ruimtelijke onderbouwing Landgoed den Alerdinck is door Eelerwoude op dit punt aangevuld.
2.13	Dat een deugdelijk verkeersonderzoek nodig is, blijkt uit de gang van zaken met betrekking tot één van de jaarlijks terugkerende evenementen, de aspergemanifestatie. Dit evenement trekt volgens de eigen opgave van de initiatiefnemer gemiddeld 3.000 bezoekers per dag; in 2012 betrof het een tweedaags evenement met naar schatting 6.000 bezoekers. Daarbij komen de verkeersbewegingen die noodzakelijk zijn voor het opzetten, afbreken en bemannen van gemiddeld 40 kramen en allerlei leveranties. Het betreft hier zeer substantiële aantallen verkeersbewegingen, die plaats vinden in een kort tijdsbestek.	Met de uitspraak van de voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 oktober 2012 is het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" in werking getreden. In het nieuwe bestemmingsplan zijn evenementen toegestaan.
2.14	Daarbij komt dat sprake is van een beperkte capaciteit van de aan- en	Het feit dat de Grote Hagenweg in de huidige situatie wordt gebruikt als

	<p>afvoerwegen rond het perceel van aanvrager en van een dito beperkte hoeveelheid parkeergelegenheid. Ook naar die aspecten is geen onderzoek gedaan. Mede als gevolg daarvan is ook niet onderzocht wat de hoeveelheid verkeer is die de huidige toevoerwegen kan verwerken, rekening houdend met de verkeersstromen van en naar het nabijgelegen centrum De Voorde, een congrescentrum. De enige toegangsweg naar de havezathe en doorgaande weg van Laag Zuthem naar Heino, de Zuthemerweg, heeft een smal en kronkelend karakter en leent zich niet voor een substantiële verkeerstoename. De veiligheid bij de kruising Zuthemerweg – Den Alerdinckweg is ook niet onderzocht. Daarbij is tevens van belang dat de Grote Hagenweg is afgesloten voor niet-aanwonenden, maar dat deze toch regelmatig als sluiproute wordt gebruikt door bezoekers van de havezathe. Tegen dat sluihverkeer wordt onvoldoende opgetreden. Het sluihverkeer bevestigt dat de hoeveelheid verkeersbewegingen niet via de bestaande infrastructuur kan worden verwerkt. De capaciteit ontbreekt daarvoor.</p>	<p>sluiproute is een handhavingkwestie en valt niet onder deze aanvraag. Met betrekking tot de verkeersbewegingen kan worden gesteld dat tijdens de activiteiten de invloed gering is en daarmee te verwaarlozen. In het algemeen kan worden gesteld dat voor evenementen geen infrastructuur is berekend. Omdat het aantal evenementen op jaarbasis beperkt is vormt dit geen onoverkomelijk bezwaar.</p>
2.15	<p>Ook de parkeerproblematiek is niet onderzocht. Er is slechts beperkte hoeveelheid parkeergelegenheid bij de havezathe zelf en in de meeste gevallen wordt daarom geparkeerd in de berm van de Den Alerdinckweg, bij een buurman en op een naastgelegen agrarisch (onverhard) perceel, in de EHS. Gesteld noch gebleken is dat de aanvrager gedurende de looptijd van de vergunning zal kunnen beschikken over voldoende parkeerplaatsen voor de bezoekers, deelnemers, leveranciers etc. ten behoeve van de op zijn perceel te organiseren activiteiten.</p>	<p>Voor de reguliere activiteiten is op het terrein van de havezathe voldoende parkeergelegenheid. Bij grote toestroom van auto's wordt parkeergelegenheid gezocht op het terrein van de Voorde met een overloop op een nabij gelegen (agrarisch) bouwperceel. Hoewel het perceel van de Voorde in de EHS is gelegen, is deze bij verordening uitgesloten van de EHS.</p>
2.16	<p>De aanvraag ontbeert dus ook een draagkrachtige onderbouwing van de gevolgen van de activiteiten voor de verkeers- en parkeerbewegingen.</p>	<p>De ruimtelijke onderbouwing Landgoed den Alerdinck is door Eelerwoude op dit punt aangevuld.</p>
2.17	<p><b>Luchtkwaliteit</b> In de aanvraag wordt gesteld dat 1.854 extra voertuigbewegingen in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat bij de havezathe de intensiteit 'veel lager' ligt (3.2.4 rapport). Nader onderzoek zou daarom niet noodzakelijk zijn. Zoals hiervoor opgemerkt is echter volstrekt niet inzichtelijk gemaakt hoeveel voertuigbewegingen daadwerkelijk te verwachten zijn door de activiteiten. De enkele stelling dat de intensiteit naar verwachting veel lager ligt dan 1.854 extra is een slag in de lucht. Daardoor is de</p>	<p>Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is van toepassing op inrichtingen, infrastructuur, woningbouw- en kantoorlocaties. In de aanvraag dient rekening te worden gehouden met een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate'. Dit betekent dat bij een worst case scenario uit de berekening met de NIBM rekentool blijkt dat een aantal van 1.854 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) waarvan 0% vrachtverkeer pas in betekenende mate bijdraagt. Door de aanvrager wordt</p>

	<p>stelling dat de aanvraag niet in strijd komt met enige bepaling terzake van de luchtkwaliteit op drijfzand gebouwd.</p>	<p>aangegeven dat de voertuigbewegingen ten gevolge van de activiteiten hier niet boven komt. Een nadere berekening is derhalve niet nodig. Indiener heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit aantal voertuigbewegingen niet reëel is.</p>
2.18	<p><i>De ruimtelijke onderbouwing is ook overigens ondeugdelijk.</i> Van een goede ruimtelijke onderbouwing is ook overigens geen sprake. Het rapport bevat veel stellingen die de activiteiten zouden ondersteunen, maar deze stellingen worden niet onderbouwd met daadwerkelijk onderzoek, cijfers of andere bronnen. Verschillende conclusies in het rapport zijn gebrekkig en onjuist en tasten de geloofwaardigheid van de conclusies aan. Indiener geeft enige voorbeelden.</p>	<p>Zie voor de reactie de onderstaande punten.</p>
2.19	<p>De functies waarvoor de bestaande bebouwing op de havezathe worden gebruikt zouden het omliggende bosgebied niet aantasten (p. 13 rapport). De activiteiten zouden geen inbreuk maken op de natuurlijke laag en de laag van agrarisch cultuurlandschap (p. 15 – 16 rapport). De activiteiten zouden niet zorgen voor onevenredige nadelige effecten (2.4.3 rapport). Deze beweringen worden in het geheel niet onderbouwd met daadwerkelijk onderzoek, cijfers of andere bronnen.</p>	<p>Indiener geeft niet aan waarom deze beweringen niet juist zijn. Niettemin zullen wij op de vermelde punten ingaan. De aanvraag heeft betrekking op het gebruik van de gebouwen en op de direct op de gebouwen aangrenzende gronden. De aanvraag is getoetst aan de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie. Een van die kenmerken betreft de natuurlijk laag. Door het gewijzigd gebruik van de gebouwen en de direct aan de gebouwen grenzende gronden op de havezathe vindt er geen aantasting plaats van het natuurlijke landschap.</p>
2.20	<p><i>De aanvraag is ten aanzien van de aard en omvang van de evenementen onduidelijk.</i> In de aanvraag worden de vijf evenementen beschreven als 'gebeurtenissen die ten hoogste 5 dagen duren, met een openbaar karakter, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur'. Deze zinsnede is onvoldoende bepaald en afgebakend om de aard van de evenementen te duiden en onvoldoende om te kunnen beoordelen wat de gevolgen zullen zijn voor de omgeving.</p>	<p>Met de uitspraak van de voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 oktober 2012 is het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" in werking getreden. Met het in werking treden van dit bestemmingsplan zijn evenementen bij rechte toegestaan.</p>
2.21	<p>Uit de activiteiten blijkt ook niet waar de activiteiten zullen plaats vinden. Afhankelijk van de precieze locatie kunnen de ruimtelijke gevolgen verschillen (in de gebouwen, in de omringende tuinen of op de rest van het perceel van aanvrager). Zoals reeds eerder opgemerkt is ook niet beschreven welke voorzieningen worden getroffen voor parkerende bezoekers.</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing zijn de locaties van de activiteiten en het parkeren aangegeven.</p>
2.22	<p><i>Exploitatieverlies havezathe?</i> Aanvrager stelt dat de exploitatie van de activiteiten een economische impuls geeft aan de havezathe, noodzakelijk om het landgoed in stand te kunnen houden ('te onderhouden', te 'versterken') en</p>	<p>Voor een ruimtelijke afweging is inzicht in de exploitatie niet van belang.</p>



	inkomsten genereert die er aan bijdragen dat het landgoed economisch rendabel blijft (1.1, 2.2.3, 2.4.3, 3.2.7 en p. 13, 15-16 rapport).	
2.23	Uit de aanvraag blijkt echter geenszins dat deze inkomsten daadwerkelijk noodzakelijk zijn en op welke manier deze inkomsten worden ingezet (jaarrekeningen, exploitatieplannen etc.). Op de havezathe worden sinds ongeveer 2007 illegaal activiteiten geëxploiteerd. De huidige eigenaar is echter al vanaf omstreeks 1988 in het bezit van het perceel. Kennelijk heeft aanvrager het perceel tot 2007 gedurende een reeks van jaren conform de planologische bestemming kunnen gebruiken. Aanvrager heeft niet aannemelijk gemaakt waarom dat vanaf circa 2007 niet meer het geval is. De noodzaak van het genereren van extra inkomsten voor het onderhoud en behoud van de havezathe staat niet vast.	Aanvrager heeft in de beginjaren uit eigen middelen kunnen voorzien in het onderhoud en beheer van de eigendommen. Zie verder de reactie onder 2.22.
2.24	Het is een publiek geheim, door aanvrager zelf bevestigd in een overleg met indiener, dat het perceel al enige jaren in stille verkoop staat. Een poging om de havezathe met gemeenschapsgeld aan te laten kopen door de Vereniging Natuurmonumenten mislukte. Een en ander staat in schril contrast tot hetgeen thans in de aanvraag wordt verwoord. Het gaat hier niet om duurzame instandhouding door de aanvrager, maar om een opwaardering van zijn bezit, waardoor verkoop mogelijk sneller geschiedt en tegen een voor aanvrager aantrekkelijker (hogere) verkoopprijs.	Dit zijn veronderstellingen voor rekening van de indiener en zijn feitelijk niet relevant voor de aanvraag, waarbij een ruimtelijke afweging wordt gemaakt.
2.25	<u>II Ontbreken gebruiksvergunning</u> Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder d Wabo juncto artikel 2.2 Bor is een gebruiksvergunning verplicht voor sommige activiteiten in de bouwwerken op het perceel van aanvrager. Dit wordt door aanvrager erkend (3.2.9 rapport). Een dergelijke gebruiksvergunning maakt normaal gesproken deel uit van de omgevingsvergunning. Deze ontbreekt in de aanvraag, om onduidelijke redenen.	Op grond van artikel 2.7 Wabo is het mogelijk voor de verschillende activiteiten een afzonderlijke vergunning aan te vragen, tenzij sprake is van onlosmakelijkheid. In dit geval is er geen sprake van een onlosmakelijkheid. De benodigde vergunning voor de activiteit 'het brandveilig gebruik' zal worden aangevraagd zodra de activiteiten planologisch geregeld zijn.
2.26	<u>III Sprake van een aanhoudingsgrond</u> Indien een aanvraag betrekking heeft op een omgevingsvergunning ter afwijking van een bestemmingsplan, dan houdt het bevoegde gezag de beslissing aan indien (i) er geen grond is de vergunning te weigeren en (ii) een bestemmingsplan is vastgesteld voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van ontvangst van de aanvraag. Indiener is van mening dat er voldoende en overtuigende gronden zijn om de	Op grond van artikel 3.3 van de Wabo houdt het bevoegd gezag de beslissing op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of b Wabo aan. De onderhavige aanvraag heeft betrekking op een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Van aanhouding is derhalve geen sprake. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt de vergunning slechts geweigerd indien de vergunningverlening met

	vergunning te weigeren, ook gelet op de gang van zaken in het verleden. Ook indien uw college echter zou menen dat er geen grond is de vergunning te weigeren, dan nog dient de beslissing aangehouden te worden totdat het bestemmingsplan in werking is getreden dan wel in beroep is vernietigd.	toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 <sup>o</sup> Wabo is vergunningverlening mogelijk.
2.27	De aanvraag is immers in strijd met de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte dat op 8 juni j.l. is vastgesteld. In dit bestemmingsplan staat niet langer in artikel 13.1, onder c: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1': een restaurant / feestzaal'. Terecht constateert het college in het ontwerpbesluit dat de gevraagde activiteiten niet voorkomen op de lijst met toegelaten nevenfuncties.	Een juiste constatering.
2.28	De aanvraag moet dus worden aangehouden totdat het bestemmingsplan ofwel is vernietigd, ofwel in werking is getreden.	Zie reactie onder punt 1.18.
2.29	<u>IV Verklaring van geen bedenkingen raad</u> Nu wordt afgeweken van de vigerende bestemmingsplannen, volgt uit de Wabo dat de raad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. Van de verplichting om een dergelijke verklaring van de raad te verkrijgen kan onder omstandigheden worden afgeweken, maar uit de systematiek van Wabo en Bor volgt dat terughoudend moet worden omgesprongen met deze mogelijkheid. In ieder geval geldt dat deze mogelijkheid alleen kan worden ingezet voor specifieke afgebakende categorieën gevallen.	Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 <sup>o</sup> van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5, lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. In het ontwerp besluit is reeds aangegeven dat de raad in de vergadering van 16 december 2010 heeft besloten geen categorieën van gevallen aan te wijzen maar dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 <sup>o</sup> van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit onder de toezegging dat bij een aanvraag als hierboven vermeld de raad actief zal worden geïnformeerd door middel van toezending van de publicatie van het ontwerpbesluit aan de raad. Het collegebesluit en de ontwerp omgevingsvergunning is op 2 juli 2012 ter kennisname aan de raad toegezonden. De stelling dat er sprake zou zijn van een ongeclausuleerde bevoegdheid is dan ook niet juist.
2.30	In het ontwerpbesluit wordt verwezen naar het besluit van 16 december 2010, waarin	Zie reactie hier boven.



	de raad heeft besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van een geldend bestemmingsplan. Een dergelijke ongeclausuleerde afwijking is echter in strijd met de wet, waarin alleen onder bijzondere omstandigheden en dan nog enkel voor afgebakende categorieën gevallen kan worden afgeweken van de norm, namelijk controle door de raad. In essentie heeft uw college zich doen voorzien van een 'carte blanche', ten koste van de raad.	
2.31	<u>V Geen vooroverleg provincie Overijssel</u> Bij de verlening van de omgevingsvergunning spelen provinciale belangen een belangrijke rol. De activiteiten vinden plaats in en hebben gevolgen voor de EHS. Voorts raken de activiteiten aan hetgeen bepaald in de omgevingsvisie Overijssel en de omgevingsverordening Overijssel. Wettelijk vooroverleg met de betrokken provinciale diensten is onder deze omstandigheden in beginsel verplicht.	In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht staat aangegeven dat voor zover een omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 <sup>o</sup> van de Wabo de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing zijn. In deze artikelen is geen verplichting tot vooroverleg met de provincie bepaald. Het ontwerpbesluit is aan de provincie toegezonden. Op 6 juli 2012 is in een e-mail van de provincie aangegeven dat de ontwerp omgevingsvergunning past in het ruimtelijk beleid van de provincie. Namens de provinciale diensten werd aangegeven dat het plan geen reden biedt om gedeputeerde staten te adviseren een zienswijze in te dienen.
2.32	In de vooroverleglijst Ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel is opgenomen dat vooroverleg met de provinciale diensten <i>altijd</i> dient plaats te vinden indien een ontwerpbesluit (tevens) ander provinciaal beleid en / of andere provinciale belangen raakt, waaronder plannen / projecten die gelegen zijn in of gevolgen kunnen hebben voor de Ecologische Hoofdstructuur.	In de voetnoot bij dit punt wordt aangegeven dat dit de provinciale uitwerking betreft van artikel 3.1.1, tweede lid Bro, waarin gevallen worden aangewezen waarvoor geen vooroverleg is vereist tussen gemeenten en provincie. Artikel 3.1.1 Bro wordt niet aangestuurd door de Wabo of Bor. Vooroverleg gebaseerd op dit artikel is dan ook niet vereist.
2.33	Gelet op het bovenstaande is het college gehouden vooroverleg te plegen met de provinciale diensten en de uitkomsten van dit vooroverleg neer te leggen in de omgevingsvergunning.	Zie reactie hierboven.
3	Conclusie	
3.1	Gelet op het voorgaande kan het college, na afweging van alle betrokken belangen, niet in redelijkheid komen tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning.	De zienswijzen worden deels overgenomen door de ruimtelijke onderbouwing en het besluit aan te passen.

