Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Omgevingsvergunning aanleg buitenrijbaan bij manege Heeten (Schöpkesdijk 1 Heeten): bindend adviesrecht
Zaaknummer	73629-2026
B&W vergadering	20 oktober 2026
Agendacommissie	26 oktober 2026
Raadsvergadering	26 november 2026
Portefeuillehouder	Mevr. A.F. (Annemarie) Dubbink
Behandelend ambtenaar	Ferry Supusepa
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

1. Concept Omgevingsvergunning
2. Bijlage Onderbouwing BOPA dd. 08-05-2026
3. Bijlage huidige situatie dd. 08-05-2026
4. Bijlage gewenste situatie dd. 08-05-2026
5. Bijlage verslag omgevingsdialoog dd. 08-05-2026
6. Bijlage Buurtparticipatie

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	26 november 2026
Zaaknummer	73629-2026
Onderwerp	Omgevingsvergunning aanleg buitenrijbaan bij manege Heeten (Schöpkesdijk 1 Heeten): bindend adviesrecht
Portefeuillehouder	Mevr. A.F. (Annemarie) Dubbink
Voor informatie	Ferry Supusepa, Wilco Bisschop

Samenvatting

Op 11 mei 2026 is een aanvraag ingediend voor de aanleg van een buitenrijbaan van 45 bij 95 meter bij manege Heeten aan de Schöpkesdijk 1 te Heeten.

De aanleg van de gewenste buitenrijbaan is niet geheel mogelijk binnen de bestemming 'Sport' vanwege de reeds aanwezige bebouwing. De aanleg van de buitenrijbaan vindt plaats direct grenzend aan het bestaande bestemmingsvlak, waar sprake is van de bestemming 'Natuur'. Dit is in strijd met het vigerende tijdelijke omgevingsplan.

Aan de voorgenomen ontwikkeling kan medewerking worden verleend via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Onderdeel van deze procedure is het bindend advies van de gemeenteraad. Alleen bij een positief advies kan het college overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning. De door aanvrager aangeleverde onderbouwing laat zien dat deze ontwikkeling planologisch verantwoord en inpasbaar is. Het voorstel is daarom ook om een positief advies af te geven.

Beslispunten

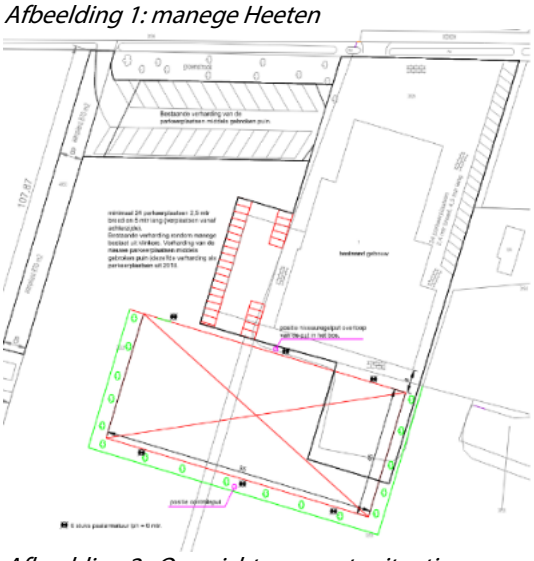
1. Een positief advies af te geven ex artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanactiviteit/bopa) voor de aanleg van een buitenrijbaan bij manege Heeten aan de Schöpkesdijk 1 te Heeten.

Inleiding

Op 7 april 2026 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de aanleg van een buitenrijbaan bij manege Heeten. Aanvrager exploiteert sinds jaren een manege aan de Schöpkesdijk 1 te Heeten (zie afbeelding 1). De manege groeit mee met de ontwikkelingen in de paardensport. Voor een duurzame exploitatie is het noodzakelijk om een nieuwe buitenrijbaan achter de bestaande rijhal aan te leggen. Deze krijgt een oppervlakte van circa 45 x 95 meter. Met deze investering wordt het bedrijf toekomstbestendig en draagt het bij aan een rijk aanbod van recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Raalte. Afbeelding 2 geeft de gewenste situatie weer.



Afbeelding 1: manege Heeten



Afbeelding 2 : Overzicht gewenste situatie

De buitenrijbaan wordt op verantwoorde wijze ingepast in het landschap en de omgeving, conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Er worden verschillende nieuwe gebiedseigen groenstructuren aangeplant. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Tevens wordt een wal rondom de nieuwe buitenrijbaan aangelegd, zodat zicht en geluid tot een nog verder minimum beperkt wordt. De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in een belemmering van omliggende functies.

Aangezien voor de aanleg van de buitenrijbaan bomen en struiken zijn gekapt/gerooid binnen de bestemming Natuur worden elders binnen de gemeente Raalte twee percelen omgezet van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' naar de Natuurbestemming. Dit gebeurt door de aanplant van nieuwe streekeigen beplanting. Hierbij wordt rekening gehouden met de historisch gegroeide landschapsstructuur en de voor het gebied kenmerkende landschapskwaliteiten. Het gaat om de locaties Heetenseweg 26 en Schoonhetenseweg 76, allebei te Heeten. Op Schoonhetenseweg 76 bevind zich een relatief jong bos dat wordt uitgedund door onder meer dode bomen te verwijderen. Op een open plek van circa 175 m^2 dat nu gebruikt wordt voor opslag zal worden opgeruimd en ingeplant worden met nieuwe bomen. Verdere compensatie vindt plaats bij Heetenseweg 26. Hier worden een aantal dragende structuren (houtwallen en bosstroken) hersteld.

De aanleg van de gewenste buitenrijbaan is in strijd met het vigerende omgevingsplan, omdat de buitenrijbaan niet in de bestemming ‘Sport’, maar in de bestemming 'Natuur' wordt opgericht. Het plan kan echter wel gerealiseerd worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hiertoe is een aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ingediend.



Afbeelding 3 : fragment omgevingsplan

Beoogd effect

Door het afgeven van een positief advies door uw raad kan de aangevraagde omgevingsvergunning voor de aanleg van een buitenrijbaan bij manege Heeten aan de Schöpkesdijk 1 te Heeten verleend worden. Met deze aanleg wordt de manege een veelzijdigere en toekomstbestendigere accommodatie.

Argumenten

1.1 Met de beoogde vergunning is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
Aangezien het plan niet binnen het geldende tijdelijke omgevingsplan past moet er een planologische procedure gevoerd worden om dit mogelijk te maken. In dit geval een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hiervoor moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Door middel van de bij de aanvraag gevoegde onderbouwing is aangetoond dat alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (zover betrekking hebbend op de aanvraag/gevraagde activiteit, zoals o.a. natuur, water, archeologie, bodem, erfinpassing, ecologie, parkeren) zijn beoordeeld en afgewogen. De conclusie hieruit is dat er geen aanzienlijke negatieve gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving en er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) plaatsvindt.

1.2 De locatie van de buitenrijbaan is akkoord;
De voorgestelde locatie wordt als passend beoordeeld om de volgende redenen:

1. Het inmiddels gekapte bos bestond volledig uit dennen, wat een lage ecologische kwaliteit heeft;
2. Een deel van deze bomen verkeerde in slechte conditie en had een beperkte levensverwachting;
3. Op deze locatie is het benodigde ophoogwerk het geringst;
4. De situering sluit goed aan op de oriëntatie van de bestaande hal;
5. De natuurkwaliteit verbetert doordat in de omgeving meer diversiteit aan boomsoorten wordt aangeplant, wat gunstig is voor de biodiversiteit.

1.3 De aangedragen compensatie voor het gekapte bos is akkoord en krijgt de bestemming 'Natuur';
De bestemming 'Natuur' in het omgevingsplan is primair gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden. Er mag niet of nauwelijks gebouwd worden.
Voor de kap van 3.614 m^2 bos is een compensatievoorstel aangeleverd bestaande uit twee locaties. Beide locaties hebben thans de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en worden in het omgevingsplan Buitengebeid van een natuurbestemming voorzien en zijn akkoord bevonden.

1. Landgoed Groot Zwaaftink (Heetenseweg 26, Heeten);
    - Twee bestaande houtwallen (totaal 1.300 m^2) krijgen de bestemming '*Natuur*' en worden daarmee duurzaam beschermd
    - De houtwallen functioneren als waardevolle groene verbindingen tussen grotere bosgebieden.
2. Schoonhetenseweg 76, Heeten;
    - Een perceel van 3.000 m^2 krijgt de bestemming '*Natuur*.'
    - Het bestaande bos wordt door de natuurbestemming langdurig beschermd en aangevuld met gebiedseigen beplanting, wat de biodiversiteit versterkt.



Afbeelding 4: compensatie bij Schoonhetenseweg 76 Heeten (met blauwe strepen het gebied waar het over gaat)



Afbeelding 5: compensatie bij Landgoed Groot Zwaaftink (met rood omcirkeld het gebied van de compensatie).

1.3 De onderbouwing voor het aantal parkeerplaatsen is akkoord;
De Parkeernota 2025 bevat geen specifieke parkeernorm voor een buitenrijbaan. Voor een manege wordt gerekend op basis van het aantal paardenboxen (norm: 0,4 parkeerplaats per box, met ruime marge). Omdat het plan geen uitbreiding van het aantal boxen omvat en een buitenrijbaan als standaardonderdeel van een manege wordt beschouwd, is er geen aanleiding om extra parkeerplaatsen te realiseren.

Wel moet het bestaande aantal parkeerplaatsen behouden blijven. Omdat de buitenrijbaan wordt aangelegd op de locatie waar nu 24 parkeerplaatsen liggen, worden deze één-op-één verplaatst naar de locatie van de huidige kleine paardenbak. De nieuwe parkeerlocatie is goed bereikbaar en wordt als passend beoordeeld.

1.4 Uitgevoerde natuuronderzoeken;
Manege Heeten heeft al een quickscan flora en fauna en een nader onderzoek laten uitvoeren. Uit beide onderzoeken blijkt dat in het inmiddels gekapte bos geen beschermde diersoorten aanwezig waren.

1.5 Manege Heeten heeft bij de provincie Overijssel een melding ingediend voor de kap en deze is geaccepteerd;
Al in de voorfase heeft overleg met de provincie plaatsgevonden, waarin ze hebben aangegeven positief tegenover het plan te staan. In het kader van de huidige planologische procedure heeft het formele vooroverleg plaatsgevonden. Ook hierop is positief gereageerd.
Voor het inmiddels gekapte bos heeft manege Heeten een kapmelding ingediend bij de provincie Overijssel. De provincie is bevoegd gezag omdat het te kappen bos een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 heeft. De provincie heeft deze melding geaccepteerd.

1.6 Door de uitbreiding van manege Heeten met een buitenrijbaan voldoet de manege aan de eisen van de paardensport;
Met de aanleg van een buitenrijbaan voldoet manege Heeten aan de actuele eisen binnen de paardensport. In de aanvraag omgevingsvergunning is een uitgebreide onderbouwing opgenomen. Samengevat blijkt de behoefte aan een buitenrijbaan van 45 x 95 meter uit het volgende:

- Er is een dalende vraag naar het organiseren van binnenwedstrijden;
- Ruiters en amazones geven de voorkeur aan een zandbodem boven een grasbodem, waardoor traditionele buitenconcoursen onder druk staan;
- In de regio zijn geen andere accommodaties met een buitenrijbaan van deze omvang;
- Met deze afmetingen kunnen vier dressuurringen van 20 x 40 meter of één menbaan van 40 x 80 meter worden ingericht.

1.7 De uitbreiding van manege Heeten met een buitenrijbaan voldoet aan de beleidskaders Sport en Bewegen gemeente Raalte;
Het beleidskader Sport en Bewegen benadrukt het belang van goede sportaccommodaties voor ontmoeting, toegankelijkheid en het versterken van sportdeelname. De gemeente heeft hierin een stimulerende en faciliterende rol, ook richting private sportaanbieders.

Participatie
De initiatiefnemer heeft al in de voorfase (2025) de direct omwonenden op een inloopbijeenkomst geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Op 4 juli 2026 is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd. En op 1 september 2026 is nog met een omwonende familie gesproken. De initiatiefnemer geeft aan dat de reacties overwegend positief waren, waarbij gemaakte opmerkingen nog wel hebben geleid tot enkele aanpassingen van het plan. O.a. het aanleggen van een 'wal' rondom de nieuwe buitenrijbaan, zodat zicht en geluid tot een nog verder minimum beperkt worden.

Duurzaamheid
De uitbreiding van de manege zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op het gebied van duurzaamheid. De natuur wordt verbeterd met de uitvoering van dit plan omdat de compensatiegronden worden aangemerkt met een natuurfunctie wat een betere bescherming biedt.

Kanttekeningen

Op 2 augustus 2026 hebben wij een email ontvangen waarin een groep omwonenden haar zorgen uitte over de effecten bij evenementen. Deze zorgen hebben geen betrekking op deze ruimtelijke ontwikkeling. Als er evenementen worden georganiseerd dient daarvoor een afzonderlijke evenementenvergunning te worden aangevraagd op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening. Bij de beoordeling van een dergelijke vergunning worden onder meer aspecten van openbare orde, veiligheid en het voorkomen van overlast betrokken.

Financiën en Fiscale aspecten

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer, inclusief mogelijke nadeelcompensatie.

Vervolg

Het vergunningsproces verloopt als volgt (*schuingedrukt* is geweest, **dikgedrukt** is dit voorstel, normaal gedrukt is het vervolg:

De reguliere procedure met het bindend adviesrecht
1. *Aanvraag vergunning* 2. *Beoordeling compleetheid (ambtelijk)* 3. *Inhoudelijke beoordeling (ambtelijk)* 4. *College doet voorstel aan raad voor positief of negatief advies* **5. Raadsbehandeling adviesrecht: Rond de Tafel + raadsvergadering** 6. Vergunning verlenen of afwijzen, conform bindend advies gemeenteraad (college) 7. Bezwaarmogelijkheid (6 weken) 8. Advies van adviescommissie bezwaarschriften 9. Beslissing op bezwaar (college) 10. Beroep (rechtbank) + hoger beroep (raad van state)

Communicatie

De verplichte communicatie omtrent het bekendmaken van de verleende vergunning vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats.

Bijlagen

1. Omgevingsvergunning (BOPA) met bijlagen

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 73629-2026

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2026

Besluit:

1. Een positief advies af te geven ex artikel 16.15a, lid b, onder 1 vann de Omgevingswet ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanaciviteit/bopa) voor de aanleg van een buitenrijbaan bij manege Heeten aan de Schöpkesdijk 1 te Heeten).

Aldus besloten in de vergadering van 26 november 2026

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema