

Onderwerp	Beslissen op de bezwaarschriften tegen een tijdelijke omgevingsvergunning ten aanzien van 't Landtgoed, Raarhoeksweg 63a in Raalte
Zaaknummer	56229-2023
B&W vergadering	31 oktober 2023
Integrale advisering	Commissie bezwaarschriften, ODIJ, Linda Brouwer, Erik Langenbach, Christian Linthorst, Jan Kreeft, Sander Bonnhof, Frans Huner
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Kristel Verouden - van Overdijk/Christel van Olst

Bestuurssamenvatting

Op 15 maart 2023 (met aanvullende gronden ontvangen op 18 april 2023) heeft het college een bezwaarschrift ontvangen van ARAG, namens een omwonende van 't Landtgoed in Raalte (bezwaarmaker 1). Het bezwaarschrift richt zich tegen de verleende tijdelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, het afgraven van grond en het realiseren van een grondwal en het strijdig gebruik van gebouwen en gronden voor maximaal 3 jaar aan de Raarhoeksweg 63a in Raalte. Daarnaast ontving uw college op 20 maart 2023 (met aanvullende gronden ontvangen op 14 april 2023) een bezwaarschrift van Haja advocaat te Twello, namens vergunninghouder (bezwaarmaker 2). Op 16 mei 2023 zijn beide bezwaarschriften behandeld in de commissie bezwaarschriften (hierna: commissie), waarna zij op 1 juni 2023 advies heeft uitgebracht. Uw college wordt voorgesteld om het advies van de commissie over te nemen, behalve hetgeen is geadviseerd over het herroepen van het besluit en het besluit in stand te laten onder aanvulling van de motivering.

Beslispunten

Met overname van het advies van de commissie bezwaarschriften:

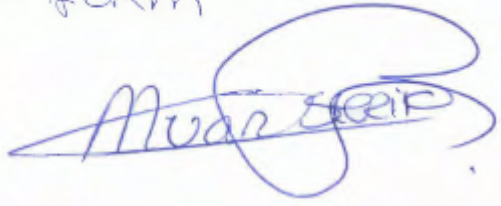
1. het bezwaarschrift van bezwaarmaker 1 gegrond te verklaren;
2. het bezwaarschrift van bezwaarmaker 2 gegrond te verklaren;
3. beide bezwaarmakers in aanmerking te laten komen voor een vergoeding in de kosten van rechtsbijstand.

In afwijking van het advies van de commissie bezwaarschriften:

4. het besluit in stand laten onder aanvulling van de motivering.

Besluit

Conform





Inleiding

Voorgeschiedenis

Met verwijzing naar het collegebesluit van 14 maart 2023 (in zaak 13879-2023) wordt hieronder kort de voorgeschiedenis geschetst.

Naar aanleiding van twee verzoeken om handhaving eind 2021 is op 28 september 2022 een last onder dwangsom opgelegd. Deze last zag op het gebruik van het hoofdgebouw voor niet-ondergeschikte horeca, het bouwen van een bijgebouw zonder omgevingsvergunning en het afgraven en ophogen van gronden zonder omgevingsvergunning.

Er is een tijdelijke vergunning verleend voor de uitbreiding van de activiteiten op de aanwezige gronden en in de aanwezige bouwwerken. De uitbreiding van het gebruik voorziet in feesten, partijen/bruiloften, vergaderingen, workshops, trainingen, zakelijke evenementen en afscheidsceremonies die geen relatie hebben met de buitensportactiviteiten die op het perceel zijn toegestaan. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen de tijdelijke ontwikkeling op deze locatie. Bovendien heeft u als college al eerder aangegeven dat horeca op deze plek passend is. Daarom is medewerking verleend aan de tijdelijke omgevingsvergunning.

Dit betekent dat naast de buitensportactiviteiten conform het geldende bestemmingsplan de komende drie jaren ook workshops, training- en coaching activiteiten in en/of bij de bouwwerken op het terrein en de gronden op het perceel Raarhoeksweg 63a in Raalte kunnen plaatsvinden. Zelfstandige horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in/bij het hoofdgebouw met veranda en terras, waarbij voldaan moet worden aan het maximale geluidsvolume van de muziekinstallatie van 80 dB(A) en de sluitingstijd van 22.00 uur (met uitloop/afrondding tot uiterlijk 23.00 uur). Personeel (maximaal 6 personen) mag conform het akoestisch onderzoek wel na 23.00 uur op het perceel aanwezig zijn.

Onderhavig besluit

Met ons besluit van 6 februari 2023, verzonden op dezelfde datum, en het aangepaste besluit van 22 februari 2023, verzonden op 24 februari 2023, hebben wij een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van gebouwen, het afgraven van grond en realiseren van een grondwal en het strijdig gebruik van gebouwen en gronden voor maximaal 3 jaar aan de Raarhoeksweg 63a (8102 SZ) te Raalte (zaaknummer 86986-2022), kadastraal bekend sectie T, nummers 142, 189, 208 en 210. Tegen dit besluit hebben wij twee bezwaarschriften ontvangen. Het betreft de volgende bezwaarschriften:

1. bezwaarschrift d.d. 15 maart 2023, ontvangen op 15 maart 2023 en aanvullende gronden d.d. 12 april 2023, ontvangen op 18 april 2023 van de heer mr. A.R. van Tilborg van ARAG SE Nederland namens de heer en mevrouw Hegeman, wonende aan de Raarhoeksweg 63 (8102 SZ) te Raalte (zaaknummer 16658-2023), verder te noemen: bezwaarmaker 1;
2. pro-forma bezwaarschrift d.d. 19 maart 2023, ontvangen op 20 maart 2023 en de aanvullende gronden d.d. 12 april 2023, ontvangen op 14 april 2023 van mevrouw mr. A. Haja van Haja advocaat namens Landtgoed VOF te Raalte (zaaknummer 17421-2023), verder te noemen: bezwaarmaker 2 en vergunninghouder.

De bezwaarschriften zijn voor advies voorgelegd aan de commissie bezwaarschriften, die op 1 juni 2023 (ontvangen 5 juni 2023) haar advies aan uw college heeft uitgebracht (bijlage 3). De commissie heeft het volgende geadviseerd:

1. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 1 gegrond te verklaren;
2. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 2 gegrond te verklaren;
3. De omgevingsvergunning te herroepen met inachtneming van artikel 7:11, tweede lid van de Awb;
4. Bezwaarmakers 1 en 2 in aanmerking te laten komen voor een vergoeding in de kosten van rechtsbijstand (artikel 7:15, tweede lid, Algemene wet bestuursrecht).

Na interne beraadslaging is geconstateerd dat een besluit tot verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning alleen mogelijk is met een verbeterde motivering en onderbouwing.

Vergunninghouder is verzocht en heeft de aanvraag omgevingsvergunning nader onderbouwd en ontbrekende gegevens in te dienen (zie bijlagen 4. e-mail en 5. brief). Vergunninghouder heeft deze gegevens overlegd.



De aangeleverde documenten zijn naar mening van het college voldoende om het bestreden besluit in heroverweging in stand te laten met een aanvullende motivering.

Naast de tijdelijke omgevingsvergunning is door Landtgoed VOF tevens een permanente aanvraag omgevingsvergunning voor dezelfde bouwwerken, werkzaamheden en gebruiksactiviteiten aangevraagd. Die aanvraag is nog niet ontvankelijk. Aanvrager (dan wel de eigenaar) dient uiterlijk 1 juli 2024 zorg te dragen voor aanvulling van de aanvraag met de benodigde gegevens, waarbij voldaan moet worden aan de geldende wet- en regelgeving. Landtgoed is zelf verantwoordelijk voor de in te dienen documenten, waarbij wij als gemeente slechts beoordelen.

Beoogd effect

In heroverweging het bestreden besluit in stand laten onder aanvulling van de motivering.

Het bijzondere concept van Landtgoed draagt bij aan een divers en modern productie- en werklandschap in ons buitengebied. Het versterkt de vitaliteit en de recreatieve waarde van het platteland, maar de activiteiten moeten in balans zijn met de omgeving. Daarom worden er strikte voorwaarden gesteld aan deze vergunning.

Argumenten

1. *Het bestreden besluit bevat diverse gebreken ten aanzien van de vereiste zorgvuldigheid en deugdelijke motivering*

De commissie heeft geconstateerd dat het bestreden besluit diverse gebreken bevat ten aanzien van de vereiste zorgvuldigheid en deugdelijke motivering. Dit geldt voor wat betreft de motivering van de drie-jaar termijn, de beoordeling van de (contra-) geluidsrapport, de toetsing aan het parapluplan 'Parkeren', het ontbreken van een duidelijke begripsbepaling in de vergunning van 'versterkte muziek', enkele (mogelijk) ten onrechte in de vergunning opgenomen voorschriften en het (alsnog) motiveren van de toegestane zelfstandige horecafunctie. Ook al kan vergunninghouder met aanvullende documenten aantonen dat het bestreden besluit, onder aanvulling van de motivering, in stand kan blijven, feit blijft dat het primaire besluit zonder aanvullende motivering diverse gebreken heeft. Dit maakt dan ook dat het bezwaarschrift van bezwaarmaker 1 gegrond is.

2. *Het bestreden besluit bevat diverse gebreken ten aanzien van de vereiste zorgvuldigheid en deugdelijke motivering*

Zie de motivering onder punt 1. Dit maakt dan ook dat het bezwaarschrift van bezwaarmaker 2 (vergunninghouder) gegrond is.

3. *Proceskostenvergoeding dient te worden toegekend*

Artikel 7:15, lid 2 van de Awb stelt dat de kosten die een belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan uitsluitend worden vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Daarvan is in dit geval geen sprake omdat het bestreden besluit, met aanvullende motivering, in stand kan blijven. Echter, het college is van mening dat, gezien het advies van de commissie en het feit dat het primaire besluit op veel punten nader gemotiveerd moet worden, bezwaarden toch in aanmerking komen voor vergoeding van de kosten van rechtsbijstand.

Conform het Besluit proceskosten bestuursrecht dient 1 punt toegekend te worden voor het indienen van een bezwaarschrift en 1 punt voor het verschijnen op de hoorzitting. Eén punt vertegenwoordigt een waarde van € 597,-. Dat betekent dat zowel aan bezwaarmaker 1 als aan bezwaarmaker 2 een vergoeding van € 1194,- dient te worden toegekend. Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gewicht van de zaak.

4. *Vergunninghouder heeft voldoende aangetoond dat het besluit in stand kan blijven*

Zoals onder het kopje 'inleiding' reeds is aangegeven heeft vergunninghouder diverse aanvullende documenten aangeleverd waaruit blijkt dat het bestreden besluit onder aanvulling van de motivering in stand kan blijven. Zo blijkt uit het Akoestisch onderzoek d.d. 30 augustus 2023 dat door geluidreducerende voorzieningen (ventilatie



hoofdgebouw en het plaatsen van een erfafscheiding/geluidwerend terrasscherm) in voldoende mate is aangetoond dat met de beoogde bedrijfsvoering een inpasbare en acceptabele geluidssituatie ter plaatse van de woning Raarhoeksweg 63 kan worden bereikt. De aanvraag is dan ook aangevuld met 'het plaatsen van een erfafscheiding/geluidwerend scherm', welke deels op een perceel van een derde blijkt te liggen. Het akkoord van deze eigenaar is daarom op 24 september 2023 toegevoegd aan de aanvraag. En met de aangepaste memo 'Onderbouwing parkeren' en het indicatief intekenen van de parkeerplaatsen voor het personeel bij het hoofdgebouw en voor de bezoekers op het parkeerterrein en het overloopterrein wordt volledig voldaan aan de parkeerbehoefte op eigen terrein.

De tijdelijke (voor een periode van 3 jaren) omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, het afgraven van grond en realiseren van een grondwal, het plaatsen van een erfafscheiding/geluidswerend scherm en het strijdig gebruiken van gebouwen en gronden op het perceel Raarhoeksweg 63a te Raalte kan dan ook in heroverweging in stand blijven, in afwijking van het advies van de commissie bezwaarschriften. In geval Landtgoed niet voldoet aan de voorwaarden/voorschriften uit deze beslissing op bezwaar/heroverweging van deze tijdelijke vergunning, dan schromen wij als college niet om deze vergunning in te trekken of op te schorten.

Duurzaamheid

Geen

Kanttekeningen

Het advies van de commissie wordt niet op alle punten overgenomen nu de commissie heeft geadviseerd het bestreden besluit te herroepen.

Financiën en Fiscale aspecten

Beide bezwaarden hebben recht op vergoeding van de proceskosten, bezwaarmaker 1 tevens op een vergoeding voor het niet tijdig beslissen op de beslissing op bezwaar. Dit laatste wordt separaat opgepakt omdat eerst de datum waarop de beslissing op bezwaar wordt verzonden bekend moet zijn.

Vervolg

Tegen de beslissingen op bezwaar is beroep mogelijk door beide bezwaarden. Gezien de belangen die spelen, achten wij de kans daarop aanzienlijk.

Communicatie

De beslissing op bezwaar wordt op de gebruikelijke wijze, via verzending aan de bezwaarmakers en eventueel derde-belanghebbenden, bekend gemaakt. Bijgevoegd zijn de uitgaande beslissingen op bezwaar.

Daarnaast zal communicatie geïnformeerd worden, zodat zij op de hoogte zijn mochten we worden benaderd door de pers.

Bijlagen

Bijlage	bezwaarschrift 1
Bijlage	bezwaarschrift 2
Bijlage	advies commissie bezwaarschriften
Bijlage	mail verzoek indienen aanvullende gegevens n.a.v. advies commissie
Bijlage	brief verzoek indienen aanvullende gegevens n.a.v. interne beraadslaging
Uitg. document	uitgaande beslissing op bezwaar aan bezwaarmaker 1
Uitg. document	uitgaande beslissing op bezwaar aan bezwaarmaker 2