



Onderwerp	Ontwerp omgevingsvergunning Landtgoed, Raarhoeksweg 63a te Raalte
Zaaknummer	15169-2025
B&W vergadering	18 maart 2025
Integrale advisering	Omgevingsdienst IJsselland, Jan Kreeft, Oscar IJntema, Christian Linthorst, Christel van Olst, Susan Schaap Advocatenkantoor
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Linda Brouwer

Bestuurssamenvatting

Landtgoed heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd ingediend voor het bouwen van verschillende bijbehorende bouwwerken en een geluidscherm/erfafscheiding, het plaatsen van drie seizoensgebonden bouwwerken, het afgraven van grond, het realiseren van een grondwal en het gebruiken van gronden en gebouwen in strijd met het bestemmingsplan aan de Raarhoeksweg 63a te Raalte. Door af te wijken van het bestemmingsplan met een procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan medewerking worden verleend. Daarmee worden de gerealiseerde bouwwerken en werkzaamheden en een verbreding van de activiteiten binnen het plangebied ingepast, waarbij een hoofdfunctie horeca onder voorwaarden toegestaan wordt. 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. Het college heeft ingestemd met dit ontwerp besluit en legt dit met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen.

Beslispunten

Het college besluit om:

- 1 voornemens te zijn om af te wijken van de bestemmingsplannen "Buitensportcentrum" en "Buitengebied Raalte", met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het perceel Raarhoeksweg 63a te Raalte (kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie T, perceelnummers 142, 189, 208, 210 en 274 (gedeeltelijk)) en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen;
- 2 nu de voorgenomen ontwikkeling/realisatie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt, geen milieueffectrapport te vereisen;
- 3 de kosten van deze ontwikkeling voor rekening en risico van vergunninghouder te laten komen middels een anterieure overeenkomst en deze overeenkomst niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo);
- 4 een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet te vragen, omdat deze niet benodigd is.



Besluit

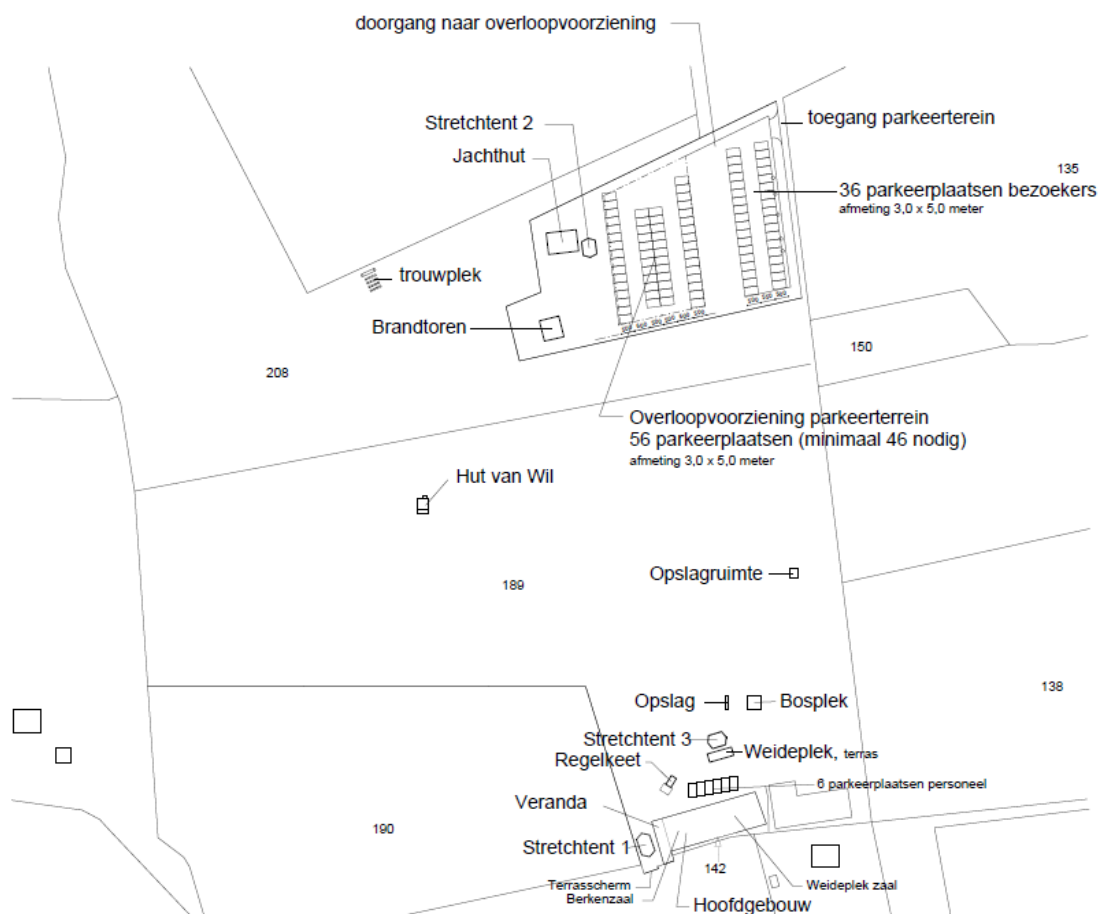
conform



Inleiding

Aanvraag omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd

Landgoed aan de Raarhoeksweg 63a te Raalte heeft op 21 oktober 2022 een aanvraag(formulier) voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van verschillende bijbehorende bouwwerken en een geluidscherm/erfafscheiding, het plaatsen van drie seizoensgebonden bouwwerken, het afgraven van grond, het realiseren van grondwal en het gebruiken van gronden en gebouwen in strijd met het bestemmingsplan aan Raarhoeksweg 63a, 8102 SZ Raalte (Z 87020-2022). Dit betreft een aanvraag voor onbepaalde tijd, zodat dit als permanente vergunningaanvraag is betiteld. Tussentijds zijn enkele documenten toegevoegd aan de aanvraag. De laatste ontbrekende gegevens hebben wij op 26 november 2024 ontvangen, zodat de aanvraag ontvankelijk is. Om zorgvuldig met de belangen van de directe burens om te gaan, hebben wij zelf een gesprek met deze burens georganiseerd om hun aandachtspunten te kunnen meewegen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.



Situatie van het plangebied met o.a. de te legaliseren bouwwerken en het parkeerterrein met overloopvoorziening. Zuidoostelijk op 23 m afstand (gevel tot gevel) van het hoofdgebouw bevindt zich de dichtstbijzijnde woning van derden aan de Raarhoeksweg 63 (bron: Erik bouwplancoördinatie),

Omdat de aanvraag voor deze omgevingsvergunning oorspronkelijk op 21 oktober 2022 ingediend, dient deze te worden afgehandeld op basis van de wetgeving die gold in 2022, zodat de Omgevingswet niet van toepassing is voor deze aanvraag.

Andere procedures

Deze (permanente) vergunningsaanvraag betreft de definitieve inpassing van de hoofdfunctie horeca op het terrein waar een buitensportcentrum met ondergeschikte horeca is toegestaan. Eerder is al een tijdelijke vergunning verleend voor een periode van 3 jaar en geldig tot en met 22 februari 2026. De Rechtbank Zwolle heeft op 10 januari 2025 het beroep ingediend door de burens woonachtig aan de Raarhoeksweg 63 te Raalte tegen deze tijdelijke vergunning ongegrond verklaard (Z 67838-2023). Dit beroep lijkt binnen 6 weken na verzenddatum van de uitspraak niet gevolgd te zijn door een hoger beroep, want wij hebben geen bericht van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover ontvangen. De tijdelijke vergunning is waarschijnlijk onherroepelijk geworden op 21 februari 2025. Omdat de meeste bouwwerken en het gebruik als hoofdfunctie horeca al vergund zijn met deze tijdelijke vergunning, is voor die onderdelen sprake van het omzetten van een tijdelijke vergunning naar een definitieve vergunning. Dit heeft naar aanleiding van het vertrouwelijke advies van een externe jurist geleid tot aanpassingen in de tekst van het ontwerpbesluit.



Naast de beoordeling van deze vergunningsaanvraag spelen diverse handhavingsverzoeken en -procedures. Zo hebben de bureaus van de Raarhoeksweg 63 diverse handhavingsverzoeken ingediend m.b.t. geluid-, geur- en rookoverlast. Tevens is een voornemen Last onder dwangsom aan Landtgoed d.d. 6 augustus 2024 (Z 28191-2024) verzonden. Dit voornemen had betrekking op het anders uitvoeren van het geluidsschermbaan deze met de tijdelijke vergunning vergund is, het niet voldoen aan de ventilatie-eisen waardoor ramen en deuren werden opengezet en het niet voldoen aan de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Bedrijfsnatuurplan. De advocaat van Landtgoed heeft hierop een zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze vindt plaats na de beoordeling of het ingediende stukken voor de permanente vergunningaanvraag afdoende zijn om tot een ontwerp besluit voor een vergunning uitgebreide procedure onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/Wabo (ook wel projectbesluit genoemd) te kunnen komen.

Bestemmingsplannen

Het perceel ligt grotendeels in het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum'. De geldende bestemmingen zijn 'Natuur' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – buitensportcentrum' en 'Recreatie-Dagrecreatie' met op verschillende locaties nadere functieaanduidingen voor 'specifieke vorm van recreatie – paintballterrein', 'specifieke vorm van recreatie – clubgebouw', 'specifieke vorm van recreatie – buitensportcentrum', 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van recreatie – brandtoren'. Horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de dagrecreatieve hoofdfunctie.

De plannen kijken op een aantal punten af van het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum':

De legalisatie/bouw van de bouwwerken Veranda aan hoofdgebouw, Jachthut, regelkeet, Weideplek, Bosplek met opslag, opslagruimte, Hut van Wil en 3 stretchtenten (seizoensgebonden, 1 april t/m 31 oktober) staan niet (uitsluitend) ten dienste van de functies natuur, dagrecreatie en buitensportcentrum.

Een aantal bouwwerken hebben hogere bouwhoogtes dan toegestaan.

Het afgraven van grond en realiseren van een grondwal voldoet niet aan bij rechte aan de regels van de bestemming 'Natuur'.

De aanvraag voorziet in de uitbreiding van de activiteiten van de aanwezige gronden en 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.

Het geluidsschermbaan/erfafscheiding evenals een deel van de veranda en een deel van het terras zijn gelegen op het kadastrale perceel bekend als gemeente Raalte, sectie T, nummer 274 en heeft volgens de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied Raalte, correctieve herziening' de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwen en het gebruik van het geluidsschermbaan, deel van de veranda en deel van het terras staan niet ten dienste van deze agrarische bestemming.

In het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' is bepaald dat elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van die ontwikkeling, waarbij naar de beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015' wordt verwezen. In deze parkeernormen zijn echter geen normen voor horecafuncties in het buitengebied opgenomen, zodat dit parapluplan geen adequaat toetsingskader vormt voor dit initiatief.

Beoogd effect

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan medewerking worden verleend aan de aangevraagde omgevingsvergunning. Daarmee worden de gerealiseerde bouwwerken en werkzaamheden en een verbreding van de activiteiten binnen het plangebied ingepast, waarbij een verbreding van de activiteiten met een hoofdfunctie horeca onder voorwaarden toegestaan wordt. 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

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening



De aangeleverde 'Ruimtelijke onderbouwing Raarhoeksweg 63A' (hierna RO) d.d. 26 november 2024 en de bijbehorende bijlagen toont aan dat er voldoende motivatie bestaat om aan het project medewerking te verlenen. De gerealiseerde bouwwerken en werkzaamheden en een verbreding van de activiteiten met een hoofdfunctie horeca kunnen onder voorwaarden worden ingepast. De beleids-, milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen. Wel verbinden wij een aantal extra voorwaarden/voorschriften aan deze vergunning om de activiteiten in balans te laten zijn met de omgeving. De belangrijkste aandachtspunten worden onder argumenten 1.2 t/m 1.5 benoemd.

1.2 Maatwerk op basis van beleidsregels 'Erven in beweging'

Landtgoed heeft meermaals gevraagd om geen sloopmeters te hoeven inbrengen. Daarop hebben de portefeuillehouders steeds geantwoord dat er een totaalplan ingediend, waarbij zij zijn uitgegaan van de maatwerkoplossing genoemd in de beleidsregels 'Erven in beweging'. In par. 3.3.3. van de RO en specifiek pag. 36-38 is onderbouwd dat naast het benutten van de resterende bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' voor de bredere activiteiten van Landtgoed, voor de resterende 113 m² te legaliseren bouwwerken een terrein van 0,43 ha aan het NNN wordt toegevoegd en een inrichtingsplan ter versterking van de natuurwaarden is opgesteld. Dit is een significante ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals in de beleidsregels noodzakelijk is gesteld om van dit maatwerk gebruik te kunnen maken. De aanvullende voorschriften onder punt 4 van de Algemene voorschriften en het Inrichtingsplan zelf zorgen voor een versterking van de kernkwaliteiten van dit gebied en daarmee wordt de biodiversiteit vergroot. De reeds gesloopte speeltoestellen en bouwwerken, evenals de nog te slopen illegale opslaghokken van ca. 22 m² bij de Hut van Wil rekenen niet mee als meerwaarde voor het maatwerk van deze beleidsregel. Wel dienen deze bouwwerken gesloopt te worden en gesloopt gehouden te worden. Met deze aanvullende voorschriften wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en versterking van het NNN-gebied zeker gesteld en is dit handhaafbaar.

1.3 Met geluidwerende voorzieningen wordt aanvaardbaar woon- en leefklimaat Raarhoeksweg 63 bereikt

Uit het 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte' d.d. 30 augustus 2023 blijkt dat door geluid reducerende voorzieningen (voorwaarden bij de installatie van een ventilatiesysteem in het 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. Zowel deze als de tijdelijke aanvraag werden daarom aangevuld met het aanvraagformulier voor het plaatsen van een erfafscheiding/geluidwerend scherm. Na verlening van de tijdelijke vergunning werd dit scherm in een andere vorm gerealiseerd. Met de op 26 november 2024 ingediende tekening van het inmiddels gerealiseerde geluidscherm, is het aannemelijk dat de overschrijding van 1 dB van de richtwaarde in de avonduren is weggenomen. De Rechtbank Zwolle heeft het beroep tegen de tijdelijke vergunning d.d. 10 januari 2025 ongegrond verklaard en specifiek uitspraak gedaan dat de voorschriften m.b.t. geluid uit die tijdelijk omgevingsvergunning voldoende duidelijk en handhaafbaar zijn. Ook bij deze uitgebreide omgevingsvergunning kunnen en worden daarom de voorschriften opgenomen dat aan de uitgangspunten en voorwaarden van het 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte' d.d. 30 augustus 2023 moet worden voldaan. De erfafscheiding/het geluidscherm als geluidwerende voorziening kan en moet eveneens worden vergund, zodat ook aan de richtwaarden volgens het Akoestisch onderzoek wordt voldaan.

1.4 Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar

Omdat in het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' en de daarbij behorende beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015' geen specifieke normen voor horecafuncties in het buitengebied zijn opgenomen, kunnen wij instemmen met de uitgewerkte maatwerkoplossing in de memo 'onderbouwing parkeren'. Artikel 4:84 Awb geeft de grondslag voor afwijken van het parkeerbeleid. In basis zijn er met 36 indicatief ingetekende vakken voldoende parkeerplaatsen aanwezig op het bestaande semi-verharde parkeerterrein. Daarnaast kan bij een volledige bezetting (worstcase scenario) gebruik gemaakt worden van een overloopvoorziening op het naastgelegen grasveld/highlandgamesterrein. Deze overloopvoorziening is een geschikte oplossing, waarmee de parkeerdruk volledig op eigen terrein/binnen het plangebied wordt opgevangen.



1.5 *Landtgoed dient tevens te voldoen aan (hogere) wet- en regelgeving*

Met deze vergunningsvoorschriften wordt op een aantal punten verwezen naar hogere of andere wet- en regelgeving, waaraan de vergunninghouder sowieso behoort te voldoen. Zo is een mechanisch ventilatiesysteem in het hoofdgebouw noodzakelijk, welke een capaciteit moet hebben om te voorzien in de ventilatiebehoefte voor de toegestane 100 personen in de Berkenzaal. Deze regelgeving komt voort uit het Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving, maar om geluidhinder te vermijden heeft dit ook gevolgen voor de situering van dit systeem. Daarbij dient voldaan te worden aan de voorwaarden en specificaties als genoemd in het 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte' d.d. 30 augustus 2023. In de voorschriften van deze vergunning is daarom expliciet opgenomen dat dit ventilatiesysteem geïnstalleerd en in gebruik genomen dient te zijn en gehouden te worden zodra deze vergunning definitief is verleend en het hoofdgebouw overeenkomstig deze vergunning in gebruik genomen mag worden. Dit geeft helderheid voor vergunninghouder wanneer deze investering gedaan moet zijn om de activiteiten te kunnen (blijven) uitoefenen.

2.1 *Een milieueffectrapport is niet noodzakelijk*

Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het bevoegd gezag, uw college, verplicht een besluit te nemen of voor het ruimtelijk plan een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld in verband met mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu. Een beoordeling van de relevante milieuaspecten (onder andere geluid, verkeer, luchtkwaliteit, stikstof en water) in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning volstaat niet. Gelet op de aard en omvang van het project is van een plan-m.e.r. verplichting geen sprake, maar moet wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing tezamen met de gegeven motivering in het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning blijkt dat er geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen.

4.1 *Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig*

De activiteiten c.q. bedrijfsfuncties van Landtgoed behoren tot categorie 1 en 2 dan wel zijn qua aard en milieuhinder vergelijkbaar met deze milieucategorieën, zoals bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". De aanvraag valt derhalve onder Categorie C van de Lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Bor waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Dit overeenkomstig het besluit van de raad van de gemeente Raalte d.d. 29 januari 2015. Hoewel geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd is, is het wel zorgvuldig om de gemeenteraad te informeren. Door het delen van een afschrift van dit collegevoorstel/-besluit worden de raadsleden op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

1.1 *Participatie is moeizaam verlopen*

Hoewel Landtgoed zelf verantwoordelijk is voor het goed voeren van overleg met de buurt, beoordelen wij als bevoegd gezag of de participatie voldoende is uitgevoerd. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat het slecht of niet overleg voeren met buurtbewoners sec geen weigeringsgrond voor een vergunningsaanvraag is.

Het participatieverslag, wat als bijlage 8 bij de RO is gevoegd, geeft een correcte weergave van de informatieavond d.d. 13 mei 2024 en de contacten met enkele burens, die die avond niet aanwezig konden zijn. De participatie met de directe burens woonachtig aan de Raarhoeksweg 63 te Raalte heeft in mindere mate plaatsgevonden. Zij waren niet uitgenodigd bij de informatiebijeenkomst. Deze buurman en zijn gemachtigde hebben de stukken van de advocaat van Landtgoed via Wettransfer toegezonden gekregen met de mogelijkheid om binnen 2 weken hierop te reageren. Een reactie is door deze burens niet gegeven. Om zorgvuldig met de belangen van de directe burens om te gaan, hebben wij zelf de stukken aan de bewoners van de woning Raarhoeksweg 63 te Raalte toegezonden en hun de gelegenheid gegeven om op het plan te reageren. Het verslag van dit participatie-overleg d.d. 17 oktober 2024 is als bijlage 5 van het ontwerp besluit bijgevoegd. Onder de motivering van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' hebben wij onder het subkopje 'Omgevingsdialoog/participatie' van de (ontwerp) omgevingsvergunning omtrent de aangedragen bezwaarpunten een



afweging gemaakt. Door deze afwegingen zijn de belangen van de burens aan de Raarhoekweg 63 zorgvuldig meegewogen.

Uit het verslag van het participatie-overleg met de burens en ook uit de reacties van partijen (Landtgoed en de burens) blijkt dat de relaties tot een dieptepunt zijn gedaald. Ook in een eerder stadium hebben mediationpogingen niet tot de gewenste toenadering en constructieve oplossingen geleid. Daarom hebben wij een afweging gemaakt met welke voorschriften we met beide partijen zo goed mogelijk rekening kunnen houden. De ingediende aanvraag is daarbij leidend, waarbij deze getoetst wordt aan de geldende normen uit wet- en regelgeving. Indien de wet- en regelgeving niet eenduidig is, zijn wij genooddaakt een afweging te maken. Zoals is gedaan met betrekking tot het gebruik van de BBQ en de vuurkorven. Daarnaast blijft in een aantal gevallen gelden, hoewel aan de normen van wet- en regelgeving wordt voldaan en wij derhalve geen weigeringsgrond voor de vergunningverlening hebben, dat de burens een hinderbeleving kunnen ervaren.

Financiën en Fiscale aspecten

3.1 *Ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van aanvrager/vergunninghouder*

De kosten van dit particuliere initiatief mogen niet voor rekening van de gemeente Raalte komen. Naast de leges komt eventuele planschade voor rekening van de aanvrager/vergunninghouder. In een anterieure overeenkomst worden hierover afspraken vastgelegd en deze dient ondertekend te zijn voordat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Deze overeenkomst wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo).

Vervolg

Nadat de anterieure overeenkomst is getekend, verloopt het vergunningsproces verder als volgt:

- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd en toegezonden aan zowel Landtgoed als de gemachtigde van de burens;
- Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien;
- Het college neemt een definitief besluit over de vergunningaanvraag, waarbij eventuele zienswijzen worden meegewogen;
- Tegen het definitieve besluit staat beroep bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Raad van State open.

Communicatie

De verplichte communicatie omtrent het ter inzage leggen van de ontwerpbesluiten vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats.

Bijlagen

Bijlage 1	Concept ontwerp omgevingsvergunning Raarhoeksweg 63a
Bijlage 2	Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen (meest relevante documenten)
Bijlage 3	Niet-openbaar concept anterieure overeenkomst
Bijlage 4	Niet-openbaar Vertrouwelijk Advies Landtgoed