

Zienswijzennota omgevingsvergunning Landtgoed

Op 3 april 2025 is het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Op 8 mei 2025 hebben wij zienswijzen ontvangen namens, wonende op het adres te Raalte. Op 12 mei 2025 hebben wij zienswijzen ontvangen namens gevestigd te Raalte. Hieronder zijn de zienswijze weergegeven alsmede de overwegingen en de toelichting van gevolgen voor de (voorschriften van) het definitieve besluit.

#	Zienswijze	Overwegingen
Zienswijze van		
1.	Bedrijfsnatuurplan, inrichtingsplan, flora en fauna	
1.1	<i>In het algemeen merkt cliënt op dat het hem zeer verbaast dat u een bedrijf dat nog steeds overtredingen pleegt, met een omgevingsvergunning permanent wenst toe te staan. Cliënt benadrukt dat uw besluit niet past in uw ruimtelijk beleid, omdat er sprake is van een aanzienlijke uitbreiding van de bestemming in een gebied waar de natuurwaarden voorop staan. De focus van het Landtgoed is gericht op een verdere uitbreiding van alle activiteiten en dan met name op het organiseren van feesten, partijen en bruiloften. Dit verhoudt zich zeer slecht tot de in het gebied aanwezige natuurwaarden.</i> <i>Cliënt begrijpt niet dat u in uw ontwerpbesluit het risico accepteert dat er opnieuw nalatig wordt omgegaan met het realiseren van het inrichtingsplan. Aan de tijdelijke omgevingsvergunning had u onder andere de voorwaarde verbonden dat het bedrijfsnatuurplan - zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan "Buitensportcentrum" - uiterlijk 15 maart 2024 moest zijn uitgevoerd. Nu, ruim een jaar na dato, is dat nog steeds niet gebeurd. Ondertussen gaan de bedrijfsactiviteiten bij het Landtgoed onverminderd door. Zoals u ook in uw ontwerpbesluit aangeeft, zijn er afgelopen zomerperiode gedurende 4,5 maand 129 reserveringen geweest. Dit getuigt van zeer intensief gebruik van de locatie. Prettig voor het Landtgoed, maar hinderlijk voor cliënt als omwonende en onacceptabel voor de natuur en de aanwezige flora en fauna.</i>	Het college beoordeelt de stukken van de aanvraag. Handhaving betreft een separaat proces. De strekking van het besluit is juist om onder voorwaarden de locatie te kunnen gebruiken in afwijking van de standaard kaders van de enkelbestemming natuur. Voor dit gebruik is onder meer onderzoek gedaan naar de flora en fauna. Wij hebben van het bevoegd gezag inzake natuurregeling (de provincie) actief de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Wij hebben geen zienswijzen van de provincie ontvangen. Er is geen deskundig tegen advies (contraexpertise). Ook is er geen sprake een rechtstreeks procesbelang van belanghebbende bij de invulling van de gestelde termijnen. De zienswijze leidt niet tot een andere overweging in het besluit.
1.2	<i>In uw ontwerpbesluit laat u de realisatie van het bedrijfsnatuurplan los. Dat begrijpt cliënt niet. De realisatie van het bedrijfsnatuurplan is niet alleen verbonden als voorschrift aan de tijdelijke omgevingsvergunning, maar is ook als specifieke gebruiksregel opgenomen in de bestemming 'Natuur' van het bestemmingsplan "Buitensportcentrum". Uw ontwerpbesluit lijkt geen afwijking van deze specifieke gebruiksregel te behelzen, voor zover de gevraagde bedrijfsactiviteiten wel in overeenstemming zijn met de bestemmingsomschrijving.</i>	Hierin zit inderdaad een regeltechnische discrepantie. De vergunning moet ook gaan over het handelen in strijd met artikel 3.4, onder b, c, d, e, & f, van het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum'. Deze grondslag maakte in het conceptbesluit impliciet onderdeel uit van de overwegingen. Maar dit is nu expliciet aangevuld in de definitieve vergunning.
1.3	<i>Als alternatief voor het bedrijfsnatuurplan, heeft u in de voorschriften van het ontwerpbesluit opgenomen dat de inrichtingsmaatregelen die omschreven zijn in de NNN-toets moeten worden uitgevoerd, inclusief een zevental aanvullingen. Hierin benoemt u onder andere dat de struweelrand wordt versterkt door de kap van enkele eiken. Cliënt verbaast zich erover dat deze kap zonder een hiervoor specifiek verleende omgevingsvergunning mag plaatsvinden.</i>	Gelet op artikel 4.11, aanhef, onder c. en ii. van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Raalte is een omgevingsvergunning nodig voor het vellen van houtopstanden. Deze activiteit is al wel inhoudelijk getoetst door onze groenadviseur. Maar de grondslag ontbrak in het concept besluit. Deze grondslag is aangevuld in het definitieve besluit met de bijbehorende voorschriften. (1, lid 1)

1.4	<i>Hoewel cliënt deze maatregelen op zichzelf bezien grotendeels goed en wenselijk vindt, kan hij zich niet vinden in het voorschrift dat deze landschappelijke inpassing uiterlijk binnen één jaar na de inwerkingtreding van de vergunning volledig gerealiseerd en gereed gemeld moet zijn.</i> <i>Met dit voorschrift accepteert u immers opnieuw dat de bedrijfsactiviteiten al worden uitgevoerd nog voordat er maatregelen ten behoeve van de aanwezige natuurwaarden zijn genomen.</i> <i>Dit voorschrift moet daarom worden aangepast. Cliënt gaat ervan uit dat het inrichtingsplan, inclusief de zeven aanvullingen, gereed is vóórdat de geldigheid van de tijdelijke omgevingsvergunning op 22 februari 2026 eindigt.</i> <i>Het voorschrift dient daarom te behelzen dat van voorliggende omgevingsvergunning geen gebruik mag worden gemaakt, zolang het inrichtingsplan, inclusief de zeven aanvullingen, niet zijn gerealiseerd en gereed zijn gemeld. Alleen zo worden de belangen van de natuur en aanwezige flora- en faunawaarden voldoende geborgd en voorkomt u dat er opnieuw hierover in een handhavingprocedure discussie hoeft plaats te vinden.</i>	Het college concludeert dat de gestelde termijn juridische gezien passend en redelijk is. Bezwaarmaker heeft als belanghebbenden geen rechtstreeks procesbelang bij de vormgeving van deze termijn. De zienswijze leidt niet tot een andere overweging in het besluit.
1.5	<i>Voorts merkt cliënt op dat een natuurtoestemming bij voorliggend ontwerpbesluit ontbreekt.</i> <i>U heeft niet inzichtelijk gemaakt wat de impact is van het permanent toegestane gebruik, inclusief de realisatie van het inrichtingsplan met de zeven aanvullingen daarop, op de aanwezige flora en fauna. De uitgevoerde quickscan gaat ten onrechte slechts in op de gevolgen van de bouw- en aanlegwerkzaamheden. Werkzaamheden die aanvankelijk zonder omgevingsvergunning zijn uitgevoerd en waarvoor dus niet vooraf een ecologisch onderzoek is uitgevoerd.</i> <i>In de quickscan wordt niet ingegaan op de gevolgen van de permanente gebruikswijziging van natuurgebied met een onder voorwaarden toegestaan buitensportcentrum, naar een permanent intensief te gebruiken feestlocatie, met buitenactiviteiten, feesten en partijen. Dat had u wel moeten doen.</i>	In de quickscan wordt omschreven wat de gevolgen zijn van de werkzaamheden én het beoogde gebruik, afgewogen tegen de afstanden tot Natura-2000 gebieden en de aanwezige flora en fauna. Dit is dus onderzocht. Er is geen deskundig tegen advies (contraexpertise). De zienswijze leidt niet tot een andere overweging in het besluit.
1.6	<i>Gelet op de ligging in de bestemming 'Natuur', het aanwezige bos en de redelijkerwijs te verwachten natuurwaarden, kan niet worden aangenomen dat met het permanent toestaan van het gevraagde gebruik geen natuurwaarden worden aangetast. Hiernaar is onvoldoende onderzoek gedaan. Noch is er een separate omgevingsvergunning natuur aangevraagd. Naar de mening van cliënt had u Gedeputeerde Staten moeten vragen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Nu door Gedeputeerde Staten geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen is afgegeven, had u uw ontwerpbesluit niet ter inzage mogen leggen.</i>	Er is geen Natura-2000 activiteit/vergunning nodig en/of een ontheffing op grond van de soortenbescherming. Er is geen aanleiding voor een verklaring van geen bedenkingen. Wij hebben van het bevoegd gezag inzake natuurregelgeving (de provincie) actief de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Wij hebben geen zienswijzen van de provincie ontvangen. Er is geen deskundig tegen advies (contraexpertise). De zienswijze leidt niet tot een andere overweging in het besluit.
2.	Geluid	
2.1	<i>Het is u bekend dat een van de grootste bezwaren van cliënt tegen de tijdelijke omgevingsvergunning betrekking had op geluid. Hierover is reeds uitgebreid gediscussieerd en van gedachten gewisseld in het kader van die procedure. Gelet op deze geschiedenis verbaast het cliënt dat u de voorschriften ten aanzien van geluid uit de tijdelijke omgevingsvergunning niet een-op-een heeft overgenomen.</i>	Het circa aantal personen is een factor in de geluidsrekening, uitgaande van de gemiddelde geluidbelasting van personen. Het is een theoretische benadering om tot een hypothetisch geluidsniveau te komen. Een groter aantal mensen dat fluistert geeft mogelijk een lager

	<i>U geeft in uw ontwerpbesluit aan dat het gebruik van de percelen met de bouwwerken dient te voldoen aan de uitgangspunten en voorwaarden, zoals opgenomen in het Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte van 30 augustus 2023. Een dergelijke verwijzing is in principe begrijpelijk en mogelijk, mits in het akoestisch onderzoek klip en klaar is welke uitgangspunten en voorwaarden zijn gehanteerd. Cliënt meent dat dat niet het geval is. Voor wat betreft het Hoofdgebouw, de Bosplek, de Weideplek, de Jachthut en de Trouwplek wordt immers aangegeven dat het aantal bezoekers circa 100, 10, 15, 20 en 50 is. Dit aantal moet volgens cliënt concreet worden in een maximum toegestaan aantal. Alleen dan zijn de uitgangspunten duidelijk en - zo nodig - handhaafbaar. Ditzelfde geldt voor het gebruik van de mobiele geluidsinstallatie en het aantal vervoersbewegingen van een naar het hoofdgebouw.</i>	geluidsniveau. Een kleiner aantal mensen dat luid schreeuwt geeft mogelijk een hoger geluidsniveau. Een maximum aantal personen is hierin op zichzelf niet doorslaggevend voor de daadwerkelijke geluidsproductie en kan daarmee ook niet rechtstreeks worden gekoppeld aan het dB(A) niveau. Daarbij mag stemgeluid in beginsel niet meewegen en worden maxima aantallen personen per bouwwerk berekend op basis van de brandveiligheid-capaciteit. Wij kunnen in het kader van geluid geen voorschriften stellen ten aanzien van de maximale aantallen personen.
2.2	<i>Het is bovendien onduidelijk waarom het voorschrift is verdwenen dat het gebruik van de percelen met bouwwerken zich dient te beperken tot 22.00 uur, zonder versterkte muziek. Verder kan cliënt niet instemmen met het verdwijnen van het voorschrift dat van livemuziek of een DJ geen sprake mag zijn.</i>	Deze kaders zijn opgenomen in het akoestisch rapport. Maar dit is op zichzelf niet expliciet een grondslag voor handhaving. Dit is daarom opgenomen onder voorschrift (1, lid 3).
2.3	<i>Voorts mist cliënt een duidelijk voorschrift ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de geluidsreducerende voorziening. Weliswaar staan de eisen waaraan deze voorziening moet voldoen vrij specifiek opgenomen in het akoestisch onderzoek, maar er wordt in datzelfde onderzoek ook gesproken over een aanvullende geluidsafschermende voorziening. Waar deze aanvullende voorziening aan moet voldoen, wordt niet duidelijk. Ook hierover zal duidelijkheid moeten worden gegeven, om mogelijke discussie in de toekomst te voorkomen.</i>	Vanuit de handhavingszaak is vastgesteld dat de geluidafschermende voorziening is geplaatst en de beoogde werking heeft. Het is echter wel van belang dat het in standhouden van de voorziening ten behoeve van de geluidsreductie ook handhaafbaar is. Daarom is dit aanvullend opgenomen onder voorschrift (1, lid 4)
3.	Overig	
3.1	<i>Cliënt sluit zijn zienswijze af met twee meer formele punten. In voorschrift 5 beperkt u de bouw mogelijkheden op het terrein van het Landtgoed in verband met de uitgevoerde NNN-toets. Cliënt is geen voorstander van verdere bebouwing op het perceel. Maar hij vraagt zich wel af hoe dit voorschrift zich verhoudt tot de vergunningsvrije bouw mogelijkheden op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 22.36 van de bruidsschat omgevingsplan. Cliënt ziet graag bevestigd dat in het geval er omgevingsvergunningvrij een bouwwerk wordt gerealiseerd u hiertegen zal handhaven, omdat er dan sprake is van een overtreding van artikel 5.5 van de Omgevingswet (verder: Ow).</i>	Het bouwen van meer bouwwerken ten dienste van de onderneming is reeds uitgezonderd in het bestemmingsplan. <i>Voor het bouwen gelden de volgende regels: op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande overkappingen gehandhaafd mogen blijven (artikel 3.1, onder a, van het bestemmingsplan Buitensportcentrum).</i> Overige bouwwerken zijn dus in strijd met het bestemmingsplan, van rechtswegen onderdeel van het Omgevingsplan. Deze kunnen in de toekomst dus niet worden gebouwd zonder een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, gelet op artikel 5.1, lid 1, onder a. van

		de Omgevingswet en artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Raalte. Dit betekent overigens ook dat het voormalige voorschrift 5 geen juridische toegevoegde waarde had. Deze is verwijderd.
3.2	<i>Tenslotte meent cliënt dat voorschrift 7 niet in stand kan blijven. Naar zijn mening kan in voorliggende (ontwerp)omgevingsvergunning niet worden bepaald dat de andere, tijdelijke omgevingsvergunning vervalt. Daarmee treedt u buiten de reikwijdte van voorliggende omgevingsvergunningaanvraag waar u een besluit op heeft te nemen. Beide omgevingsvergunningen zullen, vanaf het moment dat voorliggende vergunning wordt verleend, tot 22 februari 2026 naast elkaar bestaan. Het Landgoed heeft zich gedurende die periode aan de voorschriften uit beide omgevingsvergunningen te houden. Indien vergunninghouder dat wenst, bent u bevoegd de tijdelijke omgevingsvergunning op zijn verzoek op grond van artikel 5.40 lid 2 sub c om in te trekken. Hiertegen kan cliënt dan uiteraard wel bezwaar maken.</i>	Een terecht punt. Het voormalige voorschrift 7 is daarom verwijderd.
Zienswijze		
4.	<i>Om te beginnen staat in de laatste alinea op pagina 1 van de ontwerp omgevingsvergunning dat cliënte een nieuwe melding Activiteitenbesluit moet indienen binnen 4 weken na dagtekening van het definitieve besluit. Dit terwijl u verderop op pagina 26 van de ontwerp omgevingsvergunning juist aangeeft dat de meest recente melding voor het gewijzigd gebruik van het perceel en de aanwezige bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca op 5 januari 2023 door de Omgevingsdienst IJsselland (OD) is geaccepteerd. Aangezien het gebruik van het perceel en de bouwwerken alsook de bedrijfsvoering van de inrichting sinds de geaccepteerde melding van 5 januari 2023 niet is gewijzigd en de voorliggende ontwerp omgevingsvergunning toeziet op dezelfde activiteiten, ziet cliënte niet in waarom zij thans een nieuwe melding zou moeten indienen. Mocht de bedrijfsvoering van de cliënte veranderen waardoor er meldingsplichtige milieubelastende activiteiten ontstaan, dan zal zij hiervoor een melding overeenkomstig de Omgevingswet indienen. Door deze alinea in de ontwerp omgevingsvergunning op te nemen, ontstaat voor de omwonenden onterecht de indruk dat cliënte niet aan de gestelde wet- en regelgeving voldoet. Dit werkt eventuele nieuwe handhavingsverzoeken en/of klachten alleen in de hand.</i>	Uit het akoestische onderzoek blijkt dat er verschillen zijn in de beoogde bedrijfsvoering ten opzichte van de eerdere melding. Daarom is er een nieuwe melding nodig. Echter staat deze activiteit op zichzelf en heeft dit niet rechtstreeks te maken met deze vergunning. De zienswijze leidt daarom niet tot een andere overweging.
5.	Overig	
5.1	<i>Ten aanzien van uw voorschrift dat op het overloopparkerterrein/highlandgamesterrein, welke incidenteel als parkeerterrein wordt gebruikt, sprake dient te zijn/blijven van bloemrijk dan wel kruidenrijk grasland, wordt opgemerkt dat dit terrein wel gemaaid moet worden omdat er anders geen gebruik ervan kan worden gemaakt door parkerende auto's. Om misverstanden te voorkomen wil cliënte verduidelijken dat zij het terrein maximaal 3x per jaar na 15 juni zal maaien en het maaisel zal afvoeren om verschraling van de grond te voorkomen. Er zal in ieder geval geen sprake zijn van een strak gazon. Cliënte gaat hierbij dus vanuit dat er geen handhavingsacties worden ondernomen als er 3x per jaar gemaaid wordt!</i>	Met deze toelichting is de voorgestelde mate van beheer akkoord. De voorwaarden is hierop aangepast (1, lid 6 onder a).

5.2	Hier wordt aangegeven dat er aan weerszijde van de parkeerplaats 3 berkenbomen (dus 6 in totaal) in de plantmaat 12-14 moeten worden geplant. Door de wordt meestal plantmaat 8-10 of 10-12 geadviseerd, want hoe dikker (groter) de boom hoe groter de plantshock en hoe groter daarmee de kans op uitval is. Een boom met een omtrek 12-14 zal volgens de wel iets dichter in de buurt komen van de (berken) bomen die er nu al staan, waardoor het landschappelijker beter op elkaar aansluit. Cliënte zal dan de voorgeschreven 6 berkenbomen in de plantmaat 12-14 aanplanten, maar pas in het najaar van 2025. Dit om de kans op uitval te minimaliseren.	Met deze toelichting is het voorgestelde moment van aanplanten akkoord. Dit is aangevuld in voorschrift (1,lid 6 onder b).
5.3	In het voorschrift over de buitenverlichting wordt aangegeven, dat de verlichting langs de bospaden, bij de Weideplek, Bosplek en Jachthut evenals op het parkeerterrein laag en gericht geplaatst dient te worden op maximale hoogte van 1 m en voorzien moet worden van een (af)dakje, om lichtverstrooiing in het bos zoveel mogelijk te vermijden. De bestaande verlichting/sensorspots uitsluitend op het semi-verharde parkeerterrein hangen op een hoogte van ca. 2,1 m en hebben een (af)dakje. Voor zover deze verlichting niet op het bos is gericht, mag deze ongewijzigd blijven. Cliënte merkt hierbij op dat op basis van het bepaalde in artikelen 3.2 onder d, 4.2 onder f en 4.2.4 onder c van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' de terreinverlichting op gronden met de bestemming 'Natuur' en 'Recreatie-Dagrecreatie' met de aanduidingen 'specifieke vorm recreatie - paintbalterrein', 'specifieke vorm van recreatie - clubgebouw', 'specifieke vormrecreatie - brandtoren' en 'specifieke vorm recreatie - buitensportcentrum' niet hoger mocht zijn dan 1.5 m. De bestaande verlichting in het bos is hoger dan de thans voorgeschreven 1 m. Cliënte gaat er dan ook vanuit dat deze verlichting als bestaand aangemerkt wordt en op dit moment niet aangepast hoeft te worden. Bij het aanbrengen van nieuwe verlichting dan wel bij het vervangen van de huidige verlichting langs de bospaden zal cliënte erop toezien dat deze op een maximale hoogte van 1 m wordt geplaatst en van een (af)dakje wordt voorzien.	Met deze toelichting is bij nader inzien een wijziging van het voorschrift gepast. Er is geen directe aanleiding om de hoogte van de verlichting terug te brengen tot 1 meter. De verlichting langs de bospaden mag maximaal 1,5 meter hoge (oriëntatie)verlichting zijn voorzien van een (af)dakje. Echter, de verlichting langs het bospad en op het semi-verharde parkeerterrein die hoger is dan 1,5 meter moet op grond van deze vergunning ook in overeenstemming worden gebracht met het voorschrift. Dit is aangepast in voorschrift (1, lid 6, onder c).
5.4	Ten noorden van het highlandgames terrein/overloopparkerplaats moet een bosstrook worden aangelegd en in de nabijheid van de trouwlocatie moet de rand struiken worden versterkt. U geeft aan dat in beide gevallen aanplant plaats moet vinden van struikgoed als Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn, inlandse vogelkers en kornoelje met plantmaat 60-80 of 80-120 met plantafstand 1 x 1,25 m. Deze stroken moeten in stand gehouden worden om geluid richting het bos te dempen, waarbij elke 5 jaar steeds een deel wordt afgezet om weer te kunnen uitlopen. De is van mening dat de eis van 1 x 1,25 lastig is voor het laten ontstaan van een natuurlijke bosrand, want door deze eis kan juist een hele strakke lijn ontstaan terwijl ook niet overal in een lijn geplant kan worden. Er moet daarbij ook worden gekeken waar gaten in het kronendak ontstaan. Als er plantgroepen mogen worden geplant waarbij in de groepen de plantafstand 1 x 1,25 is dan kan er iets speelser mee worden omgegaan. Het verzoek is dan ook om hier akkoord mee te gaan. Overigens wordt nergens een breedte van de aan te planten stroken genoemd (zowel niet in de NNN-toets als de aanvullingen in de het ontwerpbesluit), dus dat mag in de toekomst ook niet tot een discussie leiden.	Voor deze te versterken struikenrand kan, net als bij de voorgeschreven mantelvegetatie langs het P-terrein, een breedte van circa 2 meter aangehouden worden. Mits ten minste 50% van deze rand maar versterkt/bijgeplant wordt met nieuwe struikvormers, dan is de voorgestelde groepsgewijze "op-/aanvulling" van de aanwezige open plekken in deze rand wel akkoord. Voorschrift (1, lid 6, onder e) wordt op deze punten aangevuld.

5.5	<i>Wat de herplantplicht voor alle aangebrachte en aan te brengen beplanting, struikgoed en bomen betreft, merkt de op dat er opgepast moet worden dat niet elke individuele struik herplant moet gaan worden. Het moet om de instandhouding van het element en niet de struik gaan. Daarmee moet het doel voor ogen worden gehouden en niet op de letter worden gehandhaafd. Het advies van de is dan ook om de woorden 'plantgroepen' bij de letters e en f toe te voegen + 'instandhouding van het element en niet de individuele struiksoort'. Hierdoor zal een natuurlijk geheel ontstaan en wordt het beter vergunbaar en handhaafbaar. Cliënte verzoekt u dan ook om de voorschriften op de door de aangeven wijze aan te passen, zodat voorkomen wordt dat er bij elke individuele struik of boom handhavingssacties worden opgezet.</i>	Met deze toelichting is een nuancering van het voorschrift gepast. Aanpassing van de voorschriften bij de letters e) en f) op dit punt is akkoord. Daarentegen geldt ten aanzien van de aan te planten bomen 6 bomen (berken), zoals genoemd bij letter b), de voorgeschreven "hergroeigarantie" wél voor elk individuele exemplaar. De voorschriften met de nummers (1, lid 6 e en f) zijn op deze punten aangepast.
5.6	<u>Tijdelijke vergunning</u> <i>Onder punt 7 van de algemene voorschriften staat dat als de voorliggende omgevingsvergunning (zaaknummer 0177ESU11E870202022) in werking is getreden en onherroepelijk, voordat de termijn van de tijdelijke vergunning (zaaknummer 0177ESUITE869862022) is afgelopen, dan vervalt de tijdelijke vergunning. Cliënte merkt hierbij op dat de tijdelijke vergunning in februari 2026 sowieso vervalt, gelet op de daarin opgenomen instandhoudingstermijn. De voorliggende vergunning zal dan nog niet onherroepelijk zijn.</i>	Een terecht punt. Het voormalige voorschrift 7 is daarom verwijderd.
6.	Toezicht	
6.1	<u>Ventilatiesysteem</u> <i>Op pagina 6 onder punt 3 van het kopje 'Toezicht' geeft u aan dat zodra de definitieve omgevingsvergunning is verleend een mechanisch ventilatiesysteem in het hoofdgebouw geïnstalleerd en in gebruik moet worden genomen, dat voldoet aan de voorwaarden en specificaties als genoemd in het document 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte d.d. 30 augustus 2023'. Cliënte heeft hierover inmiddels gesprekken gevoerd met een leverancier en uw toezichthouder, de heer Op 1 april 2025 heeft de heer een mail aan de heer gestuurd met het "Voorstel aan te leggen ventilatiesysteem Landtgoed, Raarhoeksweg 63A". Hierin wordt een voorstel gedaan voor aanschaf van een ventilatiesysteem dat wel aan de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek voldoet, maar wel op een andere manier wordt uitgevoerd. Daarbij is afgesproken dat de heer dit voorstel intern zal bespreken en met een reactie naar cliënte zal komen. Cliënte verwijst u dan ook naar de inhoud van het voorstel dat als bijlage bij deze zienswijze wordt aangehecht. Cliënte verneemt alsnog graag of u akkoord kunt gaan met dit voorstel, zodat zij het systeem kan aanschaffen. In dat geval dient het bepaalde in punt 3 onder het kopje 'Toezicht' wel anders omschreven te worden, zodat er geen discrepantie bestaat tussen de tekst van de definitieve omgevingsvergunning en het aangebrachte ventilatiesysteem.</i>	Dit gesprek heeft ondertussen plaatsgevonden. De installatie van het ventilatiesysteem wordt tevens rechtstreeks vereist op grond van het besluit bouwwerken leefomgeving, waardoor het vastleggen van dit vereiste in een vergunningvoorschrift niet nodig is. Toezichtpunt 3 is verwijderd.
6.2	<u>Ramen en deuren</u> <i>Onder punt 4 van het kopje 'Toezicht' geeft u aan dat de ramen en deuren aan de noord-, oost- en zuidzijde van het hoofdgebouw gesloten gehouden moeten worden. Cliënte heeft al in haar zienswijze van 9 september 2024 tegen uw voornemen last onder dwangsom aangegeven dat zij de deuren aan de noord-, oost-, en zuidzijde van het hoofdgebouw gesloten zal houden als er muziek gedraaid wordt. De deuren en ramen aan de zuidzijde van het hoofdgebouw zijn al dichtgemaakt (dichtgespijkerd), zodat er geen sprake kan zijn van</i>	Met deze toelichting is een nuancering van het voorschrift gepast. Bij het ten gehore brengen van muziekgeluid moeten ramen en deuren gesloten blijven, met uitzondering van het onmiddellijk doorlaten van personen of goederen. Het voorschrift met nummer (2, lid 3) is hierop aangepast.

	geluidsoverlast richting de buurman. De deuren aan de oostzijde kunnen niet dichtgetimmerd worden, omdat deze rechtstreekse toegang bieden tot de werkplaats en gebruikt worden voor bevoorrading/het wegbrengen van afval. De deuren aan de noordzijde worden gebruikt door het personeel en bezoekers om van de zaal in het hoofdgebouw naar het terras bij de Weideplek te komen en vice versa. Via deze deuren kunnen bezoekers ook de toiletten bereiken. Tussen deze deuren en de zalen van het hoofdgebouw zijn echter inpandige wanden aanwezig, waardoor het geluid naar buiten al gedempt wordt. Uit het akoestisch rapport blijkt verder ook niet dat de deuren aan de oost- en noordzijde gesloten dienen te zijn. Er wordt alleen over de deuren aan de westzijde gesproken, waarbij op pagina's 13 en 18/19 van het rapport staat aangegeven dat bij de berekening van de geluidsbelasting in het hoofdgebouw tijdens de representatieve avond sprake is van achtergrondmuziek zonder livemuziek of Di, met een gemiddeld geluidsniveau in de ruimte van 80 dB(A) waarbij ook de deuren aan de westzijde geopend kunnen zijn. Clïente verzoekt u dan ook om de tekst van punt 4 aan zodanig aan te passen, dat er geen belemmeringen in haar bedrijfsvoering ontstaan en onnodige handhavingsacties voorkomen kunnen worden. Overigens merkt clïente op dat zij tot op heden nog geen reactie op haar zienswijze van 9 september 2024 heeft mogen ontvangen. Graag ziet zij uw reactie alsnog, al dan niet samen met uw reactie op deze zienswijze.	
6.3	BBQ Clïente kan zich vinden in de tekst van punt 6, waarin staat dat de BBQ/smoker/Zuid-Afrikaanse braai in de meest noordwestelijke hoek van het terras bij het hoofdgebouw/veranda wordt geplaatst. Zij gaat ook akkoord met de aangegeven afstand van 75m tot de gevel van de woning van te Raalte. De door u gestelde voorschrift dat er maximaal 1 BBQ met een maximale doorsnede van 126 cm tegelijkertijd in gebruik mag zijn, vormt echter een te vergaande beperking van de bedrijfsvoering van clïente. Clïente heeft 2 BBQ's/smoker/Zuid-Afrikaanse braai nodig om groepen van maximaal 100 personen te kunnen bedienen. Het is niet haalbaar om zo'n grote groep snel te bedienen op 1 BBQ. Zoals aangegeven in paragraaf 4.7.2 van de Ruimtelijke onderbouwing wordt door het aanhouden van de minimale afstand van 65m tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning (.....) voldaan aan de maatgevende richtafstanden van 10 en 30 m van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009. Door de afstand van 75m aan te houden, wordt de eventuele geuroverlast richting de woning van nog verder beperkt. Clïente zal daarnaast ook ervoor zorgen dat de 2 aanwezige BBQ's/smoker/Zuid-Afrikaanse braai niet tegelijk aangestoken worden. Bij het aansteken van de BBQ's komt immers de meeste rook vrij. Clïente vraagt u dan ook om hier oog te hebben voor haar bedrijfsvoering en de tekst van punt 6 aan te passen door in de zin 'Er mag maximaal 1 BBQ met een maximale doorsnede van 126 cm tegelijkertijd in gebruik zijn' de woorden 'in gebruik zijn' te vervangen door 'aangestoken te worden'.	Met deze toelichting is een nuancering van het voorschrift gepast. 'in gebruik te zijn' wordt vervangen door 'aangestoken te worden'. Het voorschrift met nummer (2, lid 5) is op deze punten aangepast.
6.4	Houtkachels Onder punt 7 van het kopje 'Toezicht' staat dat het aannemelijk is dat de hoogte van de afvoerpijpen die op	Het voorschrift is verwijderd. Betreft een rechtstreekse werking uit het Bbl

	de hout gestookte kachels (installaties) zijn aangesloten voldoen aan de eisen van paragraaf 3.8.2 van het Bouwbesluit 2021 dan wel de regels zoals nu opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Cliënte begrijpt dan niet de meerwaarde van de laatste zin, waarin aangegeven wordt dat er nog wel contact opgenomen moet worden met de medewerkers van het cluster Toezicht & Handhaving. De discussie rondom het gebruik van de houtkachels is al in het kader van de tijdelijke vergunning gevoerd en cliënte gebruikt deze houtkachels inmiddels niet meer. Mocht cliënte de houtkachels wel gaan gebruiken, dan zal zij vooraf de landelijke website https://www.atiasieefomgeving.ni/stookwijzer en de App Stookwijzer raadplegen. Dit om eventueel rookoverlast naar de woning aan Raarhoeksweg 63 te voorkomen. Zij verzoekt u dan ook om de laatste zin van punt 7 te schrappen.	
6.5	<u>Huishoudelijk afvalwater</u> Ook over de afvoer van huishoudelijk afvalwater dient volgens punt 8 contact opgenomen te worden met het cluster Toezicht & Handhaving, zodat in samenwerking met de Omgevingsdienst IJsselland, afspraken gemaakt kunnen worden om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Zoals eerder in deze zienswijze aangegeven, heeft de Omgevingsdienst op 5 januari 2023 de door cliënte gedane melding Activiteitenbesluit waarin ook de afvoer van huishoudelijk afvalwater is opgenomen, geaccepteerd. De bedrijfsvoering van cliënte is sindsdien niet gewijzigd. Cliënte voldoet op dit punt aan de geldende wet- en regelgeving. Door het opnemen van de tekst onder punt 8 wordt ten onrechte gesuggereerd dat dit niet het geval is. Cliënte verzoekt u dan ook om de tekst te schrappen dan wel aan te passen, zodat duidelijk wordt dat alleen wijzigingen in de bedrijfsvoering contact gezocht moet worden met het cluster Toezicht & Handhaving.	Zoals eerder toegelicht zou er wel een nieuwe melding moeten worden ingediend. Er is geen aanleiding om de contactverplichting van toezichtpunt 8 op te nemen in deze vergunning. Deze verplichting is verwijderd.
7.	Motivering en overwegingen	
7.1	<u>Procedurale overwegingen</u> In de tweede alinea op pagina 8 van de ontwerp omgevingsvergunning geeft u aan dat er in deze vergunning geen sprake meer is van legalisatie van de bouwwerken en het gebruik ervan, omdat de legalisatie al heeft plaatsgevonden bij de tijdelijke vergunningverlening, welke geldt tot en met 22 februari 2026. Verderop in de tekst van de ontwerp vergunning noemt u de legalisatie van de bouwwerken en het gebruik echter wel verschillende keren. Uw redenering in de zin in de tweede alinea op pagina 8 is niet correct. De tijdelijke vergunning heeft een instandhoudingstermijn tot 22 februari 2026 en zal daarna vervallen. De bouwwerken en het gebruik ervan moeten dus door middel van voorliggende omgevingsvergunning opnieuw vergund en dus gelegaliseerd worden. Cliënte stelt dan voor om de zin te schrappen dan wel aan te passen. Overigens geeft u in punt 7 van de algemene voorschriften aan dat de tijdelijke vergunning op 3 februari 2023 is verleend, zonder aan te geven dat u de tijdelijke vergunning bij besluit van 22 februari 2023 hebt gewijzigd.	Een terecht punt. De zin "Daardoor is geen sprake meer van legalisatie van die bouwwerken en het gebruik, omdat legalisatie al heeft plaatsgevonden bij de tijdelijke vergunningverlening, welke in basis geldig is tot en met 22 februari 2026." Is geschrapt.
7.2	<u>Vergunninghouder</u> In de vijfde alinea op pagina 8 gaat u zeer uitgebreid in op het begrip vergunninghouder en geeft u een hele uiteenzetting waarom in dit geval niet alleen cliënte maar ook als vergunninghouder	Een terecht punt. Landtgoed is de aanvrager en daarmee in beginsel enige vergunninghouder van de zaakgebonden vergunning. Omni

	aangemerkt moeten worden. Cliënte vindt het onjuist om in de vergunning, welke alleen door is aangevraagd en van wie de normadressaat is, aan te geven dat deze ook geldt voor exploiteert het perceel samen met cliënte. Het eigendom ervan behoort echter aan de heer Hij heeft als eigenaar akkoord gegeven voor de aanvraag en het gebruik van het perceel door cliënte. Als eigenaar heeft hij zijn eigen verantwoordelijkheden om ervoor te zorgen dat e.e.a. uitgevoerd en nageleefd wordt. U heeft dit ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst, welke ook door de heer is getekend. Het is dus onnodig om e.e.a. in de vergunning nogmaals op te nemen. Dit des te meer de vergunning zaaksgebonden is en ook ten aanzien van de rechtsopvolgers geldt. Dat laatste kunt u wel als een voorschrift in de omgevingsvergunning opnemen om ervoor te zorgen dat de verplichtingen m.b.t. de uitvoering en instandhouding van o.a. het inrichtingsplan, door de rechtsopvolgers nageleefd zullen worden.	Mobilae kan dus ook niet zonder vergunning op eigen naam activiteiten verrichten waarvoor een vergunning is vereist. De overwegingen van vergunninghouder zijn geschrapt. Landtgoed is verantwoordelijk voor de naleving van de vergunningsvoorschriften. Als er sprake is van een overtreding die is toe te wijzen aan Omni Mobilae, dan is dit in beginsel een separate kwestie die op zichzelf moet worden beoordeeld. Wanneer een derde verantwoordelijk is voor een overtreding van de vergunningvoorschriften, dan is dit in beginsel toe te rekenen aan Landtgoed. Als er in een samenloop van omstandigheden gerede twijfel ontstaat over het functionele daderschap, dan is het raadzaam om dit schriftelijk met aantoonbare feiten te kunnen onderbouwen.
8.	Overwegingen per activiteit	
8.1	<u>Het bouwen van een bouwwerk</u> Cliënte kan zich vinden in uw renerding in de vijfde alinea van pagina 14 waarin staat dat het project qua luchtverversing in het hoofdgebouw nog niet voldoet aan het Bouwbesluit. Door aanvullende voorwaarde m.b.t. het ventilatiesysteem te stellen bij punt 3 onder het kopje 'Toezicht', wordt voldaan aan de gestelde eisen. Cliënte begrijpt echter de laatste zin van deze alinea niet. De erfafscheiding/geluidsscherm voldoet immers aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals u dat zelf verderop in de vergunning op pagina's 26 tot en met 28 concludeert. Deze zin klopt dus niet en leidt alleen tot onnodige misverstanden. Cliënte verzoekt u om deze zin dan weg te halen, dan wel aan te passen.	Met het verlenen van de vergunning wordt slechts gekeken of het voldoende aannemelijk is dat de bouwwerken voldoen aan het bouwbesluit. In de concept vergunning werd ook niet concreet getoetst of de bouwwerken wél of niet voldeden. De zienswijze leidt daarom niet tot een andere overweging.
8.2	<u>Stikstof</u> In de eerste alinea op pagina 25 concludeert u dat uit de overgelegde AERIUS-berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Daarna gaat u echter onterecht in op de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 18 december 2024. Bij voorliggende omgevingsvergunning is geen sprake van intern saldering, zodat de Rendac-uitspraak van de Afdeling van 18 december 2024 hier helemaal niet van toepassing is en ten onrechte wordt aangehaald. Hierdoor ontstaat ten onrechte de verkeerde indruk, wat negatieve reacties alleen in de hand werkt.	Een terecht punt. De zinnen “Dit is overeenkomstig het stroomschema beoordelingskader intern salderen van de Afdeling bestuursrechtspraak RvS d.d. 18 december 2024. Er is derhalve geen natuurvergunning nodig.” zijn geschrapt.
8.3	<u>Verkeer en parkeren</u> Volgende paragraaf op pagina 25 heeft betrekking op het verkeer van en naar de locatie, alsook het parkeren op de locatie zelf. U geeft aan dat er op eigen terrein minimaal 39 parkeerplaatsen zijn en dat bij grotere parkeerbehoefte gebruik gemaakt kan worden van het overloopterrein op het naastgelegen grasveld/highlandgamesterrein. Volgens u zou dat 15 tot 20 keer per jaar nodig zijn. Dat is onjuist. Cliënte heeft het terrein maximaal 5 -10 x per jaar nodig. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde	Een terecht punt, het betreft een privaatrechtelijke strekking. De zin “Parkeren op of langs de openbare weg dan wel op of langs de toegangsweg met recht van overpad (dit betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Raalte, sectie T, nummers 130 en 131(ged), welke in eigendom zijn van de burens woonachtig op te Raalte) is

	<i>in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren', waarin staat dat een bouwplan en of bij wijziging van het gebruik van de gronden, voorzien dient te worden in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.</i> <i>In de laatste twee zinnen van deze paragraaf geeft u echter aan dat parkeren op of langs de openbare weg dan wel langs de toegangsweg met recht van overpad (de weg welke in eigendom is van de burens en waarop het recht van overpad is gevestigd), niet toegestaan is. Dit is een overbodige bepaling, welke bovendien ingaat op een privaatrechtelijke aangelegenheid waar u als gemeente geen bevoegd gezag in bent.</i>	<i>niet toegestaan. Hiermee.” is geschrapt.</i>
8.4	<u>Geluid</u> <i>In de paragraaf over het geluid gaat u in op het 'Akoestisch onderzoek Landgoed Raalte d.d. 30 augustus 2023' en de erfafscheiding/geluidsscherm, welke door cliënte is aangebracht. In de derde alinea op pagina 27 geeft u aan dat het geluidsscherm qua indeling en situering anders is uitgevoerd dan bij de tijdelijke vergunning was vergund. Zo is een groter glasoppervlak geplaatst volgens u. Dat is onjuist. Zoals cliënte al in haar zienswijze tegen het voornemen last onder dwangsom van 9 september 2024 heeft aangevoerd, is in het uitgevoerde geluidsscherm juist minder glas aangebracht, maar juist meer hout.</i> <i>Uit de tekening nummer J21004 d.d. 12 september 2023, welke bij de tijdelijke vergunning is ingediend, blijkt dat de totale oppervlakte aan glas ca. 18,5 m2 bedraagt. Op de tekening nummer J21004 d.d. 12 september 2023, gewijzigd op 26 november 2024, blijkt dat de oppervlakte van glas ca. 8,9 m2 is. Dat is veel minder!</i> <i>Cliënte verzoekt u om deze zin aan te passen.</i>	De volgende alinea was onjuist, heeft geen toegevoegde waarde en is in z'n geheel verwijderd. “<i>Het geluidsscherm is qua indeling en situering anders uitgevoerd dan bij de tijdelijke vergunning was vergund. Zo is een groter glasoppervlak geplaatst, maar dit glas voldoet wel aan de minimale dikte. De effecten van een gemaakte knik in het geluidsscherm kan akoestisch modelmatig niet goed onderzocht worden. De akoestisch experts van de Omgevingsdienst IJsselland geven echter aan dat het aannemelijk is dat dit geen invloed heeft op de geluidsuitstraling vanaf het terras.</i>”
8.5	<u>Ventilatiesysteem/Ramen en deuren/BBQ</u> <i>Hierboven is onder het kopje 'Toezicht' al ingegaan op de door u gestelde voorschrift ten aanzien van het ventilatiesysteem, het sluiten van ramen en deuren en de BBQ/vuurkorven, zodat cliënte hierbij volstaat met een verwijzing naar al hetgeen zij reeds eerder heeft aangevoerd.</i> <i>Cliënte vindt het overigens wel merkwaardig dat u het voorschrift over het sluiten van ramen en deuren, dat eigenlijk bedoeld is ter voorkoming van geluidsoverlast, koppelt aan het uitvoeren van het ventilatiesysteem. Zij verwijst hiervoor ook naar haar reactie in de ingediende zienswijze tegen het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom van 9 september 2024.</i>	Een terecht punt. Dit aspect van de onderbouwing – de gestelde relatie tussen het geopend hebben van ramen en deuren ten opzichte van de vereisten van deugdelijke ventilatie – is geschrapt.
8.6	<u>Omgevingsdialoog/participatie</u> <i>Cliënte heeft de omwonenden in het kader van de door u voorgeschreven - maar onder de Wabo niet verplichte - participatie over haar plannen geïnformeerd. Zij heeft u daar een verslag van gestuurd, samen met een presentatie en een lijst met de handtekeningen van de aanwezige omwonenden. De buurman van de woning is niet voor de informatieavond uitgenodigd, maar wel persoonlijk per mail en ook per mail aan zijn gemachtigde. De stukken behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn daarbij naar zowel de buurman als de gemachtigde per e-mail en WeTransfer gestuurd, met het verzoek om daarop binnen 14 dagen te reageren. Een reactie is uitgebleven. Hiermee heeft cliënte in haar ogen voldaan aan haar inspanningsverplichting.</i> <i>U bent daarnaast nog zelf in gesprek met de buurman gegaan over de ingediende documenten. Hierbij heeft u ook geconstateerd dat de buurman de door cliënte toegezonden stukken niet open heeft gemaakt en deze niet heeft doorgenomen. Hoewel cliënte uw poging om</i>	Een terecht punt voor de aspecten van handhaving. Het proces van handhaving betreft een separate procedure. De overwegingen die niet thuishoren in de definitieve vergunning zijn geschrapt.

	<i>met de buurman tot overleg te komen waardeert, vindt zij het jammer dat de bevindingen uit dit overleg en het verslag ervan een zeer prominent onderdeel van de ontwerp omgevingsvergunning vormen. De opgenomen bevindingen en reacties gaan in op de door de buurman ingediende handhavingsverzoeken en passen volgens cliënte niet in de omgevingsvergunning. U gebruikt de omgevingsvergunning onterecht als een reactie op de ingediende handhavingsverzoeken.</i> <i>Cliënte verzoekt u dan ook om de uitgebreide tekst op pagina's 33 tot en met 36 nogmaals kritisch door te nemen en aan te passen, zodat daarin alleen datgene staat dat in deze vergunning thuishoort. Al het overige dient u in uw reacties op de ingediende handhavingsverzoeken c.q. eventuele zienswijzen te verwerken.</i>	
--	---	--