



Landgoed VOF
Mevrouw
Raarhoeksweg 63a
8102 SZ Raalte

Uw kenmerk Olo: 7339327
Zaaknummer 0177ESUITE870202022
Voor informatie L.E. Brouwer, 0572 347799

Onderwerp Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Datum 31 maart 2025
Bijlagen

Geachte mevrouw ,

U heeft op 21 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen/legaliseren van verschillende bijbehorende bouwwerken en een erfafscheiding/geluidscherm, het plaatsen van drie seizoensgebonden bouwwerken, het afgraven van grond en realiseren van een grondwal en het gebruiken van gronden en gebouwen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Raarhoeksweg 63a, 8102 SZ Raalte (postadres). Het bezoekadres is de ingang naast Berkendijk 10, 8142 RD Heino. Dit betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Raalte, Sectie T met nummers 142, 189, 208, 210 en 274 (gedeeltelijk). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken en een zienswijze indienen

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 2 april 2025 tot en met 15 mei 2025 ter inzage gelegd. Wij maken het ontwerpbesluit bekend met een publicatie in het Weekblad voor Salland, op de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl.

U en anderen kunnen tijdens deze periode uw/hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte, postbus 140, 8100 AC Raalte. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via www.raalte.nl/zienswijze. Wilt u hierbij het zaaknummer 0177ESUITE870202022 noemen?

Melding milieubelastende activiteiten

Met de aangevraagde activiteiten in deze omgevingsvergunning wijzigen tevens de milieubelastende activiteiten en de aantallen personen die gebruik maken van de installaties binnen uw perceel/bedrijf. De eerder door u ingediende Melding Activiteitenbesluit is daardoor niet meer volledig dekkend. U moet daarom een nieuwe melding Milieubelastende Activiteiten indienen.



Doe dit sowieso binnen 4 weken na dagtekening definitief besluit via www.omgevingswet.overheid.nl, zodat u de activiteiten kunt blijven uitvoeren. Om uw activiteiten wel te laten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, wordt u verzocht hiervoor contact op te nemen met Toezicht/Handhaving van de gemeente Raalte om in samenwerking met Omgevingsdienst IJsselland te komen tot de in te dienen melding. Met hun kunt u bespreken welke acties nodig zijn om de melding correct in te dienen en de benodigde acties uit te voeren om aan de regelgeving te voldoen. Zie hiervoor ook de voorschriften onder het kopje Toezicht in Bijlage 1 van deze vergunning.

Meld sloopwerkzaamheden

Als er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Linda Brouwer, telefoonnummer 0572-347799. Wilt u hierbij het zaaknummer 0177ESUITE870202022 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Raalte,

Het ontwerpbesluit wordt niet ondertekend

Linda Brouwer
medewerker domein Ruimte

Ook verstuurd aan:

- ERIK bouwplancoördinatie, de heer E.A.J. Nijboer (info@erikplan.nl)
- ARAG, de heer arag.nl
- Gemeente Raalte team toezicht en handhaving



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0177ESUITE870202022 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Gebruik	Het gebruik van de percelen en de bouwwerken dient te voldoen aan de uitgangspunten en voorwaarden, zoals opgenomen in het Akoestisch onderzoek Landgoed Raalte d.d. 30 augustus 2023.
2.	Bezoekers	De aanwezigheid van bezoekers van de inrichting/het plangebied, en het ten gehore brengen van muziek is niet toegestaan tussen 23:00 en 07:00 uur.
3.	Geluidsvolume	De in het Hoofdgebouw ten gehore gebrachte versterkte muziek en microfoongeluid dient te worden beperkt tot een geluidsvolume van 80 dB(A). Om dit te borgen dient ten allen tijde op de muziekinstallatie een begrenzer te zijn aangesloten.
4.	Inrichtingsplan	<p>De inrichtingsmaatregelen die omschreven zijn in de NNN-toets d.d. november 2024 dienen uitgevoerd te worden conform dit plan inclusief onderstaande aanvullingen. Omdat op de Inrichtingskaart enkele specifieke punten niet vermeld zijn en/of soorten en plantmaten niet in het Inrichtingsplan van de NNN-toets concreet benoemd zijn, worden de volgende aanvullingen als voorschriften opgenomen:</p> <ol style="list-style-type: none">Op de huidige parkeerplaats is semi-verharding met grind toegestaan, zodat dit waterdoorlatend is en een stabiel loop- en rijoppervlak biedt. Op het overloopparkerterrein/highlandgamesterrein, welke incidenteler als parkeerterrein wordt gebruikt dient sprake te zijn/blijven van bloemrijk dan wel kruidenrijk grasland;Voor het versterken/aanleg bomenrij langs de parkeerplaats moeten de 6 bestaande berkenbomen aan de noord- en zuidzijde worden aangevuld met aan elke zijde 3 berkenbomen met een plantafstand van maximaal 6 m, plantmaat 12-14 op 1,30 m hoogte;Buitenverlichting langs de bospaden, bij de Weideplek, Bosplek en Jachthut evenals op het parkeerterrein en overloopparkerterrein/highlandgamesterrein dient laag en gericht geplaatst te worden (max. 1 m hoogte) en te zijn voorzien van een (afdakje, teneinde 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 wel een (af)dakje. Voorzover deze verlichting niet op het bos gericht is, mag deze verlichting ongewijzigd blijven;
- d) De aanleg zoom-/mantelvegetatie tussen de parkeerplaats en de overloopparkerplaats/highlandgamesterrein heeft plaatsgevonden overeenkomstig de tekst op pag. 23-24 (van de NNN-toets) met struiksoorten Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn, inlandse vogelkers en kornoelje. Deze strook zoom-mantelvegetatie dient in stand gehouden te worden om geluid richting het bos te dempen, waarbij elke 5 jaren steeds een deel wordt afgezet om weer te kunnen uitlopen;
 - e) Op de inrichtingskaart staat ten noorden van het highlandgamesterrein/overloopparkerplaats 'aanleg bosstrook'. In de tekst onderaan pag. 24 staat dat deze struweelrand versterkt wordt door kap van enkele eiken, waardoor soorten van de kruid- en struiklaag zich verder kunnen ontwikkelen. Om de gewenste soorten daadwerkelijk tot ontwikkeling te laten komen, is aanplant van deze soorten noodzakelijk. Voor deze strook wordt daarom eveneens aanplant 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 vereist. Deze strook zoom-mantelvegetatie dient in stand gehouden te worden om geluid richting het bos te dempen, waarbij elke 5 jaren steeds een deel wordt afgezet om weer te kunnen uitlopen;
 - f) Op de inrichtingskaart staat 'rand struiken versterken' in de nabijheid van de trouwlocatie. In de tekst op pag. 26 staat 'struiken en kruiden rondom spellocaties en trouwlocatie laten ontwikkelen dan wel aanbrengen'. Nabij de spellocaties bevindt zich al redelijk wat ondergroei dan wel een goed ontwikkelde kruid- en struiklaag. In de omgeving van de trouwlocatie is deze ondergroei beperkt aanwezig, zodat aanplant nodig is om deze ontwikkeling daadwerkelijk tot stand te brengen. Voor deze 'rand struiken versterken' wordt daarom actieve aanplant 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 vereist. Deze strook dient in stand gehouden te worden om geluiduitstraling van de trouwlocatie te dempen, waarbij elke 5 jaar steeds een deel wordt afgezet om weer te kunnen uitlopen;
 - g) Voor alle aangebrachte en aan te brengen beplanting geldt een herplantplicht indien deze beschadigd is of om andere redenen teniet gaat. Voor struikgoed en bomen geldt een herplantplicht binnen 1 jaar na aanplant.



1. Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen het volgens het bestemmingsplan geldende Bedrijfsnatuurplan, het Inrichtingsplan en Inrichtingskaart of deze voorschriften zijn, dan zijn deze voorschriften leidend en aanvullend op het Inrichtingsplan/Inrichtingskaart van de NNN-toets. Het Bedrijfsnatuurplan geldt uitsluitend nog ter onderbouwing van de maatregelen, die met deze voorschriften en het inrichtingsplan/inrichtingskaart van de NNN-toets zijn vastgelegd.
 2. Deze landschappelijke inpassing dient uiterlijk binnen 1 jaar na inwerkingtreding van deze vergunning volledig te zijn gerealiseerd en gereed gemeld te worden.
 3. De beplanting mag niet worden verwijderd en dient in stand te worden gehouden.
 4. De vergunninghouder aan wie een voorschrift of een verplichting is opgelegd, alsmede diens rechtsopvolger dan wel de eigenaar van de gronden, is verplicht aan deze voorschriften omtrent het inrichtingsplan te voldoen.
5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Teneinde de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de NNN-toets en het inrichtingsplan te behouden, dient voorkomen te worden dat er onwenselijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Daarom zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan wel overige bouwwerken uitsluitend toegestaan indien deze een maximale hoogte hebben van 1,60 m, niet voor mensen toegankelijk zijn, en bestaan uit ten hoogste 1 wand en ten hoogste 1 dakdeel.
6. Wet natuurbescherming
- Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.
- Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.
- Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <https://www.overijssel.nl>.
7. Welke vergunning is rechtsgeldig?
- Indien deze vergunning (zaaknummer 0177ESUITE870202022) in werking is getreden en onherroepelijk is, voordat de termijn van de tijdelijke vergunning (zaaknummer 0177ESUITE869862022 d.d. 3 november 2023) is afgelopen, dan is de tijdelijke vergunning vervallen.



2. Definities

Nr.	Begrip	Uitleg
1.	Versterkte muziek	Muziek ten gehore gebracht, hetzij live-geproduceerd, hetzij afgespeeld van een geluidsdrager, waarvan de geluidsterkte kan worden gevarieerd langs mechanische of elektronische weg.
2.	Zelfstandige horeca	Het als hoofdfunctie bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

3. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- Team Toezicht- E-mail: venh@raalte.nl- Telefoon: 0572 347799- Aanleveren van gegevens: Gegevens dienen via het omgevingsloket te worden aangeleverd.
2.	Aanwezige documenten	Aanwezige documenten op het bouwterrein: <ul style="list-style-type: none">- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Ventilatie	Volgens paragraaf 3.6.2 Bestaande bouw van het Bouwbesluit (en sinds 1 januari 2024 paragraaf 3.3.2 Luchtverversing van het Bbl) moet een ruimte met een bijeenkomstfunctie voldoen aan een ventilatiebehoefte van 2,12 dm ³ /sec per persoon. Hiervoor dient een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd te zijn. Dit ventilatiesysteem dient voldoende capaciteit te hebben om in de Berkenzaal maximaal 100 bezoekers te ontvangen. Hoewel het plaatsen van deze ventilatie-installatie vergunningsvrij zal zijn, dient deze in de noordwesthoek van het Hoofdgebouw geplaatst te worden overeenkomstig de voorwaarden en specificaties als genoemd in het Akoestisch onderzoek Landgoed Raalte d.d. 30 augustus 2023. In de Alcoholwetvergunning zijn over de ventilatiebehoefte geen specifieke voorwaarden opgenomen, zodat de voorwaarden van Bouwbesluit dan wel Bbl voor de ventilatie-eisen van toepassing zijn. Zodra de definitieve vergunning is verleend, en het Hoofdgebouw overeenkomstig deze vergunning in gebruik genomen mag worden, dient dit ventilatiesysteem geïnstalleerd en in gebruik genomen te zijn en gehouden te worden.
4.	Ramen en deuren	Om geluidsoverlast te voorkomen dienen de ramen en deuren aan de noord-, oost- en zuidzijde van het Hoofdgebouw gesloten gehouden te worden.



5. Vuurkorven Het gebruik van vuurkorven op of nabij het terras westelijk van het Hoofdgebouw is verboden.
6. BBQ Wanneer een BBQ/smoker/Zuid-Afrikaanse braai in gebruik is, dient deze geplaatst te zijn in de meest noordwestelijke hoek van het terras bij het Hoofdgebouw/Veranda. De afstand tot de gevel van de woning Raarhoeksweg 63 te Raalte bedraagt dan minstens 75 m, zodat er het minste risico op geur- en rookoverlast is. Er mag maximaal één BBQ met een maximale doorsnede van 126 cm tegelijkertijd in gebruik zijn. De BBQ mag niet worden gebruikt als buitenhaard/vuurkorf, zodat deze uitsluitend gebruikt mag worden voor het bereiden van voedsel.
7. Houtkachels Het is aannemelijk dat de hoogte van de afvoerpijpen die op de houtgestookte kachels (installaties) zijn aangesloten voldoen aan de eisen van paragraaf 3.8.2. Bouwbesluit 2012 dan wel de regels zoals nu opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De houtkachels mogen alleen in gebruik zijn als deze voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Om te kunnen beoordelen of hieraan wordt voldaan, wordt u verzocht hiervoor contact op te nemen met onze medewerkers van het cluster Toezicht & Handhaving van de gemeente Raalte.
8. Huishoudelijk afvalwater Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater wordt u verzocht contact op te nemen met het cluster Toezicht & Handhaving van de gemeente Raalte, zodat in samenwerking met de Omgevingsdienst IJsselland, afspraken gemaakt kunnen worden om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving hiervoor.



BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Procedurele overwegingen

Op 21 oktober 2022 heeft u een aanvraagformulier en een aantal documenten voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ingediend. Op diezelfde dag had u tevens een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 3 jaren aangevraagd, welke met een reguliere procedure is verleend. Na een bezwaar- en beroepsprocedure is deze tijdelijke omgevingsvergunning onherroepelijk geworden op 21 februari 2025. Omdat de meeste bouwwerken en het gebruik al vergund zijn met deze tijdelijke vergunning, is voor die onderdelen sprake van het omzetten van een tijdelijke vergunning naar een definitieve vergunning. 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.

In de tussentijd werd de aanvraag voor de uitgebreide procedure in overleg met u mondeling en per e-mail aangehouden, wat formeel een schriftelijke opschorting van de procedure had moeten zijn. Procedureel geldt een termijn van 26 weken voor het behandelen van een aanvraag voor een uitgebreide procedure, maar dit is een termijn van orde.

Tussentijds zijn enkele documenten toegevoegd aan de aanvraag. De aanvraag voor de uitgebreide procedure was nog niet compleet en derhalve niet ontvankelijk. In onze brief met de beslissing op bezwaar m.b.t. de tijdelijke omgevingsvergunning, verzonden op 3 november 2023, hebben wij u verzocht uiterlijk 1 juli 2024 zorg te dragen voor aanvulling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de uitgebreide procedure. Op 28 juni 2024 hebben wij uw aanvullingen ontvangen. Op 15 oktober 2024 hebben wij u tot en met 26 november 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij op 26 november 2024 ontvangen, waarbij sommige documenten en tekeningen zijn vervangen.

Vergunninghouder

Deze aanvraag omgevingsvergunning is ingediend door Landtgoed VOF. De gronden en bouwwerken, waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, betreffen de kadastrale percelen bekend als gemeente Raalte, Sectie T met nummers 142, 189, 208, 210 en 274 (gedeeltelijk). Deze gronden en bouwwerken zijn grotendeels in eigendom bij één van de vennoten van Omni Mobilae dan wel deze persoon als particuliere eigenaar. Op 23 december 2022 heeft deze vennoot van Omni Mobilae een schriftelijke verklaring ondertekend en aangeleverd waarin hij aangeeft op de hoogte te zijn van de aanvragen die door Landtgoed zijn gedaan en dat hij daarmee instemt.



De aangevraagde activiteiten worden en zijn door zowel Landtgoed als Omni Mobilae uitgevoerd. Hoewel Landtgoed met name de horeca-activiteiten en trouwceremonies uitvoert en Omni Mobilae zowel buitensportactiviteiten en trainings- en coachingssessies begeleidt, zijn de scheidslijnen van de activiteiten niet altijd helder. Een aantal van de gerealiseerde en met deze aanvraag te vergunnen bouwwerken zijn gerealiseerd door Omni Mobilae. Uit de aangeleverde Ruimtelijke onderbouwing en de daarbijbehorende bijlagen/onderzoeken blijkt dat Omni Mobilae tevens op deze locatie gevestigd is en alhier activiteiten uitvoert. In zowel onder andere het Akoestisch onderzoek en de Memo Parkeren zijn activiteiten van Omni Mobilae specifiek benoemd en in de uitgangspunten meegenomen. In de NNN-toets zijn de effecten van de activiteiten van zowel Landtgoed als Omni Mobilae onderzocht. Ook het verwijderen van sport- en speeltoestellen in het bos en het uitvoeren van de inrichtingsmaatregelen/landschappelijke inpassing kan uitsluitend onder verantwoordelijkheid van Omni Mobilae. Naar aanleiding van een controle op de te realiseren beplanting heeft de eigenaar op 15 oktober 2024 een e-mail gestuurd aan de medewerker Toezicht & Handhaving van de gemeente Raalte met als bijlage een factuur van de geleverde beplanting. Deze factuur was gericht aan Omni Mobilae, waaruit blijkt dat de eigenaar verantwoordelijkheid genomen heeft voor de te nemen landschappelijke inpassing.

Geconcludeerd moet worden dat beide partijen en de vennoten daarvan activiteiten die onderdeel van de aanvraag uitmaken, uitvoeren. Daarbij heeft Landtgoed als huurder, aanvrager en uitvoerder verantwoordelijkheid en Omni Mobilae heeft als eigenaar en uitvoerder verantwoordelijkheid.

De omgevingsvergunning is een zaaksgebonden vergunning. In artikel 2.25 lid 1 Wabo staat dat een omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert, waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd. De vergunninghouder is niet per definitie degene aan wie de vergunning ooit is verleend (de persoon of de onderneming op wiens naam de vergunning is aangevraagd).

Met degene die het project uitvoert, is bedoeld degene die voor die uitvoering verantwoordelijk is. Meestal is dit de eigenaar of opdrachtgever. Hij moet de vergunningvoorschriften naleven of zorgen dat ze door zijn werknemers of contractanten worden nageleefd. Degene die het project uitvoert, kan uit meer dan een (rechts)persoon bestaan.

In de bij de Wabo behorende Memorie van Toelichting (Kamerstukken II, 2006-2007, 30 844, blz 113) staat bij voormeld artikel onder meer het volgende vermeld: *“De omgevingsvergunning is een zaaksgebonden vergunning. De «vergunninghouder» is dus niet degene aan wie de vergunning ooit is verleend, maar degene die het project uitvoert waarop de vergunning betrekking heeft. Met degene «die het project uitvoert» is bedoeld degene die voor die uitvoering verantwoordelijk is, dus de eigenaar of opdrachtgever. Die moet de vergunningvoorschriften naleven of zorgen dat ze door zijn werknemers of contractanten worden nageleefd. De «vergunninghouder», dat wil zeggen degene «die het project uitvoert», kan uit meer dan een (rechts)persoon bestaan. (...)”*



Uit deze passage volgt dat de tweede volzin van artikel 2.25, eerste lid, van de Wabo moet worden gelezen in samenhang met de eerste volzin van dat artikellid en dat het in de tweede volzin gebezigde begrip “vergunninghouder” in ruime zin moet worden opgevat. Onder dat begrip moet hier worden verstaan degene die het project uitvoert, dat wil zeggen degene die voor die uitvoering verantwoordelijk is en voor wie de omgevingsvergunning derhalve geldt.

Gezien het feit dat de aangevraagde activiteiten en dus het project zowel door Landtgoed als Omni Mobilae worden dan wel wordt uitgevoerd en beide ondernemingen verantwoordelijk zijn voor deze uitvoering, worden beide partijen en dus de vennoten daarvan als rechtspersonen aangemerkt als vergunninghouder. Deze omgevingsvergunning en de hierin opgenomen voorschriften gelden dus voor de twee partijen Omni Mobilae en Landtgoed. De vennoten van beide rechtspersonen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen voortvloeiende uit deze beschikking/dit besluit.

Daarbij wordt opgemerkt dat meeste voorschriften voor beide partijen/ondernemingen gezamenlijk gelden. Denk hierbij aan de uitgangspunten en voorwaarden van het Akoestisch onderzoek: de bezoekersaantallen van zowel Landtgoed als Omni Mobilae tezamen mogen tegelijkertijd niet hoger zijn dan in de representatieve bedrijfssituatie is omschreven en de geluidbelasting mag cumulatief niet hoger zijn dan berekend. Bij andere voorschriften geldt dat indien de ene partij/rechtspersoon deze heeft uitgevoerd, dit de andere partij/rechtspersoon ontslaat van die verplichting. Als voorbeeld geldt dat als Omni Mobilae de aanvullende voorschriften behorend bij het inrichtingsplan volledig uitvoert, dat Landtgoed dan niet meer die maatregelen hoeft uit te voeren. Beide partijen/rechtspersonen blijven wel gezamenlijk verantwoordelijk voor het in stand houden van dit inrichtingsplan.

Uw aanvraag is compleet

U heeft uw aanvraag aangevuld op 23 december 2022, 13 en 24 september 2023 en 28 juni 2024. Op 15 oktober 2024 hebben wij u een brief met verzoek om aanvullingen toegezonden en u tot en met 26 november 2024 gelegenheid geboden deze aanvullingen in te dienen. De laatste ontbrekende gegevens hebben wij op 26 november 2024 ontvangen en daarna beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken. Dit is een termijn van orde.

Omdat de aanvraag oorspronkelijk op 21 oktober 2022 is ingediend, dient deze te worden afgehandeld op basis van de wetgeving die gold in 2022. Hierdoor is met name de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing op deze aanvraag, en niet de Omgevingswet die voor aanvragen van na 1 januari 2024 geldt.



Ons voornemen c.q. het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), deze motivering en overwegingen (bijlage 2), de overwegingen per activiteit (bijlage 3), de ontvangen documenten (bijlage 4) en het door ons opgestelde verslag van de participatie met de directe burens (bijlage 5). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet benodigd

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (in dit geval het Besluit omgevingsrecht (Bor)) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 29 januari 2015 heeft de raad van de gemeente Raalte een lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Bor vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Onder Categorie C van deze lijst zijn opgenomen projecten ten behoeve van

1. bedrijfsfuncties op een daartoe bestemd terrein dan wel als nevenfunctie mits het gaat om projecten die behoren tot categorie 1 en 2, of projecten die qua aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën, zoals bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".
2. voorzieningen ten behoeve van planologisch toegestane bedrijven waarbij het niet noodzakelijk is dat de voorziening binnen de bestemming valt.

De activiteiten c.q. bedrijfsfuncties van Landgoed 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. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is derhalve niet benodigd.

Geen milieueffectrapportage benodigd

Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer dienen wij als bevoegd gezag 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 onderbouw 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 onderbouw in paragraaf 4.11 van de Ruimtelijke onderbouw op pag. 58-59 blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Tezamen met deze motivering en het besluit van ons als college dient dit gelezen te worden als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor ons is er geen aanleiding om een milieueffectrapportage op te stellen.



Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk: legaliseren/bouwen van verschillende bouwwerken, al dan niet seizoensgebonden. De bouwactiviteiten zijn reeds uitgevoerd;
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanleggen): legaliseren van het aanleggen van een grondwal en afgraven grond;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan: het legaliseren van bouwwerken buiten het bouwvlak en het anders gebruiken van bouwwerken en gronden binnen het plangebied.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 2.1, 2.2, 2.12, 2.25 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
- Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met §2.3, van de Wabo;
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, voorbereidingsprocedure;
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), ter inzage leggen van het ontwerpbesluit;
- Artikel 4:15 van de Awb, om de beslistermijn uit te stellen;
- Artikel 3:9, lid 2 van de Wabo, om de beslistermijn eenmalig te verlengen.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan de bestemmingsplannen 'Buitensportcentrum', 'Buitengebied', 'Buitengebied Raalte, correctieve herziening' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

Het bouwen van een bouwwerk

U heeft verzocht om het legaliseren/bouwen van verschillende bouwwerken.

Deze bouwwerken betreffen:

In de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' en deels in de bestemming 'Agrarisch':

1. Veranda aan Hoofdgebouw
2. Stretchtent 1 (seizoensgebonden, 1 april t/m 31 oktober)

In de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - buitensportcentrum' en deels binnen de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - buitensportcentrum':

3. Jachthut
4. Stretchtent 2 (seizoensgebonden, 1 april t/m 31 oktober)

In de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - buitensportcentrum':

5. Regelkeet
6. Weideplek
7. Stretchtent 3 (seizoensgebonden, 1 april t/m 31 oktober)
8. Bosplek
9. Opslag (bij Bosplek)
10. Opslagruimte
11. Hut van Wil

In de bestemming 'Agrarisch':

12. erfafscheiding/geluidsscherm

Uw project voldoet niet aan de regels uit deze bestemmingsplannen. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk maken.

De activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren. Het betreffende perceel heeft de bestemmingen 'Natuur', 'Recreatie-Dagrecreatie' en 'Agrarisch', met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie-clubgebouw', 'specifieke vorm van recreatie-buitensportcentrum', 'parkeerterrein', 'specifieke vorm van recreatie-paintballterrein' en 'specifieke vorm van recreatie-brandtoren'. Tevens is er een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'.



De gemeente Raalte is welstandsvrij

Uw project is niet getoetst aan de welstandsnota, omdat de gemeente Raalte welstandsvrij is.

Uw project voldoet nog niet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit en voldoet qua luchtverversing in het hoofdgebouw nog niet hieraan. Door aanvullende voorwaarden, die zijn opgenomen in dit (ontwerp)besluit kan dit punt alsnog voldoen aan de hiervoor gestelde eisen. Zie hiervoor het voorschrift bij punt 3 'Ventilatie' onder 'Toezicht'. Voor het overige is het aannemelijk dat de activiteiten voor het bouwen van de aangevraagde bouwwerken voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Voor de activiteit 'bouwen van een erfafscheiding/geluidscherm is het aannemelijk dat de legalisatie van de dit scherm voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels in de gemeentelijke verordening. Ook is in maart 2024 door Sigma Geo- en Milieutechniek B.V. een verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-7040 uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is door de Omgevingsdienst IJsselland op 2 september 2024 inhoudelijk akkoord bevonden. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig voor de afwijking van het bestemmingsplan en de legalisatie van de bouwwerken.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- Bestemmingsplan 'Buitensportcentrum';
- Bestemmingen 'Natuur' en 'Recreatie – Dagrecreatie';
- Functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – clubgebouw', 'specifieke vorm van recreatie – buitensportcentrum', 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van recreatie – paintballterrein' dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2';
- Bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'Agrarisch';
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

Voor zover wordt afgeweken van de bouwregels, wordt verwezen naar de motivering onder de activiteit 'Handelen in strijd met regels RO'. Voor het overige voldoet uw project aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.



Het uitvoeren van een werk of werkzaamheid

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum'

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

De omgevingsvergunning voor de activiteit "werk of werkzaamheid uitvoeren" is aangevraagd voor de volgende werkzaamheden:

- Het afgraven en egaliseren van grond en het ophogen van grond ter realisatie van een grondwal (legalisatie).

De activiteit 'het uitvoeren van werk of werkzaamheden' is opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.

In het volgende artikel uit het bestemmingsplan zijn eisen gesteld bij welke werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is:

- In artikel 3.6.1, lid a is bepaald dat het verboden is om op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren die voorzien in het egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen.

Om de werkzaamheden mogelijk te maken zijn in het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' voorwaarden beschreven om de werkzaamheden toch mogelijk te maken. Dit is mogelijk door het volgende artikel:

- In artikel 3.6.3 is bepaald dat de werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn wanneer de bestaande natuur- en landschapswaarden van het ter plaatse aanwezige bos niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Advies

De werkzaamheden zijn al vóór de aanvraag van 21 oktober 2022 uitgevoerd. De werkzaamheden voorzien in het egaliseren van de grond bij een reeds aanwezig gebouw. Het geëgaliseerde terrein dient als terras bij een geplaatst gebouw, zijnde de Weideplek, waarvoor ook een vergunning is aangevraagd. De afgegraven grond doet dienst als grondwal. Doordat het afgraven van de grond en de aanleg van de grondwal illegaal zijn uitgevoerd, is niet te beoordelen of de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig zijn aangetast of niet onevenredig aangetast zouden kunnen worden door uitvoering van de werkzaamheden.

Strikt genomen had vergunninghouder vóór de egalisatiewerkzaamheden en de aanleg van de grondwal een quickscan flora en fauna moeten laten uitvoeren om aan te tonen dat er geen significante negatieve effecten voor beschermde planten en dieren optreden.



Nu de grondwal reeds aanwezig is, brengt het terugbrengen in de oorspronkelijke staat van het bos ter plaatse dezelfde risico's voor het overtreden van de Wet natuurbescherming met zich mee. Door nieuwe grondwerkzaamheden in het bos kunnen beschermde planten en dieren immers worden gedood, verstoord of verjaagd. Bovendien is het verwijderen van de grondwal niet in het belang van de vergunninghouder en omwonenden. Het terras van de Weideplek is door de grondwal ingepast en biedt beschutting van de bezoekers op dit terras. Door de aanwezigheid van de grondwal zijn de activiteiten op deze plek beter afgeschermd voor de omgeving.

Na uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot de grondwal is door Ecofect een 'Quickscan Wet Natuurbescherming Raarhoeksweg 63A Raalte' uitgevoerd d.d. 15 juni 2023, aangepast 1 mei 2024. Het palgebied is op 22 mei 2023 onderzocht door twee ecologen. In de rapportage wordt benoemd dat er tevens een terras en een grondwal zijn aangelegd bij de Weideplek. Uit de QuickScan is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden. Tevens is door Bosgroep Noord-Oost Nederland u.a. een 'NNN-toets Landtgoed' d.d. november 2024 opgesteld, waarin de effecten van de ingrepen in het plangebied zijn onderzocht. Bij de effectindicator 'verstoring door trilling' is benoemd dat er een grondwal is aangelegd en dat deze wordt gelegaliseerd. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de plannen geen negatief effect op het Natuur Netwerk Nederland (NNN) te verwachten is door trillingen. Bij de effectindicator 'Geluid en optische verstoring' wordt het volgende geconstateerd: "Door de grondwal rondom de Weideplek zal het effect van geluid achter de grondwal verminderen." Uit deze onderzoeken blijkt eveneens dat de reeds uitgevoerde werkzaamheden met betrekking tot het verplaatsen van grond/de aanleg van de grondwal geen negatieve effecten meer op het NNN en de natuur kunnen veroorzaken.

Het college concludeert dan ook dat de activiteit 'het uitvoeren van werk of werkzaamheden' voldoende is gemotiveerd en voor onbepaalde tijd verleend kan worden. De werkzaamheden zijn al uitgevoerd en gelegaliseerd met de tijdelijke vergunning. De werkzaamheden voorzien in het egaliseren van de grond bij een reeds aanwezig gebouw. Het geëgaliseerde terrein dient als terras bij een geplaatst gebouw waarvoor ook een vergunning voor onbepaalde tijd wordt aangevraagd. De afgegraven grond doet dienst als grondwal. Met het afgraven van de grond en de aanleg van de grondwal zijn de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig aangetast.

Conclusie

Voor de activiteit 'het werk of werkzaamheid uitvoeren' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan de bestemmingsplannen 'Buitensportcentrum', 'Buitengebied', 'Buitengebied Raalte, correctieve herziening' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

U heeft aangegeven gebouwen en bouwwerken te willen bouwen/legaliseren buiten het bouwvlak en deze ook in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Het gebruik heeft betrekking op dezelfde bouwwerken waarvoor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' is aangevraagd, alsmede op het gebruik van het hoofdgebouw en de terrassen bij de Veranda/het Hoofdgebouw (aan de westzijde), de Weideplek, de Jachthut en de Bosplek. Ook het gebruik van een Trouwplek in het bos is onderdeel van de aanvraag. Voor de Trouwplek zijn geen bouwwerken benodigd.

Deze activiteit voldoet niet aan onderstaande artikelen:

In artikel 3.1 is bepaald dat de gronden met de bestemming 'Natuur'bestemd zijn voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. houtoogst;
- d. water;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - buitensportcentrum': een buitensportcentrum voor outdooractiviteiten zoals omschreven in lid 1.22, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals touwbanen, kronkelpad, junglepad, challenge-parcour en een boogschietcomplex;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes.

In artikel 3.2 is bepaald dat voor het bouwen de volgende regels gelden:

- a. 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;
- b. de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van een klintoren bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de hoogte van terreinverlichting bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.



In artikel 3.3 is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening van de terreinen, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebouw dient noodzakelijk te zijn voor het beheer en onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bestaande natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

De aanvraag voorziet in het bouwen van verschillende bouwwerken die niet ten dienste staan van de bestemming 'Natuur' en daarmee strijdig zijn aan de gebruiksregels uit het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum'. Tevens bedraagt de bouwhoogte van de Jachthut, de Bosplek en de Hut van Wil meer dan de toegestane bouwhoogte volgens de afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels van ditzelfde bestemmingsplan.

In artikel 4.1 is bepaald dat de gronden met de bestemming 'Recreatie – dagrecreatie' bestemd zijn voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paintballterrein': een terrein met voorzieningen voor paintball, zoals bosjes, struiken en netten alsmede de instandhouding van bos;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - clubgebouw': een gebouw ten behoeve van het buitensportcentrum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - buitensportcentrum': een buitensportcentrum met voorzieningen voor outdoor-activiteiten, in de vorm van een open veld voor onder andere highlandgames;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend parkeerplaatsen ten dienste van het buitensportcentrum;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - brandtoren': een brandtoren voor recreatief gebruik;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, (ontsluitings)wegen, terras, nutsvoorzieningen en water, met dien verstande dat parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan.

In artikel 4.2.2 is bepaald dat voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - clubgebouw' de volgende regels gelden:

- a. op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van het clubgebouw bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de goothoogte van het clubgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de oppervlakte van het clubgebouw bedraagt ten hoogste 600 m²;
- f. de hoogte van terreinverlichting bedraagt ten hoogste 1,5 m;



g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

In artikel 4.2.4 is bepaald dat voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - buitensportcentrum' de volgende regels gelden:

- a. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de hoogte van terreinverlichting bedraagt ten hoogste 1,5 m.

In artikel 4.3 sub c is bepaald dat horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdfunctie.

De aanvraag voorziet in de legalisering/bouw van de Veranda met een bouwhoogte van 5 m en de bouw van diverse seizoensgebonden bouwwerken/Stretchtenten met een bouwhoogte van respectievelijk 3,90 en 4,20 m buiten het bouwvlak. 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 die volgens artikel 4.1 zijn toegestaan.

In artikel 3.1, lid a van het bestemmingsplan 'Buitengebied' evenals het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, correctieve herziening' is bepaald dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch' bestemd zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De aangevraagde erfafscheiding/ geluidscherm wordt opgericht binnen de agrarische bestemming en ook een klein deel van het terras bij de Veranda en het Hoofdgebouw evenals een klein deel van de Veranda zelf valt binnen deze bestemming.

Het gebruik van de erfafscheiding/geluidscherm alsmede het terras staan niet ten dienste van een agrarisch bedrijf, zodat zowel het gebruik van scherm en terras als de bouw van het scherm strijdig zijn met de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied Raalte, correctieve herziening'.

Op 27 september 2018 is het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen die verwijzen naar de beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015'. Het bouwplan kan niet getoetst worden aan de parkeernormen genoemd in het beleid 'Parkeernormen Raalte 2015' omdat er geen representatieve parkeernormen zijn die aansluiten bij het gebruik van de bouwwerken. Om te kunnen onderbouwen dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, is gekozen voor een maatwerkoplossing.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wabo kan het college medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan.



Wij hebben de door ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan. Met een tijdelijke omgevingsvergunning, die inmiddels onherroepelijk is, hebben wij reeds medewerking verleend aan uw project. Bij die tijdelijke vergunning is al aangetoond dat de activiteiten inpasbaar zijn, zodat ook deze permanente omgevingsvergunning kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Wel zijn enkele (ondergeschikte) wijzigingen doorgevoerd en hebben wij aanvullende voorschriften gesteld, teneinde waarborgen te bieden dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en er minder overlast c.q. hinderbeleving bij de naastgelegen woning plaatsvindt.

Op basis van het bestemmingsplan is op het gehele terrein met de bestemming 'Natuur' een specifieke vorm van recreatie toegestaan in de vorm van een buitensportcentrum. Daarnaast zijn meerdere gebieden opgenomen met een bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' met ieder zijn eigen functieaanduiding. Zo is er de mogelijkheid van een paintballterrein, een clubgebouw, een parkeerterrein en een brandtoren die ten dienste staan van het buitensportcentrum.

Het Clubgebouw c.q. Hoofdgebouw is bestemd als gebouw ten dienste van het buitensportcentrum. Ondergeschikte horeca ten dienste van het buitensportcentrum maakt hier onderdeel van uit. Door de jaren heen heeft het terrein een metamorfose ondergaan waarbij de scheidslijn tussen outdoor activiteiten en andere activiteiten met elkaar vermengd zijn geraakt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan teambuilding- en coaching activiteiten.

Om dit gebruik te faciliteren zijn er meerdere bouwwerken op het terrein geplaatst. Deze bouwwerken hebben bouwhoogtes variërend van 4,10 m van de Hut van Wil, 4,40 m van de Jachthut en 4,50 m van de Bosplek, wat iets hoger is dan de volgens het bestemmingsplan toegestane 4,00 m bij een gebouw voor het beheer en onderhoud, een schuilhut of een informatievoorziening. Gezien de ligging is het bos is de tot een halve meter hogere bouwhoogte niet storend voor het ruimtelijke beeld. De Stretchtenten zijn als seizoensgebonden bouwwerken voor onbepaalde tijd c.q. permanent aangevraagd om elk jaar gedurende de periode 1 april t/m 31 oktober geplaatst te mogen zijn. Wij verlenen voor dit seizoensgebonden jaarlijkse gebruik dan ook een permanente vergunning, zodat de administratieve lastendruk zo laag mogelijk wordt gehouden. De 3 Stretchtenten hebben een bouwhoogte van respectievelijk 3,90 m en 4,20 m, terwijl dergelijke 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde' ten hoogste 3 m mogen bedragen. Voor de Stretchtenten van 3,90 m geldt dat deze lager zijn dan de naastgelegen Jachthut en evenhoog als de naastgelegen Weideplek. Voor de grote Stretchtent op het terras naast de Veranda/het Hoofdgebouw geldt dat deze met een bouwhoogte van 4,20 m lager is dan het Hoofdgebouw van 5,00 m.



Dit is derhalve ruimtelijk passend. Tot slot wordt opgemerkt dat de Veranda buiten het bouwvlak is gelegen. Binnen het bouwvlak mag de maximale bouwhoogte 5,00 m bedragen, zodat het doortrekken van dezelfde bouwhoogte van de Veranda als het Hoofdbouw logisch en passend is.

Daarnaast is het gebruik van het Clubgebouw/Hoofdgebouw geïntensiveerd met betrekking tot de horecafunctie. De vraag naar dergelijke locaties voor feesten en partijen/bruiloften, vergaderingen, trainingen, zakelijke evenementen en afscheidsceremonies is groot. Dit blijkt ook uit de reserveringen, die vergunninghouder ontvangt. Door Landtgoed is een reserveringsoverzicht over de periode 18 mei t/m 2 augustus 2024 en 3 september t/m 2 november 2024 overlegd, waarbij het bedrijf in de tussenliggende periode gesloten was vanwege de zomervakantie. Gedurende deze 4,5 maand zijn er 129 reserveringen geweest, zodat de behoefte aan een dergelijk concept is aangetoond.

Verbreiding bedrijfsactiviteiten met teambuildings- en coaching activiteiten

De verbreding met teambuildings- en coaching activiteiten ligt in het verlengde van de toegestane dagrecreatie-/buitensportactiviteiten met daaraan de ondergeschikte horecafunctie. Indien een afdeling of team als bedrijfsuitje aan het sporten is door bijvoorbeeld het klimbos te verkennen, is dit tevens teambuilding. Met dezelfde groep al dan niet aanvullend aan deze buitensportactiviteiten/teambuildings-activiteiten in of bij een blokhuut in een ongedwongen setting de bedrijfs- of teamdoelstellingen bespreken, heeft een vergelijkbare impact op de omgeving. Dit betekent dat naast de buitensportactiviteiten conform het geldende bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' vergunning kan worden verleend voor workshops, training- en coaching activiteiten in en/of bij de bouwwerken op het terrein en de gronden op het perceel Raarhoeksweg 63A te Raalte. Opgemerkt wordt dat nu de buitensportactiviteiten onderdeel zijn van deze vergunningsaanvraag, ook voor de buitensportactiviteiten de voorschriften van deze vergunning van toepassing zijn.

Verbreiding bedrijfsactiviteiten met zelfstandige horeca

De feesten, kick-offs, vergaderingen, zakelijke evenementen, trouw- en afscheidsceremonies zijn activiteiten die als zelfstandige horeca-activiteiten te benoemen zijn, doordat deze activiteiten niet ondergeschikt zijn aan of een relatie hebben met de reeds bestemde buitensportactiviteiten. Deze activiteiten vallen immers onder het begrip horecabedrijf volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte, met uitzondering van de overnachtingsmogelijkheden. Dit begrip luidt als volgt: "het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf." Deze horeca-activiteiten die zelfstandig en dus als hoofdfunctie worden uitgevoerd zijn milieutechnisch inpasbaar. Bij de aanvraag is een akoestisch onderzoek d.d. 30 augustus 2023 aangeleverd waaruit blijkt dat met de beoogde bedrijfsvoering een inpasbare en acceptabele geluidssituatie wordt bereikt. In dit akoestisch onderzoek is tevens het stemgeluid op de Veranda en het terras bij het Hoofdbouw meegenomen.



Met het opnemen van het algemene voorschrift dat voldaan moet worden aan de uitgangspunten en voorwaarden van het akoestisch onderzoek liggen de locaties van de activiteiten, maximale bezoekersaantallen tegelijkertijd, bedrijfstijden en het maximaal toegestane geluidsniveau vast, zodat de belangen van omwonenden in voldoende mate worden gewaarborgd. Expliciet is in de algemene voorschriften opgenomen dat bezoekers niet aanwezig mogen zijn op het perceel en in de bouwwerken tussen 23.00 en 07.00 uur.

Zelfstandige horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in/bij het Hoofdgebouw/Clubgebouw met Veranda en terras, waarbij zoals gezegd voldaan moet worden aan de uitgangspunten en voorwaarden, zoals opgenomen in het 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte' d.d. 30 augustus 2023. Het schenken van drank en eventueel verstrekken van hapjes op de terrassen bij de Weideplek, Jachthut en Bosplek wordt gefaciliteerd vanuit het Hoofdgebouw. Dit komt overeen met de aan Landtgoed VOF verleende Alcoholwetvergunning d.d. 9 mei 2023 (zaaknummer 16883-2023).

Dit betekent dat naast de buitensportactiviteiten conform het geldende bestemmingsplan vergunning kan worden verleend voor workshops, training- en coachingsactiviteiten in en/of bij de bouwwerken op het terrein en de gronden op het perceel Raarhoeksweg 63A te Raalte. Zelfstandige horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan bij het Hoofdgebouw/Clubgebouw 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). Hiertoe is een begrenzer/limiter op de muziek-/geluidsinstallatie geplaatst. In de voorschriften van deze vergunning is opgenomen dat deze begrenzer ten allen tijde op de muziekinstallatie dient te zijn aangesloten.

Toetsing aan ruimtelijk beleid

Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling op deze plek. Deze onderneming draagt bij aan het ondernemerschap binnen de gemeente en is passend binnen het recreatief-toeristisch beleid en de Omgevingsvisie Raalte Horizon 2040. Hierin worden initiatieven die de recreatieve waarde van ons buitengebied versterken en aanvullend zijn op het aanbod in onze dorpen, zoals bijzondere horecaconcepten en boerderijwinkels, gezien als een verrijking van ons diverse buitengebied. De activiteiten van Landtgoed zijn zo'n bijzonder horecaconcept en zorgen voor het versterken van de vitaliteit van het platteland. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente Raalte: In de toekomst is ons buitengebied een divers en modern productie- en werklandschap met toekomstbestendige landbouw, dat vitaal is, reuring kent, maar waar ook gewoond wordt en waar aandacht is voor de natuur- en landschapswaarden. Om deze balans in evenwicht te houden, worden er diverse voorwaarden/voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Een bredere onderbouwing dat de aangevraagde activiteiten passend zijn binnen het beleidskader, is te vinden in hoofdstuk 3 van de Ruimtelijke onderbouwing. Daar is getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijke ruimtelijke beleid.



Dat dit bijzondere horecaconcept passend is in het buitengebied tussen Raalte en Heino, is hierboven in de voorgaande alinea al toegelicht. Landtgoed trekt een zeer specifieke doelgroep van rustzoekers voor hun (bruilofts-)feest of afscheidsceremonies van natuurliefhebbers en biedt een inspirerende, groene omgeving voor teambuildingsdagen en vergadersessies. De permanent te vergunnen bouwwerken hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 314 m², terwijl er binnen het plangebied nog 180 m² aan bebouwing vergund kon worden op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor de kleine 22 m² opslagbokjes bij de Hut van Wil wordt geen omgevingsvergunning aangevraagd, maar deze zullen handmatig met klein gereedschap worden gesloopt. Per saldo resteert dan nog afgerond 113 m² aan bouwwerken, waarvoor een tegenprestatie geleverd dient te worden. Opgemerkt wordt dat de meeste bouwwerken reeds ten tijde van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' in 2012-2013 aanwezig waren, terwijl de initiatiefnemer toen niet is geweest op zijn plicht om voor deze bouwwerken een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen. Bovendien is aan de uitspraak van de Rechtbank Overijssel op 17 oktober 2014 op dat moment geen vervolg gegeven door de gemeente Raalte om een nieuwe beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning voor de Jachthut te nemen. Toendertijd waren er nog geen sloopverplichtingen en was het beleid van 'Erven in Beweging' nog niet ontwikkeld. Op basis van de maatwerk mogelijkheden die de nu geldende beleidsnota 'Erven in Beweging 2023' biedt, is echter wel een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit benodigd.

Door de (gedeeltelijke) verandering van doelgroep is de intensiteit van het gebruik van de speeltoestellen verminderd en is de druk op de natuurwaarden in het bosperceel aanzienlijk verminderd. Door het opheffen van het paintballterrein in het bosperceel kan de oppervlakte van 0,43 ha van dit terrein worden toegevoegd aan het NNN, zodat de natuurwaarden van dit bosperceel worden versterkt. Ook zijn andere speeltoestellen en bouwwerken in het NNN-gebied inmiddels verwijderd. Met het inrichtingsplan, zoals in hoofdstuk 5 van de 'NNN-toets Landtgoed' d.d. november 2024 is opgenomen, worden maatregelen genomen om de landschappelijke en natuurlijke waarden binnen het plangebied te versterken. Dit levert een bijdrage op aan de vergroting van de biodiversiteit. Omdat op de inrichtingskaart enkele specifieke punten niet vermeld zijn en/of soorten en plantmaten niet in het inrichtingsplan van de NNN-toets concreet benoemd zijn, is een aantal aanvullingen in de voorschriften van deze vergunning opgenomen. Met de voorschriften onder punt 4 'Inrichtingsplan' van de Algemene voorschriften wordt geborgd dat het Inrichtingsplan inclusief de aanvullende voorschriften binnen 1 jaar na inwerkingtreding van deze vergunning dient te zijn uitgevoerd. Tevens moeten deze maatregelen in stand worden gehouden. Hiermee is/wordt een gedegen maatwerkoplossing met een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit geleverd, waarbij de reeds gerealiseerde bouwwerken permanent vergund kunnen worden. Deze maatwerkoplossing is voor deze casus een geschikte oplossing, omdat de locatie in het NNN is gelegen.

In het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' zijn ten dienste van de diverse bestemmingen bouw mogelijkheden opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Met bovengenoemde maatwerkoplossing zijn diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder speeltoestellen juist verwijderd.



Teneinde de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de NNN-toets en het inrichtingsplan te behouden, dient voorkomen te worden dat er onwenselijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Daarom zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan wel overige bouwwerken uitsluitend toegestaan indien deze een maximale hoogte hebben van 1,60 m, niet voor mensen toegankelijk zijn, en bestaan uit ten hoogste 1 wand en ten hoogste 1 dakdeel. Op deze wijze worden de ruimere bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt en kunnen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bijvoorbeeld een informatiebord worden gerealiseerd. Een voorschrift hieromtrent is onder punt 5 van de Algemene voorschriften opgenomen.

Geen significant negatieve effecten op natuur/NNN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' in 2013 zijn de ruimtelijke aspecten beoordeeld en is een afweging gemaakt van de betrokken belangen. Daarbij is geoordeeld dat het plangebied beperkte natuurwaarden heeft en dat de destijds beoogde buitensportactiviteiten, na uitvoering van de compenserende maatregelen, geen onevenredige inbreuk maken op de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en geen significante negatieve effecten hebben op de EHS (nu NNN geheten). Bij de nu ingediende aanvraag is tevens een 'NNN-toets Landtgoed' door Bosgroep Noord-Oost Nederland u.a. d.d. november 2024 gevoegd. In deze NNN-toets zijn de kernkwaliteiten van het NNN-gebied Landgoederen Salland beschreven bestaande uit het beheertype N16.03, zijnde 'Droog bos met productie'. Tevens heeft een effectbeoordeling met een vijftal indicatoren plaatsgevonden, waaruit blijkt dat door de activiteiten van Landtgoed hooguit geringe effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN optreden. Deze effecten worden gemitigeerd door de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen, waarbij tevens een uitbreiding van het NNN-gebied met 0,43 ha wordt gerealiseerd. In het in hoofdstuk 5 van deze NNN-toets opgenomen inrichtingsplan zijn de intenties voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering goed verwoord. Een aantal maatregelen wordt niet voldoende concreet benoemd, ook worden een aantal versterkingsmaatregelen geacht te ontstaan op basis van natuurlijke ontwikkeling. Om deze ontwikkeling op gang te brengen en de biodiversiteit te vergroten dienen deze maatregelen met aanplant te worden gegarandeerd. Zie hiervoor de aanvullingen in de algemene voorschriften onder punt 6 'Inrichtingsplan'. Dit sluit aan bij hetgeen de provincie bij de omschrijving van het beheertype 'Droog bos met productie' stelt: 'Met aanvullende bosverjongingsactiviteiten met primair lokaal gewenste inheemse boom- en struiksoorten wordt een nieuwe gewenste bosgeneratie van voldoende ecologische kwaliteit gerealiseerd.' Met dit Inrichtingsplan en de aanvullende voorschriften worden de kernkwaliteiten in het plangebied versterkt en de biodiversiteit vergroot.

Stikstof

Op grond van de Wet Natuurbescherming (geldig tot 1 januari 2024 en de daaropvolgende wet- en regelgeving onder de Omgevingswet) dient onderzocht te worden of er significant negatieve effecten van het project optreden door stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. De aangevraagde activiteiten zijn reeds gerealiseerd zonder grote werktuigen, terwijl de verkeersbewegingen in de gebruiksfase van en naar het parkeerterrein langs de Berkendijk plaatsvinden.



De activiteiten op deze gronden vinden plaats op meer dan 6 kilometer afstand gelegen tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden Boetelerveld en Vecht- en Beneden-Reggegebied. Op basis van ervaringen en de relatief beperkte omvang van het aantal verkeersbewegingen met weinig zwaar verkeer van en naar de locatie in combinatie met de grote afstand tot deze Natura 2000-gebieden worden significant negatieve effecten niet verwacht. Hoewel het aantal verkeersbewegingen bij dit project met een hoofdfunctie horeca ten opzichte van het hoofdzakelijke gebruik als buitensportcentrum niet is gewijzigd en maximaal 20.000 bezoekers per jaar blijft, is ook het verkeer als nieuwe ontwikkeling meegenomen. Voor de volledigheid heeft Econsultancy wel een worstcase onderbouwing en AERIUS-berekening van de gebruiksfase gemaakt, welke is opgenomen in het 'Rapport onderzoek stikstofdepositie Raarhoeksweg 63a, Raalte' d.d. 19 juni 2024. Uit deze berekening en het rapport blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. In deze berekening is uitsluitend rekening gehouden met de gevolgen van de gebruiksfase van het project op zichzelf, waarbij geen rekening is gehouden met een bestaande c.q. referentiesituatie. Omdat significante effecten zijn uitgesloten, is deze berekening als voortoets voldoende. Dit is overeenkomstig het stroomschema beoordelingskader intern salderen van de Afdeling bestuursrechtspraak RvS d.d. 18 december 2024. Er is derhalve geen natuurvergunning nodig.

Verkeer en parkeren

In paragraaf 4.9 Verkeer en parkeren van de Ruimtelijke onderbouwing wordt voor de verkeersgeneratie uitgegaan van een drukke dag als representatieve situatie met 256 verkeersbewegingen per etmaal. Deze situatie waarbij op alle buitenlocaties eveneens bezoekers aanwezig zullen zijn, zal niet vaak plaatsvinden. Een spitsuur-gemiddelde van 10%, waardoor er 1 auto per 2,3 minuten passeert, is voor de piekmomenten qua verkeersdrukte echter te laag ingeschat.

Wanneer een feest met de maximale 100 bezoekers om x uur aanvangt, zullen in de periode rondom dat aanvangstijdstip circa 50 verkeersbewegingen plaatsvinden. Hoewel het vertrek van de bezoekers ook enigszins gespreid zal plaatsvinden, zullen er dan eveneens binnen één uur circa 50 vertrekkende verkeersbewegingen zijn. Dergelijke piekmomenten bij grote bijeenkomsten zullen naar verwachting circa 15 tot 20 keer per jaar voorkomen, zodat dit 30 tot 40 piekmomenten qua verkeersintensiteit per jaar opleveren. Deze inschatting is gemaakt o.b.v. het reserveringsoverzicht gedurende de periode 18 mei t/m 2 augustus 2024 en 3 september t/m 2 november 2024 waarvan er 9 activiteiten met meer dan 75 personen waren. De relatief smalle Berkendijk heeft naast de in- en uitritten bij aanwonenden ook diverse eenvoudige passeerhavens in de vorm van één of twee stroken grasbetonstenen. Indien de verkeersdeelnemers enigszins rekening met elkaar houden en gebruik maken van de in-/uitritten en eenvoudige passeerhavens, kan de Berkendijk de extra verkeersgeneratie van 256 verkeersbewegingen per etmaal wel verwerken. Dit geldt ook gedurende genoemde piekmomenten vóór en na een groter feest. De verkeersgeneratie zal over het algemeen geen knelpunten opleveren, waarbij de circa 30 tot 40 piekmomenten gedurende een jaar acceptabel geacht worden.



Tevens is in bijlage 6 bij de Ruimtelijke onderbouwing een memo 'onderbouwing parkeren' d.d. 11 juni 2024 (ingediend 26 november 2024) opgenomen, waarin wordt uitgelegd dat in het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' en de daarbijbehorende beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015' geen specifieke normen voor horecafuncties in het buitengebied zijn opgenomen. Daarom 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 voldoende parkeerplaatsen aanwezig op het parkeerterrein. Doordat een vakindeling ontbreekt, kunnen bezoekers zelf een parkeerplek binnen het terrein innemen. De ingetekende parkeervakken op de situatietekening geven indicatief aan dat er minimaal 36 parkeerplaatsen op het parkeerterrein aanwezig zijn. Bij een grotere parkeerbehoefte dan op het parkeerterrein zelf passend is tot een volledige bezetting (worstcase scenario) kan gebruik gemaakt worden van overloopvoorziening op het naastgelegen grasveld/highlandgamesterrein, wat een dagrecreatieve bestemming heeft. Deze overloopvoorziening hoeft niet ingericht te worden als parkeervoorziening, omdat deze incidenteel gebruikt wordt. Volgens initiatiefnemers werd deze de afgelopen jaren maximaal 5 keer per jaar gebruikt. Uitgaande van het reserveringsoverzicht en de hierboven geschatte 15 tot 20 grotere bijeenkomsten dan wel combinatie van gelijktijdige activiteiten, zal de overloopvoorziening 15 tot 20 keer per jaar benodigd kunnen zijn. Dit beperkte gebruik als overloopparkeerterrein zorgt ervoor dat de landschappelijke en natuurlijke waarden van het highlandgamesterrein als kruidenrijk grasland zich voldoende kan ontwikkelen en in stand gehouden kan worden. Deze overloopvoorziening is een geschikte oplossing, waarmee de parkeerdruk volledig op eigen terrein/binnen het plangebied wordt opgevangen. 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 bureu woonachtig op Raarhoeksweg 63 te Raalte) is niet toegestaan. Hiermee wordt in afdoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

Geluid

Voor de inrichting zijn eerder meldingen Activiteitenbesluit gedaan (Omni Mobilae ten behoeve van het buitensportcentrum). Er is dus sprake van bestaand gebruik (wat betreft milieu). De meest recente melding Activiteitenbesluit (AIMnummer: Ahhjtawoag/zaaknummer: 0177ESUITE716552022) is op 5 januari 2023 geaccepteerd, waarbij de horeca-activiteiten reeds een grotere rol hadden. Bij de melding Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek gevoegd. Op dat rapport is door de Omgevingsdienst IJsselland (OD) geadviseerd en gesteld dat aan de normstelling van het Activiteitenbesluit wordt voldaan en dat er daarom geen maatwerkvoorschriften voor geluid hoeven te worden gesteld. Dat betekent dat de standaard geluidvoorschriften (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau overdag tot 50 dB(A) – avond tot 45 dB(A) – nacht tot 40 dB(A)) van toepassing zijn voor de inrichting/de bedrijfsactiviteiten.

De locatie is gelegen in het buitengebied waarbij in de omgeving enkele agrarische bedrijven zijn gelegen, waaronder twee intensieve veehouderijen. In een eerdere fase (OD, 4 mei 2022) is reeds aangegeven dat er sprake is van de typering "rustige woonwijk".



Er is gekeken naar de VNG Brochure Bedrijven & milieuzonering en de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening. Bij de toepassing van de VNG Brochure is sprake van gebiedstyperingen en aan te houden afstanden. Past een nieuwe ontwikkeling niet binnen de richtafstanden dan kan er stapsgewijs gehandeld worden. In dit geval door middel van een akoestisch onderzoek omdat niet aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan. De activiteiten van Landtgoed zijn in het Akoestisch onderzoek (ook in de eerdere versies van het rapport d.d. 30 augustus 2023) omschreven en getoetst aan de richtwaarden voor geluid behorend bij 'rustige woonwijk, rustig buitengebied'. Er is sprake van richtwaarden en niet van grenswaarden. Uiteindelijk is (ook gelet op bestaand gebruik Omni Mobilae voor buitensportactiviteiten en ondergeschikte horeca in het Hoofdgebouw) bepalend of er sprake is van onaanvaardbare geluidhinder. Uit het rapport (en op basis van het advies van de OD) blijkt dat door geluid reducerende voorzieningen (voorwaarden bij de installatie van een ventilatiesysteem in het Hoofdgebouw en het plaatsen van een erfafscheiding/geluidwerend terrascherm) 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 in het Akoestisch Onderzoek van 30 augustus 2023 voorgestelde geluid reducerende voorziening langs de zuidgevel van de Veranda en het terras is met de tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd en vergund, maar nadien in een andere vorm gerealiseerd. Het is aannemelijk dat de overschrijding van 1 dB van de richtwaarde in de avonduren met het gerealiseerde geluidscherm is weggenomen. Gedurende de dag- en avondperiode is de uitstraling van muziekgeluid vanuit het Hoofdgebouw samen met het door de bezoekers onder de Veranda/op het terras geproduceerde geluid volledig bepalend voor de geluidsimmissieniveaus bij de woningen. Dit geldt vooral voor de woning op het perceel Raarhoeksweg 63. Het gerealiseerde geluidscherm is voorzien van massief hout met een dikte van minimaal 22 mm en glas met een dikte van minimaal 6 mm. Door het soortgelijk gewicht van deze materialen wordt voldaan aan de vereiste van een minimale massa van 15 kg/m². Landtgoed heeft met een brief d.d. 4 september 2024 van een schildersbedrijf uit Heino, die de glasdikte heeft opgemeten, bewezen dat de ruiten een dikte van 6 mm hebben. Maar ook de gemeentelijke toezichthouder heeft tijdens een controlebezoek op 18 december 2024 de glasdikte van de diverse ruiten opgemeten met een optische glasdiktemeter. Gemeten is dat de ruiten met enkel glas een dikte van 6 mm hebben, terwijl de ruiten met 2 laag glas een glasdikte aan weerszijden van 4 mm hebben met daartussen een loze ruimte/spouw van 10 mm. De beide ruiten samen hebben een dikte van 8 mm. Alle ruiten in het terrascherm/geluidscherm voldoen derhalve aan de minimale dikte van 6 mm.

Het geluidscherm 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 geluidscherm 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.



Dit omdat het 3 meter hoge geluidscherm wel aaneengesloten doorloopt en geen gaten zijn c.q. het scherm geluidlekken bevat waardoor het geluid zich rechtstreeks richting de woning aan de Raarhoeksweg 63 kan begeven. Een aanvullend aanvraagformulier voor dit geluidwerend scherm is ingediend op 13 september 2023. De aangepaste tekening voor dit geluidscherm, zoals deze is uitgevoerd en bij deze permanente vergunningsaanvraag wordt aangevraagd is op 26 november 2024 ingediend.

Met betrekking tot dit geluidscherm c.q. erfafscheiding/geluidwerend scherm bij de Veranda en het terras wordt opgemerkt dat dit buiten het bouwvlak op gronden met een agrarische bestemming is gelegen. Ook valt een klein deel van het terras en de Veranda binnen de agrarische bestemming. In de feitelijke situatie wordt deze agrarische bestemming al jarenlang gebruikt als terras. Dit wordt mede veroorzaakt door de sloot die om het weiland is gelegen. Door de aanwezigheid van een sloot om het weiland wordt het terras al visueel afgescheiden. Gezien deze visuele afscheiding en de goedkeuring van de eigenaar van de betreffende agrarische grond hebben wij geen bezwaar tegen het bouwen op en gebruik van deze agrarische grond als onderdeel van de activiteiten van Landtgoed.

In de uitspraak van de Rechtbank Zwolle met betrekking tot het beroep van eisers woonachtig aan de Raarhoeksweg 63 te Raalte tegen de tijdelijke vergunning d.d. 10 januari 2025 (zaaknummer ZWO 23/2587 WABOA JBU) heeft de rechter overwogen dat het college mag uitgaan van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', zodat er geen motiveringsgebrek kleeft aan de toetsing van de geluidsnormen bij de activiteiten van Landtgoed. Ook is voldoende onderbouwd dat uitgegaan kan worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk, rustig buitengebied', mede omdat op de locatie al een buitensportcentrum planologisch is toegestaan, dat er meerdere agrarische bedrijven in de buurt aanwezig zijn en er een doorgaande weg in de nabijheid is gelegen. Bij de vergunningverlening hebben wij uit mogen gaan van een langtijdgemiddeld geluidniveau van 40 dB(A) als richtwaarde in de avondperiode. Uit het Akoestisch onderzoek d.d. 30 augustus 2023 blijkt dat er een overschrijding van 1 dB is van de richtwaarde van 40 dB(A) voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau is, welke teniet wordt gedaan door de geluidsafschermdende voorziening. Ook de voorschriften uit de omgevingsvergunning acht de rechtbank voldoende duidelijk en handhaafbaar. Het beroep is ongegrond verklaard. Dit betekent dat ook bij deze uitgebreide omgevingsvergunning in de voorschriften opgenomen kan worden dat aan de uitgangspunten en voorwaarden van het 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte' d.d. 30 augustus 2023 moet worden voldaan en de erfafscheiding/het geluidscherm als geluidwerende voorziening kan en moet worden vergund.

Opgemerkt wordt dat voordat het geluidwerend scherm werd geplaatst door de OD onaangekondigde indicatieve geluidmetingen zijn uitgevoerd in de periodes van 21 juni 2023 tot en met 10 juli 2023, en 10 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023 om te controleren of er wordt voldaan aan de geluidvoorschriften. Dit omdat de bewoners aan Raarhoeksweg 63 in Raalte geluidsoverlast van de naastgelegen inrichting Landtgoed aan Raarhoeksweg 63a ervaren. De bewoners aan Raarhoeksweg 63 konden op een 'klagersknop' drukken wanneer er geluidsoverlast werd ervaren van de inrichting aan Raarhoeksweg 63A.



Uit de meetresultaten blijkt dat er geen mechanische versterkt muziekgeluid is waargenomen. Wel is er op een aantal meetmomenten stemgeluid waargenomen, alleen voldeed dit ruimschoots aan de geluidnormen. Tezamen met de plaatsing van het geluidwerende scherm maakt dit dat het aannemelijk is dat aan de richtwaarde van 40dB(A) voor het langtijdgemiddelde geluidsniveau zal worden voldaan.

Met deze voorschriften en met het geluidsscherm is er bij omliggende woningen en specifiek de woning aan de Raarhoeksweg 63 te Raalte sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ventilatiesysteem

Er is geen vergunning nodig om een ventilatiesysteem te plaatsen. Wel moet de zaal van Landtgoed aan de ventilatiecapaciteit voldoen voor een bijeenkomstfunctie volgens de landelijke wet- en regelgeving. In dit geval het Bouwbesluit, tegenwoordig Besluit bouwwerken leefomgeving.

Om aan die ventilatiebehoefte te kunnen voldoen, moet er een mechanisch ventilatiesysteem worden geplaatst. Om daarbij geluidsoverlast te vermijden, moet dit voldoen aan de eisen die in het Akoestisch onderzoek zijn opgenomen. Om geluidsoverlast te voorkomen dienen de ramen en deuren aan de noord-, oost- en zuidzijde van het Hoofdgebouw gesloten gehouden te worden.

Wel is er te weinig natuurlijke ventilatiecapaciteit, want een gemiddelde enkele deur zorgt voor een natuurlijke ventilatiecapaciteit van ca. 36 tot 40 m³/uur. Volgens Bouwbesluit/Bbl is 2,12 dm³/sec per persoon nodig. Dit betekent dat bij een feestje met 100 personen, zoals is toegestaan in de Berkenzaal, 212 dm³/sec = ca. 757 m³/uur aan ventilatiecapaciteit nodig is. Deze benodigde ventilatiecapaciteit wordt bij lange na niet gehaald met enkele deuren. Daarom krijgen mensen het warm, benauwd of krijgen ze hoofdpijn vanwege het zuurstofgebrek en dan worden deuren opengezet of gaan mensen bewust buiten staan (ook al is het koud). Door het niet voldoen aan de ventilatiecapaciteit, wordt het openzetten van deuren en ramen in de hand gewerkt en ontstaat er mogelijk wel geluidsoverlast.

Onder punt 3 en 4 onder het kopje Toezicht zijn daarom voorschriften opgenomen omtrent het installeren van een ventilatiesysteem en het gesloten houden van ramen en deuren aan de noord-, oost- en zuidzijde van het Hoofdgebouw.

BBQ en vuurkorven

Als onderdeel van de aanvraag wordt het bereiden van eten voor de gasten op een BBQ/smoker en het gebruik van vuurkorven benoemd. Dit zijn geen zelfstandige activiteiten, maar dit gebruik is onderdeel van de horeca-activiteiten en werkt sfeerverhogend tijdens feesten en bijvoorbeeld als afsluiting van teambuildingsdagen en vergaderingen. In paragraaf 2.2 Toekomstige situatie van de Ruimtelijke onderbouwing staat dat de lunches, buffetten, diners, borrelhapjes en BBQ's voor Landtgoed worden verzorgd door cateraars uit de omgeving. De gerechten worden door cateraars op hun eigen locaties bereid en in speciale boxen gebracht naar Landtgoed. Hierbij wordt niet expliciet vermeld dat de cateraar het vlees e.d. wel op de bij Landtgoed op het terras bij de Veranda aanwezige smoker bereidt.



In paragraaf 4.7.2 van de Ruimtelijke onderbouwing wordt een nadere onderbouwing gegeven met betrekking tot het aspect geur van met name de BBQ/smoker (merk OFYR), waarbij de richtafstanden van mogelijkerwijs vergelijkbare activiteiten volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 10 dan wel 30 m bedragen.

De genoemde richtafstanden gaan echter uit van activiteiten die in pandig plaatsvinden, terwijl de BBQ/smoker en de vuurkorven zich in de buitenlucht bevinden. Daarbij wordt terecht opgemerkt dat het voor activiteiten als bakken/grillen in het Activiteitenbesluit regels zijn opgenomen, waarbij het in eerste instantie gaat om het beperken van geurhinder tot een aanvaardbaar niveau. In de genoemde paragraaf heeft aanvrager gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar niveau van geurhinder op de dichtstbijzijnde woning, die op minimaal 65 m afstand van de BBQ is gesitueerd. Ook de vuurkorven bevinden zich op het terras ten westen van het Hoofdgebouw en de Veranda, zodat de afstand van de vuurkorven en de woning Raarhoeksweg 63 eveneens minimaal 65 m bedraagt. Deze afstand voldoet inderdaad ruimschoots aan de richtafstanden van 10 dan wel 30 m. Deze afstand geldt vanaf de bron (BBQ of vuurkorf) tot de gevel van het geurgevoelig object (in dit geval de omliggende woning aan de Raarhoeksweg 63 te Raalte). De dampen van de BBQ en de rook van de vuurkorven zullen door de ruime afstand zijn verdund voordat deze de woning bereiken.

Aangezien de bewoners van de woning Raarhoeksweg 63 te Raalte de afgelopen 2 jaar veelvuldig meldingen en klachten over de door hun ervaren rook- en geuroverlast hebben ingediend bij de gemeente Raalte, is het de vraag of sprake is van een aanvaardbare situatie. Ons is bekend dat op de locatie al ten tijde van het buitensportcentrum BBQ's als afsluiting van spelmiddagen en teamuitjes werden georganiseerd. Deze BBQ's zijn een vast onderdeel van de activiteiten van Omni Mobilae en later ook Landtgoed geweest en gebleven. Ook in het verslag van de Omgevingsdialog wordt dit door Landtgoed in de presentatie benoemd. Tot recentelijk zijn er geen meldingen of klachten over geur- of rookoverlast geweest.

Het gebruik van de BBQ en vuurkorven van ca. 80 keer per jaar is echter niet beperkt te noemen, zoals in paragraaf 4.7.2 van de Ruimtelijke onderbouwing wel wordt gesteld. Temeer omdat dit gebruik vooral in de periode met mooi weer plaatsvindt, zodat dit gebruik met name plaatsvindt in de maanden mei, juni, juli, september en oktober. Gedurende de zomervakantie/bouwwak, meestal de maand augustus, is Landtgoed gesloten. Het gebruik van de BBQ en vuurkorven vindt dus gemiddeld 16 keer per maand dan wel 3 tot 4 keer per week plaats.

Wij constateren dat het gebruik van de BBQ/smoker en de vuurkorven onderdeel is van deze aanvraag, zodat wij zelf een afweging dienen te maken van het al dan niet aanvaardbaar zijn van eventuele geur- en rookhinder. Op basis van de bovengenoemde milieuzonering in het kader van deze ruimtelijke ordeningsprocedure wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.



Daarnaast gelden met betrekking tot geurhinder in het Activiteitenbesluit (en onder de Omgevingswet voor milieubelastende activiteiten(mba's)) regels voor niet-industriële voedselbereiding. Dit betreft artikel 3.103 van de Activiteitenregeling, die ten tijde van het indienen van deze aanvraag geldig was, en artikel 22.199 Geur van het Omgevingsplan Raalte. Hierin is bepaald dat ten behoeve van het voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder dampen en gassen van het bereiden van voedingsmiddelen, die naar de buitenlucht worden geëmiteerd, ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing moeten worden afgevoerd of moeten worden geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Voor het gebruik van de BBQ door Landtgoed geldt dat deze dampen en gassen rechtstreeks in de buitenlucht worden geëmiteerd/verspreid, zodat deze niet vanuit een (groot)keuken met een pijp hoger dan een gebouw wat binnen 25 m afstand is gelegen kunnen worden afgevoerd. De woning aan de Raarhoeksweg 63 is op minimaal ca. 65 m afstand gelegen van deze BBQ. Alleen het Hoofdgebouw, onderdeel van Landtgoed en dus behorend tot de inrichting, is binnen de genoemde 25 m gesitueerd. Daarnaast is de BBQ/smoker niet aan te merken als grootkeukenapparatuur, welke gebruikt wordt in professionele keukens in de horeca en bij instellingen. Aangezien de BBQ niet elke dag gebruikt wordt en in deze maatvoering (vergelijkbaar met een OFYR Classic PRO+ met een doorsnede van 120 cm, waarop een 100 kleine gerechten of 20 driegangenmaaltijden te bereiden zijn) ook bij hobby-koks in de tuin te vinden zijn, zodat bovengenoemde regels niet van toepassing zijn. NB: Navraag bij Landtgoed leert dat zij een ouder type soort van Ofyr (merk onbekend) met een doorsnede van 126 cm schuin gemeten, dan wel een smoker met een dichte kap of een Zuid-Afrikaanse braai van 120 cm breed in gebruik hebben.

Nu de aanvraag is ingediend, zoals deze is, en er geen duidelijke regels zijn wat een aanvaardbare situatie qua geurhinder is, is het aan het bevoegd gezag om hierin een standpunt te bepalen en eventuele voorschriften in deze vergunning op te nemen. De Omgevingsdienst geeft als suggestie het willen uitvoeren van een geurbeoordeling. Maar dat is een subjectieve beoordeling, want wanneer is sprake van (onaanvaardbare) geurhinder en bij welke omstandigheden worden die gemeten. Denk hierbij aan:

- Welke etenswaren worden op de BBQ gelegd (zalm zal meer geur verspreiden dan een biefstukje, terwijl een speklap meer rook en vuur veroorzaakt)?;
- Bij welke weersomstandigheden wordt de BBQ aangestoken? Windkracht en -richting, bedomptheid/neerslaan van rook?
- Hoeveel vuurkorven worden er aangestoken, op welke locaties en zijn die noodzakelijk voor de sfeer?

Daarom kiezen wij voor een afweging tussen de belangen van de omwonenden aan de Raarhoeksweg 63 en de ondernemersbelangen van Landtgoed als aanvrager.

Voor het ontsteken van vuurkorven geldt dat deze sfeerverhogend kunnen zijn, indien zij voor de bezoekers gedurende langere tijd zichtbaar zijn. Anderzijds moet een vuurkorf op veilige afstand van de bebouwing en meubilair staan en niet in/bij een directe looproute van bezoekers of personeel staan.



Onder of binnen 1 m van de Veranda is daarom geen optie. Gedurende het seizoen van 1 april t/m 31 oktober staat de grote Stretchtent van ca. 9,00 bij 5,00 m op het terras ten westen van het Hoofdgebouw/Veranda. Het plaatsen van een vuurkorf onder of nabij het doek van de Stretchtent is uiteraard niet brandveilig. Aangezien het terras ca. 8 m diep is, kan er uitsluitend tussen de Stretchtent en het geluidsscherm eventueel een vuurkorf geplaatst worden. Bij een westenwind is dit de minst wenselijke situatie vanuit de optiek van de burenschikking en om die reden verlenen wij aan die locatie geen medewerking.

Aan de andere zijde van de Stretchtent bevindt zich de looproute voor komende en vertrekkende bezoekers die de Berkenzaal betreden via het terras naar de ingang onder de Veranda. Dan zou uitsluitend een vuurkorf veilig brandend geplaatst kunnen worden op een plek een stukje voor de ingang naar het terras zelf. Dit is onderdeel van het toegangspad, maar feitelijk onderdeel van het bosperceel en NNN-gebied. Vanuit brandveiligheid is een vuurkorf alhier plaatsen onwenselijk, ook omdat het personeel en eventuele hulpdiensten hier met auto's langs moeten kunnen en eventueel tijdelijk parkeren. De bezoekers kunnen een vuurkorf op deze plek niet gedurende langere tijd aanschouwen, zodat de sfeerverhogende werking slechts minimaal effect sorteert. Om deze redenen verlenen wij geen medewerking aan het ontsteken van vuurkorven op of nabij het terras van het Hoofdgebouw. Daarmee wordt tevens eventuele rookoverlast van de vuurkorven voor de burenschikking aan de Raarhoeksweg 63 vermeden. In de voorschriften van deze vergunning wordt dit verbod opgenomen.

Voor het gebruik van een BBQ geldt dat dit een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering van Landgoed is. Indien een teambuildingsactiviteit of een vergadering niet kan worden afgesloten met een BBQ op deze unieke plek, is de ervaring niet compleet en zullen bezoekers mogelijk elders hun heil gaan zoeken. Wel dient Landgoed zoveel mogelijk rekening te houden met de burenschikking. De BBQ/smoker staat op wiertjes, zodat deze verplaatst kan worden. Indien de BBQ is afgekoeld/niet in gebruik is, kan deze overdekt gestald worden onder de Veranda of de Stretchtent. Tijdens het gebruik zal de BBQ zover mogelijk in de noordwesthoek van het terras geplaatst dienen te worden. Dan bedraagt de afstand tot de gevel van de woning Raarhoeksweg 63 circa 75 m en wordt eventuele geur en rook zoveel mogelijk verdund. Met de overwegende windrichting uit het zuidwesten zal eventuele geur- en rook afkomstig van de BBQ zich verspreiden in het bos ten noorden van het Hoofdgebouw. Bij warme zomerdagen is de overheersende windrichting oostelijk en zullen de dampen en gassen zich sowieso vanaf de nabijgelegen woning op huisnummer 63 verwijderen, zodat geen geurhinder kan optreden. Uitsluitend bij (noord-)westelijke windrichtingen treedt mogelijkerwijs geurhinder op: De dampen en gassen afkomstig van de BBQ, die geur en rook kunnen veroorzaken worden dan op een afstand van 75 m tot de woning Raarhoeksweg 63 geëmiteerd naar de buitenlucht en moeten zich over het Hoofdgebouw heen verplaatsen en daarna neerslaan om de woning te kunnen bereiken.

Er mag maximaal 1 BBQ tegelijkertijd gebruikt worden. De te gebruiken BBQ/OFYR/smoker/Zuid-Afrikaanse braai mag een maximale doorsnede van 126 cm hebben. Daarbij dient de BBQ te worden aangestoken met de Zwitserse methode.



Doordat de Zwitserse stookmethode van boven naar onder werkt, warmt het vuur langzaam op. Het vuur is daardoor beter onder controle te houden. De ontstane rookgassen worden door de hitte van het haardvuur voor het grootste gedeelte verbrand, zodat relatief snel houtskool wordt verkregen om het eten voor de bezoekers te kunnen bereiden. De resterende rookgassen stijgen dan langzaam op. Na het bereiden van het eten mag de BBQ niet worden gebruikt als buitenhaard/vuurkorf, zodat langdurige rookverspreiding wordt vermeden. In de voorschriften van de vergunning wordt het gebruik van maximaal één BBQ met een maximale doorsnede van 126 cm tegelijkertijd, die niet gebruik mag worden als buitenhaard/vuurkorf opgenomen.

De afstand van circa 75 m is 3 keer zo groot als de minimaal 25 m afstand tot geurgevoelige bebouwing bij een afzuiging vanuit een grootkeuken bij niet-industriële voedselbereiding. Deze afstand is bovendien 45 m verder dan de grootste richtafstand van 30 m volgens de VNG Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Met een voorschrift over de situering van deze BBQ, wanneer deze in gebruik is, in de noordwesthoek van het terras op een afstand van 75 m tot de woning Raarhoeksweg 63, achten wij eventuele hinder van geur en rook aanvaardbaar.

Omgevingsdialoog/participatie

In april 2024 hebben Landtgoed uitdrukkelijk gevraagd om de omgeving actief te betrekken in de planvorming. 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. De essentiële vraag is of belangen van omwonenden daarmee geschaad worden.

Uit de op 28 juni 2024 ontvangen stukken bleek de verslaglegging van het overleg met omwonenden onjuist te zijn, aangezien één omwonende ons had gebeld met vragen en zijn verhaal. Wij hebben Landtgoed met een laatste verzoek om aanvulling d.d. 15 oktober 2024 gelegenheid gegeven om meer duidelijkheid te geven over de participatie. Met het uitgebreidere participatieverslag wat als bijlage 8 is bijgevoegd bij de stukken van 26 november 2024 wordt hieraan voldaan. Dit verslag is in lijn met hetgeen die omwonende ons heeft aangegeven, zodat de belangen van die omwonenden niet geschaad worden.

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 Wetransfer 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 directe burens d.d. 17 oktober 2024 is als bijlage 5 bij dit besluit omgevingsvergunning bijgevoegd.



Uit het verslag van het participatie-overleg en ook uit de reacties van partijen (zowel Landtgoed/Omni Mobilae als de directe burenen) blijkt dat de relaties tot een dieptepunt zijn gedaald, terwijl ook mediation niet tot de gewenste toenadering en constructieve oplossingen heeft 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 genoodzaakt een afweging te maken. Zoals hierboven is gedaan met betrekking tot het gebruik van de BBQ en de vuurkorven.

Ten aanzien van de ervaren geluidsoverlast/hinderbeleving door de burenen dient het volgende opgemerkt te worden. In het verleden (volgens presentatie in het Participatieverslag in elk geval in de periode 1996 tot 2016, maar vermoedelijk tot rond 2020) werden er feesten georganiseerd die formeel tot 00.30 u duurden en in de praktijk soms nog wel langer. Gedurende het overleg met Landtgoed omtrent de mogelijkheden tot legalisatie van haar activiteiten met een hoofdfunctie horeca is de geluidhinder tijdens de nachtelijke uren nadrukkelijk aan de orde geweest. Hieruit is voortgekomen dat in de nachtelijke uren (waarschijnlijk) niet voldaan kan worden aan de geluidsnormen. In de aanvragen van Landtgoed (zowel de tijdelijke als deze permanente aanvraag) en in de praktijk hebben zij daarop de bedrijfsvoering aangepast en worden de activiteiten om 22.00 uur met een kleine uitloop beëindigd, zodat er om 23.00 uur geen bezoekers meer aanwezig zijn binnen het plangebied/de inrichting. Dit is een belangrijke aanpassing geweest om tot een vergunbare situatie te komen en tevens tegemoet komt aan de bezwaren van de burenen om geluidsoverlast te vermijden.

De Rechtbank Zwolle heeft in haar uitspraak d.d. 10 januari 2025 het Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte d.d. 30 augustus 2023 en de voorschriften van de tijdelijke vergunning in de Beslissing op bezwaar in stand gelaten. Het Akoestisch onderzoek en deze voorschriften voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, zodat wij deze voorschriften handhaven in deze omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor onbepaalde tijd/permanente vergunningverlening. En hoewel aan de normen zal worden voldaan, zegt dit niet dat de burenen geen hinder kunnen ervaren. De wet- en regelgeving omtrent geluid gaat immers uit van de geluidbelasting op de gevel van de woning/het geluidgevoelig object. Ook de piekbelasting van schreeuwende mensen op het terras overschrijdt de normen van het maximaal geluidsniveau niet. Met de geluidwerende voorziening in de vorm van het geluidscherm wordt aan de richtwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avonduren van 40 dB(A) voldaan. Omdat aan de wet- en regelgeving wordt voldaan, is er voor het college van burgemeester en wethouders geen reden om deze vergunning te weigeren.

Dit betekent dat de burenen nog steeds enige overlast kunnen ervaren en doordat de relaties verslechterd zijn, is er geen begrip meer voor deze beperkte mate van hinderbeleving. Indien deze door de burenen overlast binnen de normen valt, spreken de geluidsexperts niet over (geluids-)overlast, maar over hinderbeleving.



Daarbij moet overigens opgemerkt worden dat de bewoners van de Raarhoeksweg 63 deze hinderbeleving ervaren als zij op hun terras zitten dan wel met open ramen in de woning aanwezig zijn. Het terras van deze burens bevindt zich op een kortere afstand tot de Veranda met het terras van Landtgoed dan de gevel van hun woning en is geen officieel toetspunt, zodat aldaar niet voldaan hoeft te worden aan de geldende geluidnormen. En een woning, die aan het Bouwbesluit voldoet, heeft een minimale geluidwering van de gevel van 20 dB(A). Daarmee wordt bij gesloten ramen ruimschoots voldaan aan een binnenniveau van 33 dB(A). Indien in de avonduren op de gevel echter een geluidbelasting van 40 dB(A) door pratende mensen plaatsvindt en de bewoners laten hun ramen openstaan, dan kan dit geluid vrijwel zonder filtering binnendringen en als storend worden ervaren. Indien de burens zich aan dit geluid storen, dan hebben zij het zelf in de hand om de hinder te verminderen. Dit kan bijvoorbeeld door een raam aan de andere zijde van de woning open te zetten, zodat de geluidwering van de gevel aan de westzijde van de woning in takt blijft. Ook bestaat de mogelijkheid om elders op het erf te gaan zitten. Kortom, de burens hebben zelf enige grip op de mate van geluid die zij tot zich laten komen. Daarnaast dient elke inwoner enige mate van geluid in zijn of haar leefomgeving te accepteren, mits dit uiteraard binnen de normen blijft en er derhalve sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met de gestelde voorschriften qua geluid is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat dan aan de geluidnormen wordt voldaan. In geval Landtgoed zich niet houdt aan de gestelde voorschriften, dan is het een zaak van toezicht en handhaving om op te treden. Met betrekking tot het handhavend optreden van de gemeente hebben deze burens inmiddels weinig vertrouwen meer. Opgemerkt moet worden dat door het handhavend optreden, de bedrijfsvoering van Landtgoed wel degelijk is aangepast waardoor overlast is verminderd. Zo is onder andere een terras ten zuiden van het Hoofdgebouw opgeheven en is een begrenzer/limiter op de muziek-/geluidsinstallatie geplaatst, die ook volgens deze vergunningsvoorschriften in stand gehouden dient te worden. Er zijn in het verleden al veelvuldig geluidsmetingen uitgevoerd, waarbij is gebleken dat voldaan wordt aan de geluidnormen en daarmee aan het Akoestisch onderzoek en de voorschriften (van de tijdelijke vergunning). Het klopt dat Landtgoed als aanvrager en huurder dan wel Omni Mobilae als eigenaar en gebruiker van de gronden binnen het plangebied soms laks is geweest met het uitvoeren van noodzakelijke voorschriften (onder andere het op andere wijze uitvoeren van het geluidscherm en niet voldoen aan landschapsmaatregelen) en wij begrijpen dat dit tot irritatie bij de burens heeft geleid. Het is echter aan de gemeente om handhavend op te treden. Ons handhavingsbeleid is erop gericht om strijdige situaties op te heffen of een gedragsverandering te bereiken, waarbij in eerste instantie de mogelijkheden van legalisatie onderzocht moeten worden. Het is geen doel op zich om dwangsommen te innen of om bij een overtreding direct tot sluiting van bedrijven over te gaan. Voor het geluidscherm hebben aanpassingen plaatsgevonden, waardoor het materiaal aansluitend is en uiteindelijk is gebleken dat het massief hout en het glas in de ruiten voldoet aan de benodigde diktes om voldoende geluidwerend te zijn.



Met name bij de landschapsmaatregelen is de mogelijkheid tot legalisatie wel aanwezig met het nieuwe inrichtingsplan inclusief de aanvullende voorschriften. Daarbij zou het niet evenredig zijn om op te treden tegen oude, niet gerealiseerde landschapsmaatregelen, omdat die investeringen geen versterking van natuur- en landschapswaarden meer opleveren voor zover die maatregelen met het nieuwe inrichtingsplan weer teniet zouden gaan. Bovendien worden de belangen van omwonenden niet geschaad met het al dan niet realiseren van die maatregelen in geval zij daar geen direct zicht op hebben en zeker niet indien de maatregelen de natuurwaarden betreffen.

Naar aanleiding van dit verslag zijn er een tweetal zaken van belang die nog benoemd dienen te worden. Allereerst vragen de medewerkers van Toezicht & Handhaving met enige regelmaat een actueel reserveringsoverzicht van Landgoed op. Op basis van dit overzicht kunnen zij een inschatting maken wanneer zij een onaangekondigde controle gaan uitvoeren. Dan kan ook de eindtijd evenals het geleidelijke vertrek van bezoekers gecontroleerd worden.

Als tweede punt dient opgemerkt te worden dat recente geluidsmetingen mede in overleg met de bewoners van Raarhoeksweg 63 (nog) niet zijn uitgevoerd. Dit omdat er op momenten, dat er geluidmetingen konden worden uitgevoerd, geen buiten- of terrasactiviteiten voorzien werden. Omdat het wenselijk is dat de geluidmetingen worden uitgevoerd als het terras tijdens een feest in gebruik is c.q. er sprake is van een worst-case scenario, zullen deze geluidmetingen komende zomerperiode worden uitgevoerd.

In de tweede mail die aanvullend is toegezonden wordt opgemerkt dat op het terras behorende bij de Weideplek vaak meer dan 15 mensen zouden zitten, wat regelmatig geluidsoverlast geeft aldus de burens. Het terras behorende bij de Weideplek is afgeschermd door een grondwal, zodat derden geen direct zicht kunnen hebben op de aantallen personen die zich daar bevinden. In het Akoestisch onderzoek wordt hierover aangegeven: *Gedurende de dag- en avondperiode is de uitstraling van muziekgeluid vanuit het Hoofdgebouw samen met de bezoekers onder de Veranda/op het terras volledig bepalend voor de geluidmissieniveaus bij de woningen. De activiteiten op de andere locaties in het bos dragen op geen enkele wijze bij aan de totale geluidsbelasting.*

Onder de andere locaties in het bos valt ook het terras van de Weideplek. Het bronvermogen van de 15 toegestane personen op het terras van de Weideplek bedraagt 72 dB(A), terwijl het bronvermogen van de Veranda/het terras bij het Hoofdgebouw met 85 dB(A) veel hoger is. Dus zelfs als er zich wat meer dan 15 mensen op het terras bij de Weideplek zouden bevinden, is het niet aannemelijk dat de Weideplek bepalend zal zijn voor het geluidmissieniveau bij de woning Raarhoeksweg 63. Het is uiteraard wel mogelijk dat de mensen op het terras van de Weideplek door enige piekgeluiden van geschreeuw of gelach bijdragen aan een verhoging van de door deze burens ervaren geluidsoverlast. De piekgeluiden van dit terras zijn in het onderzoek reeds meegenomen. Het totale maximale berekende geluidsniveau bedraagt in de dagperiode 44 dB(A) en in de avondperiode 48 dB(A), terwijl de richtwaarden hiervoor 65 dB(A) respectievelijk 60 dB(A) bedragen. Dus zelfs als er iets meer of vaker luid roepende personen op dit terras aanwezig zijn, dan blijft dit nog ruimschoots binnen de gestelde richtwaarden.



In voorkomend geval wordt nog steeds voldaan aan de geldende normen, maar wij kunnen niet ontkennen dat de burens die roepende mensen zullen kunnen horen en als gevolg daarvan een hinderbeleving zullen hebben.

In de derde e-mail wordt door de burens verzocht om als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat de gasten via een aanwezig pad van de parkeerplaats/parkeerweide naar de locatie gaan en andersom. Zij verwachten dat de geluidsoverlast die bij het verlaten van de locatie ontstaat dan verminderd. Deze suggestie is besproken met de aanvrager. Landtgoed heeft aangegeven dat een route door het bos een langere route is voor de gasten en minder overzichtelijk is. Bovendien geeft dit in de avonduren een onveilig gevoel, waardoor meer verlichting in het bos nodig zou zijn. Landtgoed wil haar aanvraag op dit punt niet aanpassen. Als gemeente dienen wij de aanvraag te beoordelen, zoals deze is ingediend. De looproute van de parkeerplaats naar het Hoofdgebouw is meegenomen in het 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte' d.d. 30 augustus 2023 en voldoet aan de geluidsnormen. Ook hier geldt dat vertrekkende bezoekers enig geluid zullen maken en dat de burens dit zullen kunnen horen en als gevolg daarvan een hinderbeleving kunnen hebben.

Met bovenstaande afwegingen hebben wij de belangen van de bewoners Raarhoeksweg 63 zorgvuldig meegewogen bij de beoordeling van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Op basis van bovenstaande motivering verleent het college derhalve een projectafwijkingbesluit overeenkomstig artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo, waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- Bestemmingsplan 'Buitensportcentrum';
- Bestemmingen 'Natuur' en 'Recreatie – Dagrecreatie';
- Functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – clubgebouw', 'specifieke vorm van recreatie – buitensportcentrum', 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van recreatie – paintballterrein';
- Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2';
- Bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'Agrarisch';
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer;
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan;
- Artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0177ESUITE869862022 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	21 oktober 2022	Aanvraagformulier	697518775838701
2.	23 december 2022	Verklaring eigenaar 23-12-2022	359255152858062
3.	13 september 2023	Aanvraagformulier erfafscheiding_geluidwerend scherm	802412444427253
4.	24 september 2023	Akkoordverklaring eigenaar bouwen op zijn grond T274	833473104589610
5.	21 oktober 2022	Tekening plattegronde en gevels Jachthut dd 18-10-2022	809992663633855
6.	21 oktober 2022	Regelkeet dd 18-10-2022	269088407642431
7.	21 oktober 2022	Tekeninge plattegrond en gevels Veranda dd 18-10-2022	564517626439034
8.	21 oktober 2022	Tekening23-12-2022 plattegrond en gevels Weideplek dd 18-10-2022	829817778800598
9.	21 oktober 2022	Tekening gevels, plattegrond Opslagruimte dd 18-10-2022	137838301876392
10.	21 oktober 2022	Gevels, plattegronden Bosplek dd 21-10- 2022	272183405534881
11.	21 oktober 2022	Tekeningen plattegronden en aanzichten Stretchtenten dd 18-10-2022	577693881370436
12.	21 oktober 2022	Foto's totaal dd 18-10-2022	755757774643514
13.	28 juni 2024	Situatie dd 4-6-2024	380634305081596
14.	26 november 2024	Hut van Wil dd 26-11-2024	082118459972212
15.	26 november 2024	Regelkeet dd 26-11-2024	004198525058543
16.	26 november 2024	Terrasscherm-Geluidscherm dd 26-11- 2024	025893170529706
17.	26 november 2024	Bewijs glas geluidscherm 4-9-2024	391327477685391



18.	26 november 2024	RO Raarhoeksweg 63A 26-11-2024	286091702032199
19.	26 november 2024	Bijlage 1 Overzicht bouwwerken 26-11-2024	724003636468762
20.	26 november 2024	Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	671262682151185
21.	26 november 2024	Bijlage 3 QuickScan natuuronderzoek 26-11-2024	412315868922052
22.	26 november 2024	Bijlage 4 NNN-toets 26-11-2024	452347422881333
23.	26 november 2024	Bijlage 5 Akoestisch onderzoek dd 30-08-2023	465689501503797
24.	26 november 2024	Bijlage 6 Memo verkeer en parkeren	883699051526389
25.	26 november 2024	Bijlage 7 Watertoets	289761511064184
26.	26 november 2024	Bijlage 8 Participatieverslag 26-11-2024	828426008236179
27.	26 november 2024	Bijlage 9 Rapport stikstofdepositie en AERIUS berekening	523707660140303



Bijlage 5 Participatie-overleg met directe buren **Bespreking/Overleg met directe buren inzake participatie Landtgoed,** **Raarhoeksweg 63a te Raalte, 17/10/24**

Aanwezig: bewoners van Raarhoeksweg 63, Linda Brouwer

NB: dit verslag is geanonimiseerd, dus in plaats van de namen van de buren wordt dit vervangen door de buurman/buurvrouw, de (directe) buren of bewoners van Raarhoeksweg 63.

Het betreft nu de aanvraag voor een permanente omgevingsvergunning. Als gemeente hebben wij aanvullingen gevraagd, en wachten de antwoorden Landtgoed daarop af. Die stukken moeten uiterlijk 26 november binnen zijn. De directe buurman heeft geen uitnodiging van Landtgoed gehad voor de door hun georganiseerde informatiebijeenkomst op 13/5/24. Om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen, vragen wij daarom als gemeente aan de directe buren hoe zij het plan ervaren? En hoe dat eventueel in de vergunning vertaald kan worden?

Doorgenomen wordt welke documenten zijn toegezonden:

Twijfel of Ruimtelijke Onderbouwing (RO) met alle bijlagen door Landtgoed is toegestuurd, de buurman zegt dat hij alleen een participatieverslag heeft gekregen.

Linda laat zien dat door de advocaat van Landtgoed wel de juiste stukken zijn gestuurd aan de directe buren - 11 documenten - op 13 juni via We transfer, welke door hem zijn gedownload. De buurman geeft aan dat hij die stukken niet heeft bekeken. Linda heeft op verzoek de stukken op 1 oktober met We Transfer aan hem gestuurd.

Onderwerp: Van Buitensportcentrum met ondergeschikte horeca naar hoofdfunctie Horeca met beperkte gebruikstijden. In RO staat nu tot 22.00 uur, uitloop 23.00 uur, max. aantal gasten, en beperkt dB(A) geluid. De buurman heeft in de stukken openingstijden tot 00.30 uur gelezen. Is dat de bedoeling? Linda geeft aan dat de aanvraag en dus in de stukken moet staan dat de openingstijden gelden tot 22.00 uur, waarbij alle bezoekers uiterlijk om 23.00 uur vertrokken moeten zijn. De buurman verwijst naar het participatieverslag, waarin eindtijd 00.30 uur staat. Het participatieverslag wordt erbij gehaald: Landtgoed heeft de activiteiten in verschillende tijdsperiodes benoemd om de ontwikkeling in de loop van de jaren te schetsen. Bij de periode van 2013-2016 staat een eindtijd van 00.30 uur genoemd. Dit betreft dus niet de aanvraag. Sowieso is de buurman het niet eens met een dergelijke late eindtijd. Volgens hem zou een eindtijd van 00.30 uur wel in de stukken staan. Mocht hij die eindtijd van 00.30 uur nog ergens tegenkomen in de stukken, dan zal hij dit aan Linda doorgeven.

Twijfel over document participatie, want adressen zijn niet te lezen (groot vaag vlak) in het document wat de buurman heeft ontvangen. Hiermee is duidelijk dat ze (Landtgoed) niet open zijn, maar selectief in het geven van informatie. Het gevoel van de directe buren is dat zij bewust niet geïnformeerd worden, want ze zijn ook altijd de boosdoener/degene met bezwaren.



Een eerdere poging tot mediation is niet gelukt, omdat Landtgoed niets wil aanpassen, aldus de buurman. Civiel was er een procedure over de toegangsweg, waarbij de berm door Landtgoed als parkeerplaats werd gebruikt. Dit is nu rechtgezet, want Landtgoed heeft slechts een recht van overpad. De buurman: Zij (Landtgoed) hebben het idee en gedragen zich dat ze in hun recht staan, en de omgeving moet zich maar aanpassen.

Aanvraag is van oktober 2022, maar er zijn pas later stukken ingediend. Met de aanvullingen was dit pas compleet in juni 2024. De buurman vraagt of dan niet de datum geldt van de aanvullingen en dus de nieuwe wet en procedure van toepassing zou moeten zijn? Linda geeft aan dat oktober 2022 geldt als aanvraagdatum, ook al bestond de aanvraag toen uit alleen het aanvraagformulier en een aantal tekeningen. Met die aanvraagdatum is de Wabo van toepassing = omgevingsvergunning uitgebreide procedure. Hoewel tijdens het gesprek door mevrouw Brouwer is aangegeven dat een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) dient te worden afgegeven door de gemeenteraad, blijkt dit onjuist. Een VVGB is niet nodig, omdat het initiatief van Landtgoed valt onder Categorie C (Bedrijf vallend binnen categorie 1 en 2 dan wel qua aard en milieuhinder vergelijkbaar met die categorieën) van de Lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is. Wel zal de gemeenteraad actief worden geïnformeerd indien het college besluiten neemt omtrent dit dossier. Na een collegebesluit komen de stukken met een ontwerpbesluit ter inzage te liggen en wordt de buurman hierover via zijn gemachtigde geïnformeerd.

Wat als de aanvraag onder de Omgevingswet ingediend zou zijn? Hoewel dan waarschijnlijk een reguliere procedure van toepassing zou zijn, is dan in ieder geval het adviesrecht van de raad van toepassing. (NB: dit adviesrecht is niet benodigd, dit onderdeel is abusievelijk niet aangepast op 5 december 2024). Dus het verschil zou zijn dat met de huidige aanvraag eerst een 'zienswijze' ingediend zal worden door de burens en bij een procedure onder de nieuwe wet direct een 'bezwaar' ingediend zal worden door de burens. Ongeacht de procedure is hoe dan ook een raadsbesluit benodigd. (NB: dit raadsbesluit is niet benodigd, dit onderdeel is abusievelijk niet aangepast op 5 december 2024).

Linda vraagt naar die punt(en) van overlast, waardoor de gemeente – eventueel met bepaalde voorschriften in vergunning – comfort zou kunnen geven aan de burens?

- 22 uur einde of 23 uur? Dit moet geleidelijk gaan, bezoek afscheid nemen en om 23 uur rust. De buurman: als voorschrift er in staat en men houdt zich er niet aan: dan moet controle plaats vinden door politie of gemeente! Men controleert dit niet, met name omdat dat in weekend gebeurt, dan krijg je de instanties er niet bij! De buurman stuurt wel foto's door naar Handhaving, maar dat is geen bewijsmateriaal. Dus je kunt 't niet hard maken.
- Op de vraag wat het meest stoort, welke overlast exact geeft de buurman aan dat hij de mensen die vertrekken zelfs in de woonkamer hoort! (met ramen open).



- Irritatie: 5 jaar illegaal gebruik door Landtgoed, daar is niets aan gedaan, Maar de burenen hebben wel de overlast ervaren. Nu 1x zelf in bos wandelen (tijdens huwelijk) kregen zij een zeer onvriendelijke reactie en houding van één van de dames van Landtgoed. Gemeente moet er rekening mee houden dat Landtgoed jarenlang heeft gedaan wat niet mocht, en als burenen hebben we niet geklaagd. Nu willen de directe burenen zich (blijven) verzetten.
- Geluid: schutting heeft geen effect, hard lachen etc. Dan gaat de buurman naar binnen ipv buiten blijven zitten op zijn eigen terras. Als Landtgoed binnen normen blijft: zou inhouden dat er geen 'overlast' ervaren wordt?? Dat ziet Hegeman niet zo.
- Daarnaast: geluid valt binnen de norm na plaatsen scherm: zou passend moeten zijn! Er is geen geluidsmeting gedaan bij de gevel van de directe burenen! Eerder is 3x door gemeente gezegd dat geluidsmeting zou worden gedaan, maar dit is niet gedaan. Geluid terras is verschil met geluid Veranda, omdat geluid van terras langs het dak en het scherm kan.

Linda: geluid voldoet aan de normen, op basis van berekeningen. Net als bij geur en verkeer wordt in de ruimtelijke ordening op basis van rekenmodellen onderbouwd dat aan normen wordt voldaan.

- Bezoek kan schreeuwen en krijsen wat men wil, want voldoet aan de rekennormen.
- Norm zou 35 moeten zijn ipv 40 dB(A) volgens de second opinion die ARAG heeft laten uitvoeren.

Linda geeft aan dat dit onderdeel is in de beroepsprocedure tegen de tijdelijke vergunning. Die procedure zullen wij afwachten.

- Binnen de gemeente is volgens de buurman een groep die zegt 'dit zal en moet doorgaan wat er ook gebeurt'. Dat is zijn gevoel.
- Gemeente is 'van zins' te gaan handhaven op geluidscherm en ventilatie, maar doet weer niets. Geluidscherm is heel anders gebouwd dan vergund, wat nu met een nieuwe vergunningaanvraag weer recht gebreed wordt. Er zit veel meer glas in dan vergund, aldus de buurman.

De kieren tussen de houten planken zorgden ervoor dat het scherm zijn werk niet deed, daarop is gehandhaafd. Linda stelt dat niet uitmaakt of het geluidscherm met glas of hout wordt uitgevoerd, zolang het maar aan de vereiste dikte van het materiaal en daarmee aan de geluidwering voldoet.

- Bouwwerk toont niet goed in omgeving volgens de burenen. Ook zit er een knik in, ziet er niet uit.

Linda reageert dat de gemeente Raalte geen welstand heeft, dus alleen excessen kunnen worden aangepakt.

- Het scherm staat er in agrarisch gebied en heeft geen agrarische functie, dus past daar niet.

Linda geeft aan dat voor dit scherm een afwijking van de agrarische bestemming wordt verleend, net zoals voor de horecafunctie t.o.v. de bestemming van het bestemmingsplan Buitensportcentrum met deze procedure wordt beoogd.

- 1 dB(A) is te weinig, maar ligt dan binnen de norm – 40 dB(A).

Gemeente heeft getracht dit zo te regelen tbv de directe burenen, om geluidsreductie te krijgen. Het is niet veel, maar de overlast wordt daardoor iets minder. Door de burenen wordt dit echter niet zo ervaren.

- Men krijgt voorschriften, maar kijkt er van af = grote irritatie: ramen geen 6 mm, laatste rapport: 3 ramen voldoen niet. Dan komt er een verklaring van een 'glaszetter' dat ze wel voldoen. Die glaszetter is een klusjesman, maar ze (Landtgoed/de eigenaar van de gronden) doen alles zelf.



- De buurvrouw geeft aan er eigenlijk wel klaar mee te zijn. Het bezwaar zal komen! Gevoel dat er meer naar andere kant wordt geluisterd dan naar de directe burens. Wroeging! Gesprek met burgemeester heeft niets opgeleverd.

Linda vraagt van welke uitgangspunten zij uitgaan? De gemeente heeft op een aantal punten andere vertrekpunten dan de burens. Dan is niet te verwachten dat de de burens na een gesprek volledig in het gelijk gesteld wordt. De buurman geeft aan dat hun ervaring anders is. Linda geeft aan dat zelfs als wordt voldaan aan regelgeving, er nog op bepaalde momenten overlast kan worden ervaren.

Als er nog vragen zijn/iets bedacht wordt, kunnen die opmerkingen alsnog naar Linda gemaild worden. De genoemde punten in dit participatieverslag worden meegewogen bij het besluit omtrent de vergunningverlening. Het verslag wordt toegestuurd door Linda.

De buurman geeft aan het gevoel te hebben dat Landtgoed telkens weer wordt bevoordeeld, terwijl er in rapporten bij Handhavingsverzoeken staat dat er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Linda geeft aan hoe de procedure vervolgd zal worden: Tot 26 november heeft Landtgoed de tijd om aanvullingen in te dienen, die zullen wij beoordelen. Bij akkoord wordt het ontwerp besluit van de vergunning ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend. De directe burens zullen via hun gemachtigde dan bericht ontvangen over de terinzagelegging.

De buurman bedankt voor het gesprek: blij dat ze 'een oor krijgen', ze willen geen overlast – meer – ervaren. Men wacht verder af...

Verslag: EK, vergunningverlener gemeente Raalte, 17/10/24.

Aanvullend:

Op dezelfde dag/17 oktober heeft de buurman nog een tweetal e-mails gestuurd. In de eerste mail staat: *Hierbij het participatie verslag zoals wij die ontvangen hebben ik heb een zin gemarkeerd waar uit wij halen dat ze een andere sluitingstijd voor ogen hebben. Misschien dat wij dit verkeerd lezen.*

De gemarkeerde zin betreft:

=> *permanente vergunning (met projectafwijkingsbesluit) = aan voorlopige vergunning, maar dan niet beperkt in tijd*

Deze zin staat op pagina 2 van het Participatieverslag bij de tijdsperiode 2016-2024/vestiging Landtgoed, waarbij de voorlopige vergunning tot februari 2026 is benoemd met de volgende tekst:

* *Eindtijd 22.00 uur met uitloop gasten tot 23.00 uur*

* *Maximum aantal gasten (100x Berkenzaal)*

* *Geen DJ/Band, limiter tot 80 decibel*

De gemarkeerde zin staat daaronder, zodat deze gelezen moet worden dat de permanente vergunning gelijk is aan de voorlopige c.q. tijdelijke vergunning tot en met februari 2026, maar dan niet beperkt in tijd en derhalve dus onbeperkt geldig blijft. De zinsnede 'niet beperkt in tijd' heeft dus betrekking op de duur van de vergunning en niet op de eindtijd van de activiteiten op een avond.



In de tweede e-mail wordt het volgende gemeld:

Nog een opmerking: Als er mensen op het terras behorende bij de Wiedeplek zitten wat er volgens ons vaak meer dan 15 zijn geeft dit ook regelmatig geluidsoverlast. Wij hebben hier nog geen meldingen van gemaakt.

Deze opmerking betreft een toevoeging aan de gemaakte punten van overlast in dit verslag.

Op vrijdag 18 oktober 2024 is een derde e-mail gezonden, waarin wordt verwezen naar een Whatsapp-bericht wat de heer Hegeman op mijn mobiel heeft toegezonden. Dit betreft een civielrechtelijk dispuut over de toegangsweg en de snelheidsbeperking die hierop is ingesteld door de buurman. De uitbaters (van Landtgoed, die een recht van overpad hebben over deze weg, die in eigendom is van de directe burenen) negeren de snelheidslimiet, zo wordt in de e-mail aangegeven. In het vervolg van de e-mail wordt door de burenen het volgende aangegeven:

Wij hebben er gisteren niet aan gedacht maar is het mogelijk om een voorwaarde in de vergunning op te nemen dat de gasten via een aanwezig pad van de parkeerplaats/parkeerweide naar de locatie gaan en anders om.

Dit hebben wij al eerder voorgesteld maar daar wil Landtgoed niet op ingaan. Dit zal tevens de geluidsoverlast die ontstaat bij het verlaten van de locatie verminderen.

Deze suggestie wordt eveneens toegevoegd aan dit verslag en zal nader beoordeeld worden.

Aanvulling: Linda Brouwer, 21 oktober 2024.

Op 5 november 2024 heeft de buurman telefonisch aangegeven bij Linda Brouwer dat het verslag goed is verwoord. Dit verslag is een correcte weergave van de punten die door de bewoners van de Raarhoeksweg 63 zijn aangedragen. Het verslag is hiermee definitief.

Begin december 2024 heeft mevrouw Brouwer geconstateerd dat er geen VVGB benodigd is. Dit is daarna aangepast in dit verslag en per mail toegezonden aan de burenen. Bij 2 stukjes tekst in dit verslag stonden toch nog onjuiste procedurele teksten, omdat bij een eventuele aanvraag onder de Omgevingswet geen adviesrecht van de Raad benodigd is en dat in beide gevallen een raadsbesluit benodigd is. Omdat deze aanpassingen niet eerder waren toegezonden, zijn deze nu aangepast door de correctie tussen haakjes en met een NB te vermelden.



Bijlage 6 Algemene informatie

Afkoppelen regenwater en/of infiltratie op eigen terrein

Uit het oogpunt van “duurzaam omgaan met hemelwater” dient u in principe een infiltratievoorziening op eigen terrein te realiseren of indien dit niet gewenst is moet er worden geloosd op een in- of langs de openbare weg aanwezige (infiltratie)voorziening door middel van een bovengrondse afvoer of op open water. Aansluiting op de riolering kan alleen indien eerder genoemde opties niet mogelijk zijn.

Gemeente Raalte is welstandsvrij

Op 1 januari 2016 is de welstandsnota gemeente Raalte 2016 in werking getreden. In de welstandsnota zijn geen criteria voor redelijke eisen van welstand meer opgenomen. Het gehele grondgebied van de gemeente is welstandsvrij.

Voor 1 januari 2016 werd het uiterlijk van een bouwwerk en de plaatsing van een bouwwerk door de welstandscommissie getoetst aan de welstandsnota.

Dit betekent dat bouwplannen niet worden beoordeeld door de welstandscommissie.

Excessenregeling

Welstandsvrij betekent niet dat u alles kunt bouwen. Als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan de gemeente handhavend optreden.

De criteria voor ‘ernstige strijd met redelijke eisen van welstand’ zijn bedoeld voor buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn.

De excessenregeling is dus bedoeld voor uitzonderlijke situaties.

In de volgende gevallen kan sprake zijn van een exces:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassingen.
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (toepassing van beddenspiralen, oude deuren, golfplaten of zeildoek etc.).
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbetimmeringen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (bijvoorbeeld kunststof schroten en industriële beplating).
- verloederend door achterstallig onderhoud.
- verstoring van ritme in gevelwand door gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing etc..
- toepassen van felle of contrasterende kleuren mits daarvoor geen redelijke aanleiding is.
- een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.
- het plaatsen van bouwketen en/ of zeecontainers anders dan functioneel voor bouw-, onderhouds-, of sloopectiviteit.



Toegankelijkheid gebouwen voor minder validen

De gehandicapten adviesraad gemeente Raalte is er om adviezen uit te brengen en voorstellen te doen over ieder onderwerp dat betrekking heeft op personen met een handicap.

De gemeente Raalte hecht er grote waarde aan dat gebouwen goed toegankelijk zijn voor mensen met een handicap. In het Bouwbesluit zijn de wettelijke eisen voor de toegankelijkheid van gebouwen vastgelegd. Ondanks de wettelijke eisen in het Bouwbesluit is het vaak mogelijk om met eenvoudige voorzieningen de toegankelijkheid van gebouwen op een hoger niveau te brengen dan wettelijk is vereist.

De gehandicapten adviesraad probeert deelnemers in het bouwproces op één lijn te krijgen, zodat de mensen met een beperking zoveel mogelijk zelfstandig door het leven kunnen gaan.

Voor informatie of advies kunt u contact opnemen met mevrouw Ria de Haan, Stationsstraat 29, 8102 EB Raalte, telefoon 0572-356044 of kijk op de website www.gehandicaptenadviesraadraalte.nl en e-mail naar info@gehandicaptenadviesraadraalte.nl.

Wet natuurbescherming Soortenbescherming (hoofdstuk 3)

Geen nesten en of verblijfplaatsen vernielen of verstoren.

Sinds 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Op 1 januari 2017 is deze wet overgegaan in de Wet natuurbescherming. 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. Een belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

Zorgvuldig handelen

In de Wet natuurbescherming 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 omgevingsvergunning heeft of kan krijgen of een sloopmelding is geaccepteerd, mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfsplaatsen van deze dieren en planten vernielen of verstoren. De Wet natuurbescherming gaat dan voor.

Informatie

Indien u vragen heeft over de Wet natuurbescherming, belt u de Natuurtelefoon (038 499 76 20) of stuurt u een e-mail naar: postbus@overijssel.nl.

Archeologie meldingsplicht Erfgoedwet

De Erfgoedwet is op 1 juli 2016 in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt de Monumentenwet.

Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.



Dit kan bij de regioarcheoloog van de gemeente, te bereiken via Het Oversticht (telefoon 038–4213257, e-mail info@hetoversticht.nl). Een vondst kan ook worden gemeld door middel van een digitaal vondstmeldingformulier via de website <http://archeologieinnederland.nl/vondstmeldingsformulier>.

Werkgroep archeologie

Binnen de gemeente Raalte is de werkgroep archeologie van de AWN (AWN afdeling 18) actief. De gemeente stelt het op prijs wanneer leden van deze werkgroep de kans krijgen om onderzoek uit te voeren. Contactpersoon is de heer Wim Winterman, telefoon 0572-353520, e-mail wwinterman1945@kpnmail.nl.