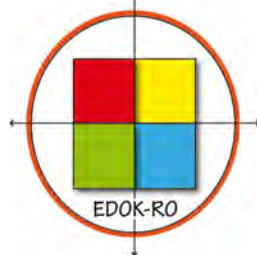


Gemeente Raalte

Ruimtelijke onderbouwing Raarhoeksweg 63A Raalte



EDOK-RO



november 2024

Ruimtelijke onderbouwing Raarhoeksweg 63A

EDOK-RO

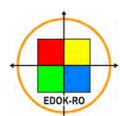
Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

🌐 www.edok-ro.nl

Documenttitel : Ruimtelijke onderbouwing Raarhoeksweg 63A
Gemeente : Raalte
Datum : 26-11-2024
Opsteller : EDOK-RO
Contactpersoon : Dhr. E. Dokter
In samenwerking met : ERIKPLAN (Dhr. E. Nijboer)



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	39
4.1	Algemeen	39
4.2	Bodem	39
4.3	Erfgoed	40
4.4	Flora en fauna	42
4.5	Geluid	45
4.6	Luchtkwaliteit	49
4.7	Bedrijven en milieuzonering	50
4.8	Externe veiligheid	53
4.9	Verkeer en parkeren	56
4.10	Kabels en leidingen	57
4.11	Besluit milieueffectrapportage	58
Hoofdstuk 5	Wateraspecten	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Vigerend beleid	60
5.3	Waterparagraaf	62
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Algemeen	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.3	Economische uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 7	Conclusie	65
Bijlagen		66
Bijlage 1	Overzicht bouwwerken	67
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	68
Bijlage 3	QuickScan natuuronderzoek	69
Bijlage 4	NNN-toets	70
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek	71
Bijlage 6	Memo verkeer en parkeren	72
Bijlage 7	Watertoets	73
Bijlage 8	Participatieverslag	74
Bijlage 9	Rapport stikstofdepositie en AERIUS berekening	75



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In een bosrijke omgeving, op een perceel van 7 ha, aan de Raarhoeksweg 63A ten noorden van Raalte, is sinds 1996 het bedrijf Omni Mobilae gevestigd. Het bedrijf organiseert sport, spel- en teambuilding-activiteiten met ondergeschikte horeca. De activiteiten vinden grotendeels plaats in het bos en deels op een aangrenzend grasveld. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld boogschieten, paintball, highlandgames, klimtorens en kleinere spellen.

De laatste jaren worden ook andere activiteiten op het perceel ontplooid zoals vergaderen, coachen, (trouw)feesten en andere kleinschalige activiteiten. Deze activiteiten vinden plaats onder de naam Landtgoed. Dit bedrijf is sinds 2016 op het perceel gevestigd.

De locatie - midden in de bossen van het buitengebied van Heino (Raalte) - is uniek. Het is gelegen in een netwerk van gebieden waar natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in een geïsoleerde gebieden uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. De locatie biedt mogelijkheden voor ontspanning, het organiseren van vergaderingen, teambuilding- en coaching sessies en nog veel meer. De plek is uniek, maar brengt belemmeringen met zich mee. In 2013 is voor deze locatie het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' opgesteld en in werking getreden. De activiteiten die op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan zijn voornamelijk gericht op recreatie en buitensport met ondergeschikte horeca. Deze activiteiten blijken te beperkt voor het huidige en het voorgenomen toekomstig gebruik van het perceel. Hierbij staan het organiseren van (trouw)feesten, begrafenissen, (zakelijke) vergaderingen, teambuilding- en coaching sessies voorop. Een uniek concept op een unieke locatie!

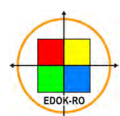
Om het gewijzigd feitelijk gebruik van het perceel met de bestaande bouwwerken en de grondwal planologisch in te bedden voor nu en in de toekomst, heeft Landtgoed eind 2022 twee omgevingsvergunningen aangevraagd. Voor de korte termijn is de tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning is op 6 februari 2023 verleend. Op 22 februari 2023 is deze vergunning gewijzigd.

Voor een permanente inpassing van de bouwwerken, grondwal en het planologisch strijdig gebruik is een omgevingsvergunning met toepassing van een projectafwijkingsbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3* van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd. De omgevingsvergunning kan verleend worden indien de activiteit waarvoor de vergunning is aangevraagd, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo en art. 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel te motiveren dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat het gevraagde omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit verleend kan worden.

Op grond van art. 5.20 Bor moet de ruimtelijke onderbouwing voldoen aan enkele eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat daarbij om artikelen die betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting. De inhoud van deze artikelen geldt daarmee ook voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Raarhoeksweg 63A is gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte. Ongeveer in het midden van de woonkernen Heino, Raalte en Lemelerveld.



Ruimtelijke onderbouwing Raarhoeksweg 63A



Ligging plangebied (bron ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie is gelegen in het midden van het gebied tussen de Hogebroeksweg, Berkendijk en Raarhoeksweg in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het plangebied ligt in het bos met enkele open plekken. Rondom het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven, waarvan enkele intensieve veehouderijen zijn. Verder vinden diverse recreatieve activiteiten in de omgeving plaats.



Luchtfoto plangebied



Kadastrale gegevens



Kadstrale gemeente : Raalte
Sectie : T
Nummer : 142, 189, 208, 210 en 274 (gedeeltelijk)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte op 24 april 2013, van toepassing. Het plangebied heeft de enkel bestemming 'Natuur' en 'Recreatie - Dagrecreatie' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2'. Daarnaast heeft het de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - paintballterrein', 'specifieke vorm van recreatie - clubgebouw', 'specifieke vorm van recreatie - buitensportcentrum', 'specifieke vorm van recreatie - brandtoren' en 'parkeerterrein'. Er is rond het bestaande hoofdgebouw één bouwvlak aanwezig.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden mogen worden gebruikt voor het specifiek aangegeven gebruik in de vorm van een buitensportcentrum met voorzieningen voor outdoor-activiteiten (tussen zonsopkomst en zonsondergang), clubgebouw, paintballterrein, een open veld voor highlandgames, brandtoren en parkeerterrein met de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Op grond van het bepaalde in art. 4.2.1 van de planregels van het bestemmingsplan Buitensportcentrum mogen op de gronden aangewezen voor 'Recreatie-Dagrecreatie' o.a. de volgende bouwwerken gerealiseerd worden: een clubgebouw van maximaal 600 m² en een maximale bouwhoogte van 5 m, een gebouw van maximaal 30 m² en een maximale bouwhoogte van 3,5 m ten behoeve van het paintballterrein, een brandtoren van ten hoogste 27 m en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Daarnaast zijn op de gronden met de bestemming 'Natuur' op grond van artikel 3.2 van de planregels toegestaan: een hoogzit met een bouwhoogte van maximaal 8, een klimtoren van maximaal 10 m en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Artikel 3.3 biedt een afwijkingmogelijkheid voor het realiseren van een gebouw ten behoeve van het beheer en onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening met een maximale oppervlakte van 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

Ten aanzien van het gebruik is horeca uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdfunctie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau gegeven. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. Hoofdstuk 5 behandelt de wateraspecten. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan. Tot slot de conclusie in hoofdstuk 7.



Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

De percelen beslaan een oppervlakte van ongeveer 7 hectare en bestaan voornamelijk uit bos. Binnen dat bos zijn een aantal recreatieve 'vlakken' aanwezig met daarop verschillende gebouwen en bouwwerken. Het hoofdgebouw staat in de zuidoostelijke hoek van het gebied en grenst aan de agrarische bestemming van het buurperceel.



Luchtfoto

2.1 Huidige situatie

Zoals aangegeven in paragrafen 1.1 en 1.3 worden op het perceel sinds 1996 buitensportactiviteiten met ondergeschikte horeca door het bedrijf Omni Mobilae georganiseerd. De activiteiten vinden grotendeels plaats in het bos en deels op een aangrenzend grasveld. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld boogschieten, paintball, Highlandgames, klimtorens, hindernissenbaan, zeskampen en andere outdoor activiteiten, alsook workshops.

In 2013 is voor deze locatie het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' opgesteld en in werking getreden. De buitensportactiviteiten zijn op grond van het bestemmingsplan toegestaan. Deze activiteiten worden in artikel 1.22 van de planregels van het bestemmingsplan gedefinieerd als *sport, spel- en teambuilding-activiteiten voor groepen in de open lucht, waar onder andere onder verstaan wordt; klimmen, highlandgames, hindernissenbaan, boogschieten, GPS-tochten, workshops en zeskampen, met dien verstande dat paintball is uitgesloten.* Paintball is alleen toegestaan op gronden met de aanduiding '*specifieke vorm van recreatie - paintballterrein*'.

Op het perceel is een hoofdgebouw aanwezig welke dienst doet als clubgebouw. Daarnaast bevinden zich op het terrein verschillende bouwwerken, zoals een overkapping/bouwwerk naast het clubgebouw (huidige Weideplek/terras buiten), klimtorens, brandtoren, schietcomplex voor boogschieten en luchtbuksschieten en een challenge parcours. Rondom het paintball terrein zijn netten van 2,5 m hoog geplaatst, die het terrein afschermen.

2.2 Toekomstige situatie

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 sessies. Ook is het gebruik van het hoofdgebouw geïntensiveerd met betrekking tot de horecafunctie. Hierin worden feesten, zoals bruiloften, afscheidsceremonie, etc. georganiseerd. Deze activiteiten worden sinds 2016 door het bedrijf Landtgoed ontplooid. Landtgoed richt zich met name op het aanbieden van deze bijzondere locatie voor het geven van (bruilofts)feesten, vergaderingen en zakelijke evenementen, al dan niet gecombineerd met een buitensportactiviteit.

De vraag naar dergelijke locaties voor feesten en partijen/bruiloften, vergaderingen, trainingen, zakelijke evenementen en afscheidsceremonies is groot. Dit blijkt ook uit de vele reserveringen die Landtgoed per jaar ontvangt. Landtgoed huurt het terrein en de aanwezige bouwwerken van het bedrijf Omni Mobilae, dat ook nog steeds op het perceel gevestigd is.

Landtgoed biedt een bijzonder concept aan voor bedrijven en particulieren: het bij elkaar komen in een rustige en bosrijke omgeving, waar men even kan ontsnappen uit de drukke en snelle wereld. De informele setting en de natuurlijke ruimte rondom de locatie zorgen ervoor dat mensen even uit hun dagelijkse bubbel komen. Landtgoed heeft inmiddels een vaste kring klanten, die het bedrijf als 'een pareltje in de omgeving' omschrijven.

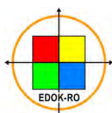
De lunches, buffetten, diners, borrelhapjes en BBQ's worden voor Landtgoed verzorgd door cateraars uit de omgeving, die met verse streekproducten werken. Landtgoed heeft geen keuken waarin etenswaren voorbereid worden. Er is alleen een frituur aanwezig. De gerechten worden door cateraars op hun eigen locatie bereid. Daarna worden deze naar de locatie van Landtgoed in speciale boxen (o.a. Ribber box) gebracht. De gerechten worden binnengebracht en steekproefsgewijs getemperatuurd (conform HACCP-normen).

2.2.1 Aantal bezoekers Landtgoed

Landtgoed is in het hoogseizoen open in de periode april tot en met september. In de zomermaanden is het bedrijf gedurende 4 weken gesloten. In het hoogseizoen komen gemiddeld 600 bezoekers per week. In totaal komen in het hoogseizoen 13.200 bezoekers (22 weken x 600).

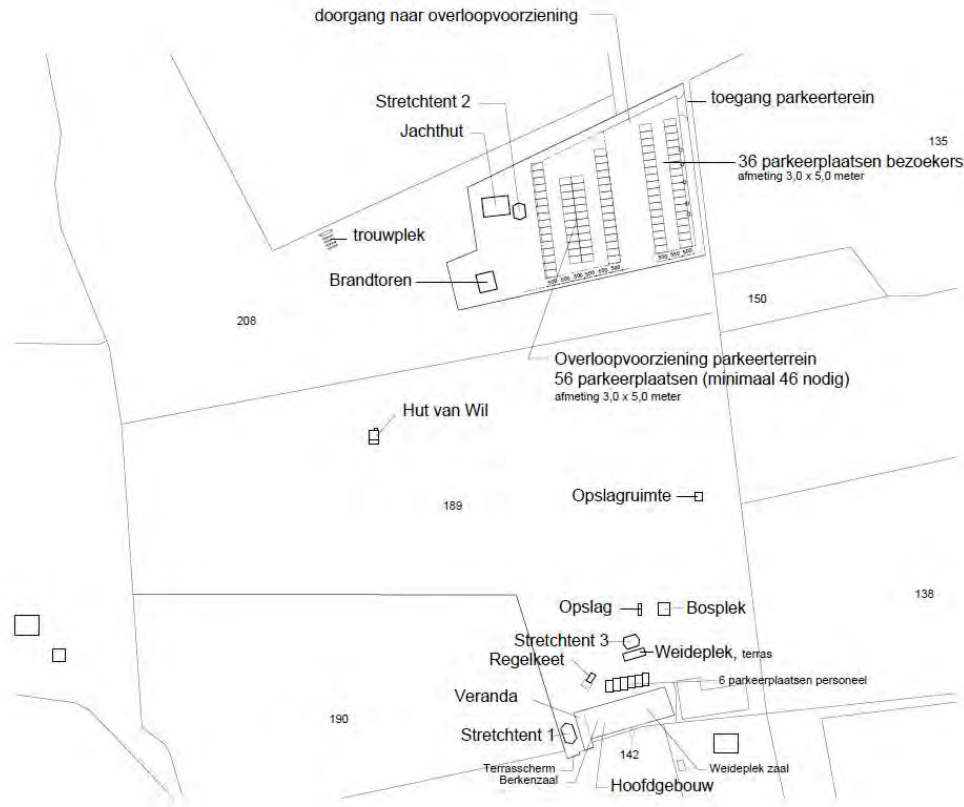
In de periode van oktober tot en met maart zijn er gemiddeld 250 bezoekers per week. Tijdens de kerstvakantie is Landtgoed gesloten. Gedurende het laagseizoen komen in totaal 6.000 bezoekers (24 weken x 250). Per jaar zijn er dus in totaal 19.200 bezoekers (13.200 + 6.000).

Landtgoed faciliteert eenmaal per jaar tijdens de wandelvierdaagse een rustpunt voor de wandelaars. Ook kunnen er sporadisch soortgelijke activiteiten overdag op de locatie plaatsvinden. Dit zijn kortdurende activiteiten in de dagperiode.



2.2.2 Overzicht locaties, bouwwerken en het gebruik ervan

Het totale terrein heeft ca. 7 hectare. Hier bevindt zich ongeveer 929,33 m² aan bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit binnen- en buitenaccommodaties en de daarbij behorende terrassen. Ter verduidelijking volgt hieronder een overzicht met een korte toelichting van de door Landtgoed gebruikte binnen- en buitenaccommodaties alsook de overige op het terrein aanwezige bouwwerken etc..



Locatie gebouwen en bouwwerken

Hoofdgebouw

In het hoofdgebouw bevindt zich een grote zaal, de Berkenzaal, waarin ruimte is voor maximaal 100 personen. Het gebouw heeft een veranda en een terras buiten. De totale oppervlakte bedraagt 572,7 m². Het gebouw is geschikt voor vergaderingen, trainingen, zakelijke events, (bruilofts)feesten en afscheidsbijeenkomsten. In het hoofdgebouw bevinden zich de volgende faciliteiten: een spoelstraat, bar met alcoholhoudende dranken, toiletten, magazijn, koeling, frituur, ruimte voor personeel. Vanuit het hoofdgebouw worden de verschillende locaties op het terrein bediend.

Op het gehele terrein van Landtgoed is geen sprake van een live band of een DJ. Wel wordt er akoestisch op bijvoorbeeld een gitaar gespeeld zonder versterker. In de Berkenzaal is een geluidsinstallatie aanwezig. Via die installatie wordt een afspeellijst of worden losse liedjes afgespeeld. Het gaat om achtergrondmuziek met een gemiddeld geluidsniveau van 80 dB(A).

Ook worden er met behulp van een microfoon speeches gehouden in deze zaal. Met het gebruik van deze geluidsinstallatie kan de muziek en kunnen de speeches ook op de veranda en het terras ten gehore worden gebracht. Zakelijke gasten kunnen eveneens middels de microfoon grotere groepen toespreken.

De (bruilofts)feesten vinden in het hoofdgebouw plaats.



Bij het hoofdgebouw bevindt zich een veranda met terras, dat gebruikt wordt door gasten van de Berkzaal.



Weideplek (zaal binnen in het hoofdgebouw)

In het hoofdgebouw bevindt zich ook een kleinere zaal, de Weideplek, dat geschikt is voor maximaal 15 personen. Hier vinden vergaderingen, trainingen en zakelijke events plaats. Binnen wordt alleen koffie/thee en fris geserveerd.



Weideplek (terras buiten)

Omdat de zaal Weideplek in het hoofdgebouw geen terras heeft, welke rechtstreeks vanuit de zaal bereikbaar is, is buiten op het terrein een terras Weideplek 'buiten' gerealiseerd bij de bestaande overkapping/bouwwerk naast het hoofdgebouw (28,82 m²). Ten behoeve van het terras is grond afgegraven en geëgaliseerd. Hier is ruimte voor maximaal 15 personen. Het terras heeft een horecafunctie.

Ruimtelijke onderbouwing Raarhoeksweg 63A



Jachthut

De Jachthut inclusief overkapping en terras (85,8 m²), biedt ruimte voor maximaal 20 personen. Het is geschikt voor vergaderingen, trainingen en zakelijke events. Binnen wordt alleen koffie/thee en fris geserveerd. Het terras heeft een horecafunctie.



Bosplek

Het Bosplek inclusief overkapping met terras (52,56 m²), is een locatie voor maximaal 10 personen, waar vergaderingen, trainingen en zakelijke events plaats kunnen vinden. Binnen wordt alleen koffie/thee en fris geserveerd. Het terras heeft een horecafunctie.



Hut van Wil

Hut van Wil inclusief overkapping (zonder terras) van in totaal 23,20 m² is geschikt voor maximaal 12 personen. Hier wordt uitleg gegeven over activiteiten die in het bos plaatsvinden. Ook kunnen er coaching activiteiten plaatsvinden. Binnen wordt alleen koffie/thee en fris geserveerd.



Regelkeet

Regelkeet met veranda van 18,69 m² is het werkplek van Landtgoed. Het is geschikt voor maximaal 2 personen. Hier vinden administratieve werkzaamheden plaats.



Opslag voor de afvalcontainers

Op het terrein is een opslag gerealiseerd om de afvalcontainers te stallen. Het gaat om een bouwwerk van 10,85 m².



Geluidsscherm

Langs de zuidgevel van de veranda en het terras van het hoofdgebouw is een geluidsscherm gerealiseerd. Dit scherm is een geluid reducerende voorziening, zoals bedoelt in paragraaf 7.2 van het 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte' van 'Van dB advies' uit augustus 2023 (zie Bijlage 5).

Het dient het geluid naar de omgeving toe te reduceren, zodat aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan. Het geluidsscherm is gedeeltelijk gerealiseerd op het kadastrale perceel 274. De eigenaar van dit perceel heeft hiervoor toestemming verleend.

Het geluidsscherm is 3 m hoog en 11,98 m lang. Het is opgebouwd uit hout met een massa van minimaal 15 kg/m² (22 mm dikte) en glas met een minimale dikte van 6 mm. E.e.a. conform de specificaties uit het akoestisch rapport.



Trouwplek

Trouwplek is een open plek in het bos, waar zich maximaal 50 personen gedurende een periode van maximaal 60 minuten kunnen bevinden. Hier vinden bij mooi weer trouwceremonies plaats. Ter ondersteuning van de trouwplechtigheid kan kortdurend versterkte muziek gebruikt worden via een kleine mobiele installatie (binnenkomstbruidspaar, plaatsen handtekeningen en vertrek bruidspaar). Dit zal beperkt blijven tot totaal ca. 5 minuten. Ook wordt de speech van de Buitengewone Ambtenaar van de Burgerlijke Stand (BABS) door middel van een microfoon ten gehore gebracht.



Stretchtenten

In het seizoen – tussen 1 april en 31 oktober – worden stretchtenten bij het hoofdgebouw (45,0 m²), de Jachthut (35,0 m²) en de Weideplek (terras buiten) (35,0 m²) geplaatst, waar de gasten van desbetreffende accommodatie gebruik van kunnen maken.



Parkeerplaats

Op het terrein bevindt zich een parkeerplaats, waar ruimte is voor 36 parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeerplaats ligt in vergelijking met het overige terrein relatief laag. Door de natte omstandigheden op deze locatie als gevolg van afstromend water richting lager gelegen delen, is ervoor gekozen om de parkeerplaats semi te verharderen met grind. Dit type verharding is waterdoorlatend en biedt een stabiel loop- en rijoppervlak, maar oogt wel natuurlijk. Een andere inrichting, zoals grasland, is op deze locatie geen duurzaam alternatief. Door de terreinomstandigheden zou grasland snel kapot gereden worden en ieder jaar opnieuw moeten worden aangebracht en beheerd. Grind vergt daarentegen weinig beheer, is een natuurlijk alternatief en is waterdoorlatend.

Daarnaast fungeert het terrein van Highlandgames als een overloopterrein, waar op extra drukke tijdstippen ruimte is voor 50 extra parkeerplaatsen. Het terrein is onverhard.

Buitenactiviteiten

Naast de hierboven genoemde (bruilofts)feesten, vergaderingen, trainingen, coaching sessies en zakelijke events die in en rondom de aanwezige locaties plaatsvinden, worden in het bos verschillende buitenactiviteiten, zoals:

- Junglepad: een actief buitensport-parcours in het bos. Deskundige instructeurs van Landtgoed begeleiden de groepen.
- Klootschieten.
- Kronkelpad & Bushtrail: Escape-paden door het bos met ludieke opdrachten en raadsels.
- Oma's Kastje & Boswachterskastje: een escape-kast.
- Pub Quiz.
- Ontspanningscirkel Landtgoed.
- Etc.

Deze activiteiten zijn gericht op samenwerken van mensen in groepen.



2.2.3 Vergunning voor gewijzigd gebruik, gerealiseerde bouwwerken en aangelegde grondwal

Zoals uit paragraaf 1.1 blijkt, heeft Landtgoed een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit ingediend voor drietal activiteiten, namelijk:

1. *Gewijzigd gebruik terrein en bouwwerken*

Het hierboven beschreven gebruik van de binnen- en buitensport locaties en het terrein ten behoeve van zelfstandige horeca is gewijzigd ten opzichte van het gebruik dat onder het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' is toegestaan. Daarin is horeca slechts als een ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdfunctie buitensportcentrum toegestaan. De genoemde activiteiten zijn daarom in strijd met het bestemmingsplan. Om deze activiteiten planologisch mogelijk te maken is de omgevingsvergunning voor het onderdeel '*gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*' aangevraagd.

Het gaat om het gebruik van de gebouwen en gronden op de kadastrale percelen sectie T, nummers 142, 189, 208, 210 en 274 (gedeeltelijk).

2. *Realiseren van een aantal bouwwerken*

Het totale terrein heeft ca. 7 hectare. Hier bevindt zich ongeveer 929,34 m² aan bebouwing. Hiervan is 500,0 m² vergund (hoofdgebouw) en 115,0 m² betreft de oppervlakte van tijdelijke stretchtenten als seizoensgebonden bouwwerken. Van deze bouwwerken zal de opslag bij Hut van Wil van ca. 21,72 m² gesloopt worden.

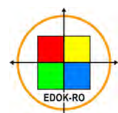
Voor de volgende bouwwerken is een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' aangevraagd:

- Veranda hoofdgebouw (72,7 m²),
- de Jachthut (85,8 m²),
- de Bosplek met overkapping en opslagruimte (52,56 m²),
- de Weideplek (terras buiten) (28,82 m²),
- de Hut van Will inclusief overkapping en kleine opslag (23,2 m²),
- de Regelkeet met veranda (18,69 m²);
- de opslag voor de afvalcontainers (10,85 m²).
- het geluidsscherm (3 m hoog en 11,98 lang).

De totale oppervlakte van deze bebouwing bedraagt 292,62 m². Voor een gedetailleerd overzicht van alle bouwwerken wordt verwezen naar Bijlage 1.

3. *Het aanleggen van een grondwal*

Omdat de zaal Weideplek in het hoofdgebouw geen terras heeft, dat rechtstreeks vanuit de zaal bereikbaar is, is buiten op het terrein een terras Weideplek '*buiten*' gerealiseerd bij de bestaande overkapping/bouwwerk naast het hoofdgebouw. Ten behoeve van dit terras is grond afgegraven en geëgaliseerd. Het geëgaliseerde terrein dient als terras. De afgegraven grond doet dienst als grondwal.





Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd op een locatie in de bestemming 'Natuur'. Voor deze werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 3.6.1, lid a van de planregels van het bestemmingsplan (afgraven, egaliseren en ophogen van gronden). Deze werkzaamheden zijn al uitgevoerd. Met het afgraven van de grond en de aanleg van de grondwal zijn de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig aangetast.

Om de werkzaamheden mogelijk te maken, is de omgevingsvergunning voor het onderdeel '*uitvoeren van werk en werkzaamheden*' aangevraagd.

2.2.4 Inrichtingsplan

Voor het geheel is door Bosgroep Noord-Oost Nederland een 'NNN-toets Landgoed' opgesteld, waaruit blijkt dat door de activiteiten van Landgoed hooguit geringe effecten optreden op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (zie Bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing). Deze hebben met name betrekking op verstoring door geluid en/of optische verstoring. In hoofdstuk 5 van het document is een nieuw inrichtingsplan voor het terrein opgenomen. Hierin zijn mitigerende maatregelen opgenomen om deze effecten te minimaliseren en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN te behouden en/of te versterken.

Mitigerende maatregelen

Het gaat daarbij om de volgende maatregelen:

- Afwaarderen en omvormen paintballterrein naar NNN

Het voormalige paintballterrein van 0,43 ha is niet meer als zodanig in gebruik. Het paintballterrein werd in het verleden rondom afgeschermd door een 2,5 m hoog fijnmazig net. Aan de onderzijde van het net zat een opening van circa 50 cm tot aan de grond, zodat kleine dieren zich 's nachts door het hele bos konden verplaatsen, echter vogels konden alsnog in het net verstrikt raken. Het net veroorzaakte zodoende wel een scheiding in het bos, waardoor sprake was van oppervlakteverlies en versnippering. Het gehele net is verwijderd en de oppervlakte van het paintballterrein van 0,43 ha wordt omgevormd naar NNN.

- Versterken bomenlaan oostzijde parkeerplaats

Ter verhoging van de ecologische waarde in het centrale deel van het terrein, wordt voorgesteld om de bomenrij langs de oostzijde van de parkeerplaats te versterken door deze te verbinden met de bossen ten noorden en zuiden hiervan. De bomenrij levert een belangrijke bijdrage aan de foerageermogelijkheden van vleermuizen in het gebied, omdat deze via de bomenrij in verschillende foerageergebieden kunnen komen. De verbinding functioneert alleen op het moment dat de bomenrij ook is aangesloten op het bos, dat op dit moment niet het geval is.

De bomenrij wordt aangevuld met berk met een plantafstand van maximaal 6 meter. Hierdoor is er voldoende ruimte voor de bomen om te komen tot een deugdelijke kroonvorming en functioneert de bomenrij als verbinding. Concreet geldt dat bij aanvulling met berk worden zowel aan de noord- als zuidzijde drie bomen aangeplant. Als extra effect geldt dat hiermee de landschappelijke waarde wordt versterkt.

- Versterken singel westzijde huidige parkeerplaats

Vanaf de parkeerplaats kan men te voet naar de accommodatie en de spelactiviteiten. Aan weerszijde van deze weg ligt een goed ontwikkelde bosstrook die in voorkomende gevallen voldoende schuilmogelijkheden biedt wanneer verkeer langsrijdt.

Een goed ontwikkelde kruid- en struiklaag tussen de spellocaties kan een dempend effect hebben op geluid- en optische verstoring. Hierdoor zal het verstoringseffect nog meer geconcentreerd blijven op de spellocaties en niet uitstralen tot het bos en mogelijke broedlocaties van vogels. Daarnaast zal verbetering van de kruidlaag meer schuilmogelijkheden bieden voor kleine zoogdieren en broedgelegenheden voor kleine zangvogels.

Tussen de Highlandgames en de parkeerplaats bevindt zich een houtsingel met berken, vlier en Amerikaanse vogelkers aanwezig. De kwaliteit hiervan is matig. Het voorstel is om hier een struweelstrook te realiseren met bloeiende en besdragende struiken en een ruigtestrook. Hiermee wordt een belangrijke verbetering van de gebruiksmogelijkheden gecreëerd voor vlinders en insecten, vogels en kleine zoogdieren. Om deze strook te versterken en geluid te dempen, worden aansluitend aan de huidige singel soorten als Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn, inlandse vogelkers en kornoelje aangeplant. Deze strook (mantelvegetatie) met struiken wordt circa 2 meter breed. Om dit te bereiken wordt een hoog aantal struiken (plantafstand 1 x 1,25 meter) aangeplant. Aansluitend aan deze struiken wordt een ruigtestrook (zoomvegetatie) met een breedte van 1 meter gerealiseerd. De strook wordt ingezaaid met een gebiedseigen zadenmengsel (via de Cruydt Hoeck). Het mengsel bestaat uit de karakteristieke gebiedseigen flora en is afgestemd op de lokale bodemeigenschappen. Om te zorgen dat de ruigtestrook niet continue wordt afgemaaid zal er een fysieke scheiding (bijvoorbeeld weidepalen met een gladde draad) worden aangebracht tussen het terrein van de Highlandgames en de ruigtestrook. Een andere mogelijkheid is om het aanwezige hekwerk te verplaatsen.

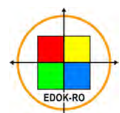
De totale breedte van de strook met de singel (7 meter), struiken (2 meter) en ruigte (1 meter) wordt 10 meter. Elke 5 jaar wordt hier telkens een deel van afgezet, met als doel dat deze opnieuw weer uitloopt zodat het een struweelbegroeiing blijft en er voorkomen wordt dat er een hoog opgaande begroeiing ontstaat.

- Realiseren van een struweelstrook ten noorden van de Highlandgames

Langs de noordzijde van de Highlandgames wordt de struweelrand versterkt. Hier staan momenteel voornamelijk zomereiken. Langs de rand van het bos worden enkele eiken gekapt, zodat ruimte en licht aan de zuidzijde van het bos ontstaat. Hierdoor krijgen andere soorten en soorten in de struik- en kruidlaag de kans om zich te ontwikkelen. Deze struweelrand dempt vervolgens geluiden vanuit het zuiden richting het bos aan de noordkant van het terrein. Elke 5 jaar wordt hier telkens een deel van afgezet, met als doel dat deze opnieuw weer uitloopt zodat het een struweelbegroeiing blijft en er voorkomen wordt dat er een hoog opgaande begroeiing ontstaat.

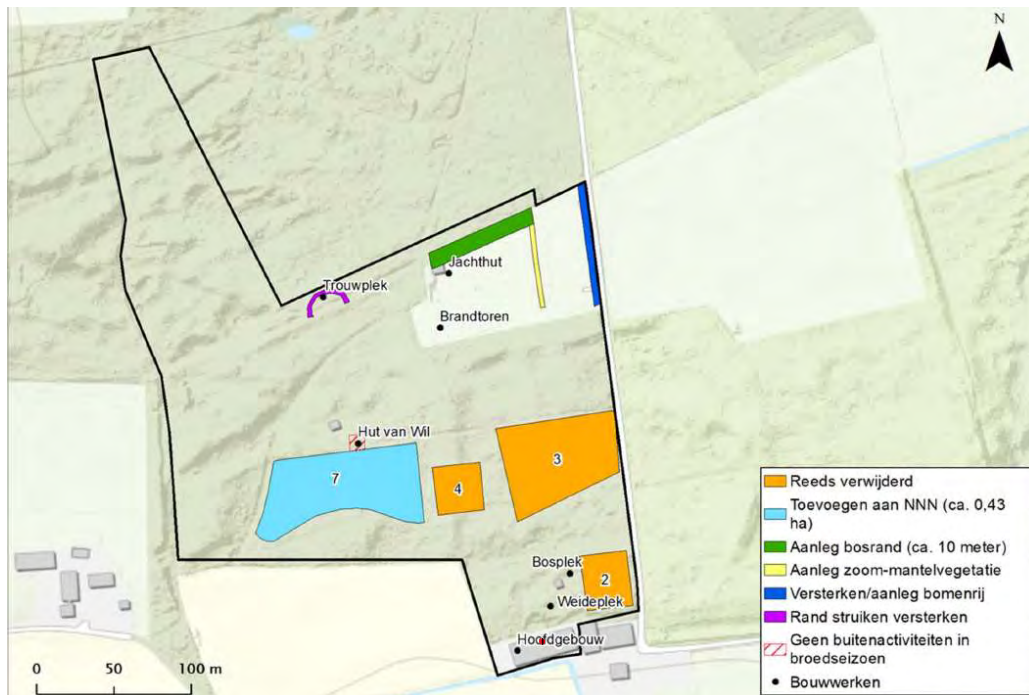
- Aanplanten struiken rondom de trouwlocatie ten behoeve van geluidsdemping.

De spellocaties en de trouwlocatie bevinden zich midden in het bos. Activiteiten bij deze locaties kunnen ook in het broedseizoen uitgevoerd worden. Daarbij kunnen mensen in groepen voorkomen. Zoals in de effectbepaling beschreven heeft het voorkomen van mensen geen negatief effect. Om de effecten verder te dempen en ook in de toekomst te voorkomen worden de struiklaag en kruidlaag rondom de spel- en trouwlocaties versterkt door struiken en kruiden natuurlijk te laten ontwikkelen dan wel aan te planten. Natuurlijke ontwikkeling vindt veelal plaats wanneer omringende bomen worden uitgedund waardoor er meer licht op de bodem komt. Hierdoor kunnen naast de blijvende bomen ook kruiden en struiken zich (beter) ontwikkelen. Daarnaast kan dit ook actief uitgevoerd worden door een aantal struiken te planten. Daarbij kan gedacht worden aan Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn, inlandse vogelkers en kornoelje. Daarnaast dienen ook deelnemers aan activiteiten geattendeerd worden dat ze in de natuur zijn en eventueel ook op hun gedrag te worden aangesproken.



Ruimtelijke onderbouwing Raarhoeksweg 63A

Hieronder zijn deze maatregelen in een overzicht van het terrein verduidelijkt. Voor het volledige inrichtingsplan en de NNN-toets wordt verwezen naar de Bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing



Inrichtingskaart uit NNN-toets

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6, lid 2, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan met projectafwijkingsbesluit, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is deze Ladder voor duurzame verstedelijking van artikel 3.1.6 van het Bro eveneens van toepassing op een omgevingsvergunning met toepassing van een projectafwijkingsbesluit van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3* van de Wabo.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Ingevolge de Ladder duurzame verstedelijking moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- beschrijven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, beschrijven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden doorherstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of sprake is van stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro dient per geval te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro.

In de jurisprudentie is verder bepaald dat bij uitbreiding van bebouwing met circa 400-500 m² geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verwezen wordt naar de uitspraken van de Afdeling van 3 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4409), van 23 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1442) en 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).



Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In jurisprudentie is bepaald dat bij bebouwing van minder dan 500 m² geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met het initiatief wordt minder dan 500 m² aan bebouwing gerealiseerd, zodat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Volledigheidshalve wordt echter in deze ruimtelijke onderbouwing kort ingegaan op de behoefte aan de activiteiten van Landtgoed.

Behoefte

- de activiteiten van Landtgoed voorzien in een (toenemende) behoefte aan kwalitatief hoge en unieke vergader- en feestlocatie in een natuurlijke, bosrijke omgeving. Er zijn in de omgeving van Raalte weinig van dergelijke locaties, waar mensen op een ongedwongen manier in een natuurlijke omgeving kunnen vergaderen, trouwen en/of afscheid van dierbaren kunnen nemen;
- de activiteiten passen in de beleidskaders en -ambities van gemeente, regio en provincie;
- de activiteiten zijn in de loop der tijd op deze unieke locatie ontstaan en kunnen vanwege de gebondenheid aan deze specifieke locatie niet naar een andere plek binnen de gemeente of regio verplaatst worden;
- met een mix aan landschappelijke, recreatieve en natuurlijke beleving voorziet Landtgoed in de recreatie- en vrijetijdsbehoeften van particulieren en bedrijven van de gemeente Raalte en de omgeving;
- de activiteiten dragen positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio en versterken de economie en het ondernemersklimaat van het buitengebied van Raalte en de regio.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk relevant beleid en de daarbij behorende regels van de provincie Overijssel zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsvisie 2017 (sinds 2017 jaarlijks geactualiseerd) is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie tot 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die ruimtelijke onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Tevens is de Omgevingsverordening Overijssel 2022 in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht worden de lopende aanvragen omgevingsvergunningen behandeld conform het recht dat tot 1 januari 2024 gold. In voorliggend geval betekent het dat op de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit de Wabo, de Wro, etc. van toepassing zijn. Ook de Omgevingsverordening 2017 blijft van toepassing op de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

3.2.2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In navolgende afbeelding wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

3.2.2.2 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van belang. Op deze artikel wordt hierna nader ingegaan.

2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Plannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Het perceel wordt al jaren gebruikt als buitensportcentrum met ondergeschikte horeca. Dit gebruik is in het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' uit 2013 planologisch ingebed. Het voorliggend initiatief ziet toe op het wijzigen van het bestaand gebruik van het perceel door zelfstandige horeca op het terrein en in de daarop aanwezige bouwwerken toe te staan en het alsnog vergunnen van de reeds gerealiseerde bouwwerken en de grondwal.

De bestaande bouwwerken op het terrein zijn al jaren in de huidige vorm aanwezig, waardoor geen sprake is van extra ruimtebeslag in een groene omgeving. Ten behoeve van dit initiatief is het document 'NNN-toets Landtgoed' door Bosgroep Noord-Oost Nederland (Bijlage 4) opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat de activiteiten van Landtgoed geen afname van de hoeveelheid bos tot gevolg hebben gehad. Luchtfoto's van het terrein laten zien dat sprake is van een gesloten kronenlaag. Door betreding van het terrein rondom de spellocaties is de vegetatie in de kruidlaag plaatselijk afgenomen. Er moet worden gesteld dat de laatste jaren de intensiteit van gebruik van de toestellen is verminderd door een verandering van activiteiten. Daarbij geldt tevens dat een aantal activiteiten, zoals het schietcomplex van 24 m², het paintballterrein van 0,43 hectare, de klimtoren van 37 m² en het challenge parcours van 100 m² niet meer in gebruik zijn en reeds zijn verwijderd. In het verleden werd het paintballterrein rondom afgeschermd door een 2,5 m hoog, fijnmazig net. Dit net vormde een barrière voor met name vogels. Het net veroorzaakte zodoende in het verleden wel een scheiding in het bos, waardoor op dat moment sprake was van oppervlakteverlies en versnippering. Conform het inrichtingsplan (zie hoofdstuk 5 van het rapport 'NNN-toets Landtgoed') wordt het paintballterrein van 0,43 hectare omgevormd naar NNN. Hierdoor kan worden gesteld dat dit juist een toename van het oppervlakte NNN wordt gecreëerd. Daarnaast is het net rondom het paintballterrein verwijderd, waardoor de versnippering van het terrein is opgeheven.

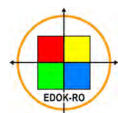
Door het verwijderen van enkele activiteiten op het terrein, omvormen van het paintballterrein naar NNN en opheffen van versnippering rondom het paintballterrein, wordt geen extra beslag gelegd op de groene omgeving.

De activiteiten op het terrein zijn in de loop der tijd op deze unieke locatie ontstaan en kunnen vanwege de gebondenheid aan deze specifieke locatie niet naar een andere plek binnen de gemeente of regio verplaatst worden. Verplaatsen of aanbieden van de activiteiten op een andere locatie binnen of buiten stedelijke gebied heeft daarnaast waarschijnlijk een grotere impact op al dan niet beschermde natuur.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

1. In de toelichting op plannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende



- gebiedskennmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

Voor de motivering van dit artikel wordt verwezen naar de paragrafen 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskennmerken'. Gebleken is dat de gebiedskennmerken en het ontwikkelingsperspectief geen belemmeringen opleveren voor het planvoornemen.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Plannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtname van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

De huidige bestemde buitensportactiviteiten heeft binnen het NNN-gebied grotere impact op de omgeving dan de gewenste activiteiten in dezelfde gebied. Het klimmen in de bomen heeft immers een grotere impact dan een vergadering of een trouw ceremonie onder dezelfde bomen. Tevens wordt de paintball activiteit (0,43 Ha) beëindigd.

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Raalte. Ten behoeve van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is het rapport 'NNN-toets Landgoed' door Bosgroep Noord-Oost Nederland uitgevoerd (Bijlage 4). Dit omdat de gevraagde activiteiten plaatsvinden in het Natuurnetwerk Nederland gebied (hierna: NNN). Uit het rapport 'NNN-toets Landgoed' blijkt dat de activiteiten van Landgoed tot geringe effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN leiden. Deze effecten kunnen worden gemitigeerd door uitvoering van inrichtingsmaatregelen, die worden beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport. Bij uitvoering van de inrichtingsmaatregelen kan geconcludeerd worden dat de activiteiten geen aantasting van de mogelijkheden om natuurdoelen te realiseren opleveren. Er vindt geen vermindering plaats van het areaal NNN, waarbij door toevoeging van het paintballterrein van 0.43 hectare zelfs een uitbreiding van het NNN wordt gecreëerd. Hiermee is er dus ook geen sprake van aantasting van de samenhang tussen onderdelen van het NNN.

3.2.2.3 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.





Ontwikkelperspectief

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))'.

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

In dit perspectief is sprake van het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In het ambtelijke overleg tussen gemeente en provincie medio april 2023 is de gewijzigde insteek van Landtgoed besproken. Provincie is geen voorstander van bouwwerken in het bosperceel, maar is wel blij dat het paintballen is beëindigd.

Uit het rapport 'NNN-toets Landtgoed' blijkt dat het paintballterrein van 0,43 hectare aan het NNN wordt toegevoegd. Hiermee wordt de natuur ter plaatse versterkt. De activiteiten van Landtgoed leveren tevens een bijdrage aan de versterking van de economische en recreatieve waarden van het buitengebied van Raalte.

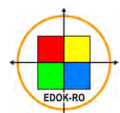
Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Binnen het (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe). Daarbij hanteren we zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

Toetsing

Met het toevoegen van 0,43 ha aan het NNN-gebied wordt bijgedragen aan de kwaliteitsambitie 'Natuur als ruggengraat', omdat het bosgebied dan een beter aaneengesloten geheel vormt met een hoofdfunctie natuur.

Uit het rapport 'NNN-toets Landtgoed' blijkt dat de activiteiten van Landtgoed geen aantasting van de samenhang tussen onderdelen van het NNN opleveren.



3.2.2.4 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,-milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Lust en leisurelaag.

Het plangebied kent de lagen: 'natuurlijke laag', 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' en 'laag van de beleving'.

Natuurlijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen 'Dekzandvlakte en ruggen'.



Natuurlijke laag

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting in het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.



Toetsing

Het voormalige paintballterrein zal beheertype N16.03 (Droog bos met productie) krijgen en zodoende aansluiten bij het omliggende NNN-gebied. Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meer eisende) naaldboomsoorten.

De wezenlijke kenmerken en waarden van het terrein worden versterkt door geschikte soorten als den, eik en berk bij regulier bosbeheer vrij te stellen waardoor deze vitaal en stabiel blijven. Hierdoor sluit het bos op het voormalige paintballterrein in de toekomst goed aan op de omgeving.

Ter verhoging van de ecologische waarde in het centrale deel van het terrein, wordt voorgesteld om de bomenrij langs de oostzijde van de parkeerplaats te versterken door deze te verbinden met de bossen ten noorden en zuiden hiervan.

Tussen de Highlandgames en de parkeerplaats bevindt zich een houtsingel met berken, vlier en Amerikaanse vogelkers aanwezig. De kwaliteit hiervan is matig. Het voorstel is om hier een struweelstrook te realiseren met bloeiende en besdragende struiken en een ruigtestrook. Hiermee wordt een belangrijke verbetering van de gebruiksmogelijkheden gecreëerd voor vlinders en insecten, vogels en kleine zoogdieren. Om deze strook te versterken en geluid te dempen, worden aansluitend aan de huidige singel soorten als Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn, inlandse vogelkers en kornoelje aangeplant. Aansluitend aan deze struiken wordt een ruigtestrook (zoomvegetatie) met een breedte van 1 meter gerealiseerd. De strook wordt ingezaaid met een gebiedseigen zadenmengsel (via de Cruydt Hoeck). Het mengsel bestaat uit de karakteristieke gebiedseigen flora en is afgestemd op de lokale bodemeigenschappen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met de gebiedstypen 'Jong heide- en broekontginningslandschap' en 'Oude hoevenlandschap'.



Laag van het agrarisch cultuurlandschap

'Jong heide- en broekontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen.

Ambitie

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

'Oude hoevenlandschap'.

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf-en landschapsbeplantingen. De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- De erven met erfbepanting.
- Open es(je); beekdal; voormalige heidevelden.
- De mate van openheid en kleinschaligheid.

Toetsing

Ter verbetering van de lanenstructuur en de ecologische waarde in het centrale deel van het terrein, wordt voorgesteld om de bomenrij langs de oostzijde van de parkeerplaats te versterken door deze te verbinden met de bossen ten noorden en zuiden hiervan.

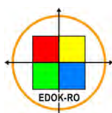
De bomenrij wordt aangevuld met berk met een plantafstand van maximaal 6 meter. Hierdoor is er voldoende ruimte voor de bomen om te komen tot een deugdelijke kroonvorming en functioneert de bomenrij als verbinding.

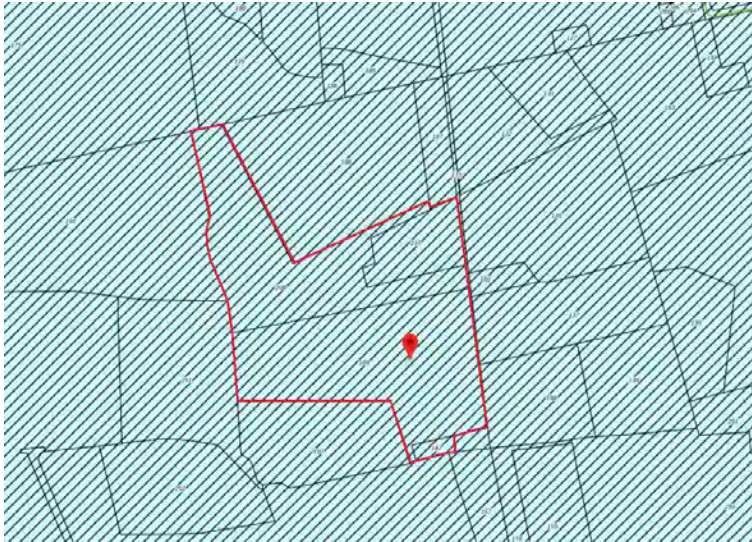
Verder worden huidige singels, struweelstroken en lijnvormige opgaande beplanting versterkt door soorten als Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn, inlandse vogelkers en kornoelje aan te planten.

Een aantal activiteiten, zoals het schietcomplex van 24 m², het paintballterrein van 0,43 hectare, de klimtoren van 37 m² en het challenge parcours van 100 m² zijn niet meer in gebruik en zijn reeds verwijderd. Dit draagt positief bij aan de mate van openheid en kleinschaligheid op het terrein en in de omgeving.

Laag van de beleving

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van de beleving" aangeduid met de gebiedstypen 'Ijssellinie inundatieveld' en 'Donkerte'.





Laag van de beleving

'Ijssellinie inundatieveld'

De Ijssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk.

Ambitie

De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing

In de bedrijfsvoering van Landgoed wordt verlichting alleen gebruikt bij activiteiten die in de schemering afgerond moeten worden. Deze verlichting staat korte tijd aan en heeft maar een beperkte lichtsterkte. Verlichting met beperkte lichtsterkte veroorzaakt beperkte uitstraling van licht op de omgeving. De verlichting straalt daarnaast alleen richting de grond en niet richting de omgeving uit. In het bos vinden geen nachtelijke activiteiten plaats. In de nacht zal daarom geen verlichting op het terrein of aan de gebouwen aan staan.

In de huidige situatie zijn daarnaast al verschillende verlichtingsbronnen op het terrein aanwezig, zoals enkele verlichtingsarmaturen langs het toegangspad naar de accommodatie. Deze verlichtingsbronnen langs het toegangspad zijn al aangepast door het plaatsen van de lichtbron dicht bij de bodem.

3.2.2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in voorliggende plan waarin de bestaande (maar niet vergunde) situatie wordt vastgelegd niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid.

De huidige bestemde buitensportactiviteiten heeft binnen het NNN-gebied grotere impact op de omgeving dan de gewenste activiteiten in hetzelfde gebied. Uit het rapport 'NNN-toets Landtgoed' blijkt dat de activiteiten van Landtgoed tot geringe effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN leiden. Deze effecten kunnen worden gemitigeerd door uitvoering van inrichtingsmaatregelen, die worden beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport. Door het verwijderen van enkele activiteiten op het terrein, omvormen van het paintballterrein naar NNN en opheffen van versnippering rondom het paintballterrein, wordt geen extra beslag gelegd op de groene omgeving.

Met het toevoegen van 0,43 ha aan het NNN-gebied wordt bijgedragen aan de kwaliteitsambitie 'Natuur als ruggengraat', omdat het bosgebied dan een beter aaneengesloten geheel vormt met een hoofdfunctie natuur.

Het plan voorziet in een aantal maatregelen die aansluiten bij de ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Het voormalige paintballterrein zal beheertype N16.03 (Droog bos met productie) krijgen en zodoende aansluiten bij het omliggende NNN-gebied. Ter verbetering van de landschappelijke en ecologische waarde in het centrale deel van het terrein, wordt voorgesteld om de bomenrij langs de oostzijde van de parkeerplaats te versterken. Verder worden huidige singels, struweelstroken en lijnvormige opgaande beplanting versterkt door onder andere soorten als Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn, inlandse vogelkers en kornoelje aan te planten.

Het verwijderen van een aantal activiteiten en bouwwerken draagt positief bij aan de mate van openheid en kleinschaligheid op het terrein en in de omgeving.

In de bedrijfsvoering van Landtgoed wordt verlichting alleen gebruikt bij activiteiten die in de schemering afgerond moeten worden en bestaat uit verlichting met beperkte lichtsterkte die uitstraling van licht op de omgeving voorkomt. De verlichtingsbronnen langs het toegangspad zijn reeds aangepast door het plaatsen van de lichtbron dicht bij de bodem.

Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel 2017 verankerde beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de leefomgeving komen veel functies en belangen bij elkaar die soms op gespannen voet met elkaar staan. Daarnaast spelen er ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. Het is daarom nodig om richting te geven. In de Omgevingsvisie worden gezamenlijk spelregels vastgelegd en wordt richting gegeven aan de opgaven die er liggen. Horizon gemeente Raalte 2040 Nederland, en daarmee ook Raalte, is de afgelopen 20 jaar veranderd. De komende 20 jaar zal dit wederom gebeuren. De toekomst is ongewis, maar één ding is zeker: er komen belangrijke opgaven aan, waarop antwoorden gevonden moeten worden. In de gemeente Raalte spelen drie structurele ontwikkelingen waar de energie en aandacht op wordt gericht:

1. Hoe worden vorm en invulling gegeven aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren?



2. Hoe worden bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk gehouden?
3. Hoe worden optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte gecreëerd?

In voorliggend geval is met name ontwikkeling 1 ten aanzien van het buitengebied van belang.

Het buitengebied – kernopgave 1

Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw. Behalve een productielandschap is het ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. Dit beeld is, ook in de gemeente Raalte, aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijke gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de landbouw (stoppende boeren en VAB), klimaatverandering, de opwekking van duurzame energie en recreatie en toerisme. Raalte als groen en innovatief productielandschap is de ambitie. Deze ambitie vraagt om regie, maar ook samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

1. Er wordt gekozen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is.
2. Er wordt gekozen voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door middel van technologie, innovatie en experiment.
3. Kansen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken worden gegrepen. Tegelijkertijd is er erkenning dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook een plek in het buitengebied vindt. Hierbij gaat de strategie uit van een initiatiefrijke samenleving die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader.
4. Er wordt gekozen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productielandschap, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.
5. Er wordt gekozen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

Toets aan initiatief aan de vijf ontwikkelingsrichtingen

Het plan voorziet in een aantal maatregelen die aansluiten bij de opgaven zoals verwoord in de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040. De maatregelen dragen bij aan het versterken en behouden van kenmerkende onderdelen uit het landschap.

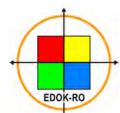
Het voormalige paintballterrein zal beheertype N16.03 (Droog bos met productie) krijgen en zodoende aansluiten bij het omliggende NNN-gebied. Ter verhoging van de landschappelijke en ecologische waarde in het centrale deel van het terrein, wordt de bomenrij langs de oostzijde van de parkeerplaats versterkt en verlengd. Dit sluit aan bij de landschappelijke kenmerken van het gebied; namelijk kleinschaligheid en laanstructuren. Verder worden huidige singels, struweelstroken en lijnvormige opgaande beplanting versterkt door onder andere soorten als Gelderse roos, kardinaalsmuts, meidoorn, inlandse vogelkers en kornoelje toe te voegen.

Het verwijderen van een aantal activiteiten en bouwwerken draagt positief bij aan de mate van openheid en kleinschaligheid op het terrein en in de omgeving.

In de bedrijfsvoering van Landtgoed wordt verlichting alleen gebruikt bij activiteiten die in de schemering afgerond moeten worden en bestaat uit verlichting met beperkte lichtsterkte die uitstraling van licht op de omgeving voorkomt. De verlichtingsbronnen langs het toegangspad zijn reeds aangepast door het plaatsen van de lichtbron dicht bij de bodem.

Hiermee wordt invulling gegeven aan ontwikkelingsrichting 1.

Als nadere uitwerking van ontwikkelingsrichting 4 worden initiatieven die de recreatieve waarde van het buitengebied versterken en aanvullend zijn op het aanbod in de dorpen, zoals bijzondere horecaconcepten en boerderijwinkels, gezien als een verrijking van het diverse buitengebied. De activiteiten van Landtgoed zijn zo'n bijzonder horecaconcept en zorgen voor het versterken van de vitaliteit van het platteland. Door de beperkingen in de aantallen bezoekers en de beperking van de openingstijden in de avonden neemt de impact op de omgeving af. Hierdoor kan gesproken worden van kleinschalige recreatie dan wel horecafunctie in het buitengebied. Dit is passend binnen ontwikkelingsrichting 5.



Samenvattend kan geconcludeerd worden dat dit initiatief passend is binnen ontwikkelingsrichtingen 1, 4 en 5 en daarmee voldoet aan de kaders van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.3.2 Beleidsplan Recreatie & Toerisme

Dit beleidsplan geeft de visie op de ontwikkeling van toerisme en recreatie in de gemeente Raalte. De gemeente spreekt de ambitie uit om meer banen, overnachtingen en bestedingen te realiseren binnen de gemeente. Daarbij staat de ondernemer centraal en verbindt en faciliteert de gemeente. De gemeente stimuleert een nauwere samenwerking binnen het toeristisch werkveld.

Voor Salland, en daarmee voor Raalte, zijn rust, ruimte, en een aantrekkelijk en afwisselend landschap belangrijke kenmerken. Ondernemers die kwaliteitsverbeteringen willen doorvoeren in hun bedrijf wil de gemeente dan ook zo veel mogelijk de ruimte geven. Naast de kwaliteit van de toeristische bedrijven is het gevarieerde landschap een eigenschap die Raalte als bestemming aantrekkelijk maakt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is het daarom van belang om hier kansen van te maken. Dit betekent dat, naast dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied passend moeten zijn in de omgeving en altijd zorgvuldig in het landschap moeten worden ingepast, wij kansen moeten oppakken om juist dit landschap te vermarkten.

De gemeente zet primair in op het behoud van de diversiteit en het op peil houden van de kwaliteit van de verblijfsaccommodaties binnen de gemeente.

Ruimtelijke ontwikkelingen, zo ook ontwikkelingen bij recreatieve bedrijven, vinden vrijwel altijd plaats in een omgeving waarin ook andere functies/belangen een rol spelen. Hierna wordt ter toelichting een aantal voorbeelden gegeven van aspecten die aan bod komen bij de vraag of een ontwikkeling passend is in de omgeving:

- Omliggende functies: beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkeling zich op een goede manier verhoudt tot omliggende functies zoals woningen en (agrarische) bedrijven.
- Verkeer: is de infrastructuur berekend op het extra verkeer dat verband houdt met het nieuwe bedrijf of de uitbreiding? Is de locatie adequaat ontsloten?
- Landschap: bij ontwikkelingen in het buitengebied wordt beoordeeld of de beoogde locatie landschappelijk gezien geschikt is. Het fraaie landschap is één van de zaken die Salland voor bezoekers aantrekkelijk maakt en we willen het kind niet met het badwater weggooien. Het landschapontwikkelingsplan (LOP) (en provinciaal beleid) geeft richtlijnen op basis waarvan wordt beoordeeld of de ontwikkeling vanuit landschappelijk perspectief passend is op de beoogde locatie en zo ja: hoe de nieuwe ontwikkeling zich goed in het landschap kan voegen.
- Natuur/milieu: zijn er natuurwaarden in de omgeving waar rekening mee moet worden gehouden? Voldoet het plan aan geldende milieunormen/regels?

Bovenstaande criteria zijn veelal kwalitatief van aard en de relevantie van een specifiek aspect zal per ontwikkeling verschillen. De beoordeling van een concreet initiatief blijft daarom altijd maatwerk. Daarbij kan ook een afweging van belangen aan de orde zijn.

De beoogde ontwikkeling betreft met name een (noodzakelijke) kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen en sluit goed aan op het beleid van de gemeente om initiatieven te omarmen, zoals onderliggend plan.

De ontwikkeling is dan ook in lijn met het Beleidsplan Recreatie & Toerisme.



3.3.3 Beleid Erven in Beweging

In december 2017 is door de gemeenteraad van Raalte het document 'Beleidsnota Erven in Beweging' vastgesteld. Deze nota is in 2023 geactualiseerd in 'Beleidsnota Erven in Beweging 2023'.

Deze beleidsnota's vormen een aanvulling op de regels van o.a. het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' uit 2012 als het gaat om nieuwbouw van bouwwerken ten behoeve van wonen of het starten van een bedrijf in het buitengebied. De in deze beleidsnota's opgenomen regelingen zoals de schuur voor schuur regeling, het rood voor rood regeling en de sloopbank, vormen instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te versterken. Dat is immers het voornaamste doel van dit beleid: het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt in het document 'Beleidsnota Erven in Beweging 2023' als volgt omschreven:

Ruimtelijke kwaliteit: wat is het?

'Ruimtelijke kwaliteit' en het versterken daarvan is een term die in dit beleid vaak terugkeert. Het is een veelomvattende term die gaat om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit begint met de juiste ontwikkeling en de juiste inrichting/vormgeving op de juiste plek. Bij de herontwikkeling van een erf dat zijn agrarische functie heeft verloren, bestaat het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vaak uit een combinatie van de volgende zaken:

- Sloop van oude (landschapsontsiende) gebouwen: dit zijn die bouwwerken die bijvoorbeeld door een (slechte) staat van onderhoud, grootte, hoogte, uitstraling en materiaalgebruik de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden.
- Nieuwe bebouwing op een logische manier situeren, met een vormgeving die past in het buitengebied
- Passende beplanting op het erf en/of daarbuiten toevoegen zodat het erf zich 'voegt' in het landschap
- Versterken van cultuurhistorische elementen of natuurwaarden

De ruimtelijke kwaliteit van een erf of de omgeving daarvan kan ook op andere manieren worden versterkt. Denk aan duurzaamheidsmaatregelen of het aanleggen van een waterberging of een wandel- of fietspad. Deze beleidsnota gaat er vanuit dat in veel gevallen sloop in belangrijke mate voor ruimtelijke kwaliteitswinst zorgt. Per situatie wordt echter altijd bekeken of na het realiseren van een plan daadwerkelijk kwaliteitswinst wordt geboekt.

Het landelijk gebied van de gemeente Raalte is een plek waar mensen graag wonen en werken. De gemeente wil het beleid zo vormgeven dat mogelijkheden blijven bestaan om te wonen en te werken in het buitengebied, maar wel met een aantal waarborgen die zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied niet verloren gaat en dat er geen ongewenste effecten ontstaan in de toekomstige bedrijfsvoering van de blijvende agrarische bedrijven.

De gemeente kijkt daarom per situatie wat het beste resultaat oplevert. Daarbij geldt dat de ontwikkelruimte en de kwaliteitswinst in evenwicht moeten zijn. In de nota wordt het volgende over 'maatwerk' aangegeven.

Maatwerk

Naast 'Ruimtelijke Kwaliteit' is 'Maatwerk' het centrale woord in dit beleid. Dit houdt in dat we het beleid flexibel maken en steeds vanuit de bedoeling van beleid en regels naar een plan kijken. De vraag is dan bijvoorbeeld of het beleid wel bedoeld was voor die specifieke situatie of dat er zwaarwegende redenen zijn om van het beleid af te wijken. Maatwerk kan overigens ook betekenen dat niet aan een plan wordt meegewerkt omdat het doel van het beleid juist niet bereikt wordt met uitvoering van het plan of andere belangen onevenredig worden geschaad. De mogelijkheden die in dit beleid zijn weergegeven zijn dus ook geen hard 'recht'. Elke situatie wordt op zich bekeken.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' zijn al diverse regelingen opgenomen die nieuwe ontwikkelingen op vrijgekomen agrarische percelen mogelijk maken, zoals caravanstalling, B&B, dienstverlenende eenmansbedrijfjes aan huis en andere bedrijvigheid waarbij per activiteit maximaal 250m² aan gebouwen mag worden gebruikt. In veel situaties kan op grond van deze regelingen al medewerking worden verleend. Is dat niet mogelijk, dan komt het aanvullende beleid in beeld. Schematisch wordt dit als volgt in de nota aangegeven:



Er gelden verder in het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' twee voorwaarden die de vestigingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven op vrijkomende erven met name begrenzen:

1. De activiteiten moeten in beginsel in bestaande gebouwen plaatsvinden. Daarbij mag 250 m² aan bebouwing 1:1 worden vervangen. Ontstaat de behoefte om meer gebouwen te vervangen voor nieuwe bebouwing, dan mag maximaal 850 m² worden teruggebouwd, mits in een verhouding van 1:3 wordt gesloopt. Bij verdere groei komt verplaatsing naar een bedrijventerrein in beeld.
2. Zware bedrijvigheid is uitgesloten. Maximaal milieucategorie 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid wordt toegestaan. Zwaardere bedrijven horen op bedrijventerreinen thuis.

Vanuit 'Beleidsnota Erven in beweging' geldt vervolgens de volgende aanvulling op het bovenstaande:

" Om kwaliteitsverbeteringen bij bedrijven die al gevestigd zijn in voormalige agrarische bebouwing, of zich willen vestigen in VAB, beter te faciliteren kan bebouwing 1:1 worden vervangen van met een maximum van 500 m², mits een significante kwaliteitsverbetering op het erf plaatsvindt. Bestaat de behoefte om meer bebouwing te vervangen dan dient er een tegenprestatie plaats te vinden in de vorm van een sloop van een veelvoud aan m² te. Sloop kan ook via de schuur voor schuur-systematiek op een andere locatie plaatsvinden. Hierbij kunnen ook m² uit de sloopbank worden ingezet. Altijd wordt per situatie beoordeeld of de omvang van het bedrijf passend is/blijft in het buitengebied en op de betreffende locatie."



Toets voorliggende aanvraag aan de beleidsregels

Bij de toetsing van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning worden de hierboven aangegeven stappen gevolgd.

Stap 1: Past de aanvraag in het bestemmingsplan?

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik en het planologisch inbedden en vergunnen van de bouwwerken, waarvan de meeste reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' al op het perceel aanwezig waren. In 2013 is voor de locatie het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de meeste bouwwerken planologisch verankerd. Hoofdstuk 2.4 van het 'Bedrijfsnatuurplan Omni Mobilae', dat een onderdeel vormt van het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum', bevat foto's uit 2010 met daarop de op dat moment aanwezige bouwwerken zoals de huidige Jachthut met aan de linkerkant een bijgebouw ten behoeve van opslag, de huidige Weideplek (terras buiten) (overkapping/bouwwerk), klimtorens, het boogschietcomplex met een bouwwerk, touwbaan, challenge parcours, het kronkelpad, het paintball terrein en het junglepad.

Voor de Jachthut is in 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, maar deze is geweigerd. In het kader van de gevoerde bezwaarschriftprocedure is komen vast te staan dat de uitgebreide procedure gevoerd had moeten worden. Door de gemeente is hier echter nooit een vervolg aangegeven. De Weideplek (overkapping/bouwwerk) staat op de foto's in het Bedrijfsnatuurplan, maar dan wel als een overkapping. De veranda bij het hoofdgebouw is gerealiseerd tussen 2006 en maart 2010. Het is gelegen op gronden met de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' in het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum', maar wel buiten het bouwvlak. De veranda had in het verleden vergund kunnen worden met een afwijking voor het bouwen buiten het bouwvlak.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' uit 2012 biedt mogelijkheden voor vervolgfuncties van legale bebouwing binnen bouwvlakken. De te legaliseren bouwwerken zijn echter gelegen buiten een bouwvlak en de locatie betreft geen voormalig agrarisch bedrijf. Hierdoor voldoet het initiatief van Landtgoed niet aan de voorwaarden van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'.

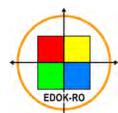
Stap 2: Past de aanvraag in het beleid 'Erven in beweging'?

Op grond van het bepaalde in paragraaf 3.5 van de 'Beleidsnota Erven in Beweging 2023' geldt voor de vestiging van bedrijven in voormalige agrarische bebouwing dat 1:1 mag worden vervangen met een maximum van 500 m², mits een significante kwaliteitsverbetering op het erf plaatsvindt. Als er behoefte bestaat om meer bebouwing te vervangen, dan moet er een tegensprestatie plaatsvinden in de vorm van een sloop van een veelvoud aan m². Altijd wordt per situatie beoordeeld of de omvang van het bedrijf passend is in het buitengebied en op de betreffende locatie.

Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden die verder gaan dan het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt maatwerk toegepast.

Uit het overzicht van de bouwwerken dat als Bijlage 1 is toegevoegd, blijkt dat er in totaal 929,34 m² aan bebouwde oppervlakte op het perceel bestaat. Hiervan is 500,0 m² (hoofdgebouw) al vergund. 115,0 m² betreft de oppervlakte van stretchtenten als seizoensgebonden bouwwerken. Zonder deze bouwwerken resteert dus 314,34 m² aan bebouwing.

In het bestemmingsplan 'Buitensportcentrum' bedroeg de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' 600 m² (hoofdgebouw) en 30 m² (gebouw op het paintballterrein). Binnen de bestemming 'Natuur' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor



het bouwen van een schuilhut van maximaal 50 m². In totaal mocht dus 680 m² aan gebouwen gerealiseerd worden. Hiervan is nog 180 m² niet 'gebruikt' (680 – 500).

Bovenstaande betekent dat 134,34 m² (314,34 m² - 180 m² (niet gerealiseerde oppervlakte hoofdgebouw/gebouw) - 30 m² (gebouw paintballterrein) - 50 m² (schuilhut)) op het perceel extra gerealiseerd is. Landtgoed zal in ieder geval nog de opslaghokken bij Hut van Wil met een totale oppervlakte van 21,72 m² verwijderen. In totaal resteert dan nog 112,62 m² waarvoor een tegenprestatie in de vorm van een sloop van m² meters van elders ingebracht moeten worden.

In voorliggend geval is het echter niet nodig om sloopmeters van elders in te brengen om een bijdrage te leveren aan de in de beleidsnota geldende uitgangspunt van significante ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Deze verbetering kan namelijk op een andere manier plaatsvinden. Hieronder zal dit nader toegelicht worden.

Stap 3: Past de aanvraag in bedoeling van het beleid? Zo ja, plan met maatwerk mogelijk maken.

De gemeente geeft in de 'Beleidsnota Erven in Beweging 2023' aan dat erftransities om maatwerk vragen. Geen erf is immers gelijk. Er dient meer dan voorheen per situatie bekeken te worden wat het beste resultaat oplevert. Hierbij zijn andere manieren denkbaar die bijdragen aan de significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hieronder zal kort omschreven worden op welke wijze de aanvrager in voorliggende geval een significante bijdrage meent te kunnen leveren aan de kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied van Raalte.

Zoals uit de korte voorgeschiedenis van de voorliggende aanvraag blijkt, is de aard en omvang van de buitensportactiviteiten in de afgelopen jaren gewijzigd. De intensiviteit van het gebruik van de op het terrein aanwezige speeltoestellen is verminderd door een verandering van activiteiten en een aantal activiteiten, zoals het paintballterrein van 0,43 hectare, schietcomplex van 24 m², challenge parcours van 100 m² en de klimtorens van in totaal 37 m², zijn niet meer in gebruik. De daarvoor gebruikte speeltoestellen en bouwwerken zijn al verwijderd. In totaal is al 161 m² aan speeltoestellen en bouwwerken verwijderd. Verwezen wordt naar de foto's opgenomen in Bijlage 4 van het rapport 'NNN-toets Landtgoed', waarop de reeds verwijderde speeltoestellen en bouwwerken te zien zijn.

Het paintballterrein werd in het verleden rondom afgeschermd door een 2,5 m hoog, fijnmazig net. Aan de onderzijde van het net zat een opening van circa 50 cm tot aan de grond, zodat kleine dieren zich 's nachts door het hele bos konden verplaatsen. Het net veroorzaakte zodoende wel een scheiding in het bos, waardoor sprake was van oppervlakteverlies en versnippering. Het gehele net is verwijderd. Landtgoed wil thans het paintballterrein van 0,43 ha definitief opheffen. Het terrein valt momenteel nog buiten het NNN-gebied. Door het terrein terug te geven aan de natuur en toe te voegen aan het NNN-gebied, zal in de ogen van de aanvrager een aanzienlijke kwaliteitswinst voor het perceel en de omringende natuur gecreëerd worden.

De kwaliteitswinst zal verder versterkt worden door de uitvoering van het nieuwe inrichtingsplan, dat door Bosgroep Noord-Oost Nederland ten behoeve van deze aanvraag omgevingsvergunning is opgesteld en in hoofdstuk 5 van het document 'NNN-toets Landtgoed' is opgenomen. In het inrichtingsplan worden maatregelen opgenomen die de op het perceel aanwezige landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten zullen versterken en een bijdrage zullen leveren aan de vergroting van de biodiversiteit.





Overzicht plangebied waarbinnen de buitensportactiviteiten met de nummers 2, 3, 4 en 7 zijn beëindigd en de daarbij behorende bouwwerken en materialen zijn verwijderd

Conclusie

De voorliggende aanvraag valt bij uitstek onder de gevallen waarop "maatwerk" van de 'Beleidsnota Erven in Beweging 2023' van toepassing is. Door beëindiging van een aantal activiteiten, zoals het paintballen, schieten, challenge parcours en klimmen, alsook het verwijderen de daarvoor gebruikte speeltoestellen en bouwwerken is al een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het terrein opgetreden. Om de reeds bestaande bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 314,34 m² binnen het plangebied alsnog te vergunnen, wordt niet alleen gebruik gemaakt van de bouw mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan (180 m²). Er wordt ook 21,72 m² gesloopt. Voor de bouw van de resterende 112,62 m² worden geen sloopmeters ingebracht. In plaats daarvan wordt als maatwerkoplossing naast de reeds gerealiseerde ruimtelijke kwaliteitsverbetering een significante impuls gegeven door de toevoeging van het paintballterrein van 0,43 ha aan het NNN-gebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met vastgesteld (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.2.2 Onderzoek

In maart 2024 is door Sigma Geo- & Milieutechniek B.V. een verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 uitgevoerd (zie Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Het verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740 heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de toelaatbare kwaliteit voor het beoogde gebruik. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In het grondwater t.p.v. de onderzochte terreindelen zijn enkele stoffen (barium en benzeen) verhoogd gemeten t.o.v. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering niet zodat er uit milieu hygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Afwijkingen t.o.v. normen en protocollen

Er hebben bij de uitvoering van werkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen 2001, 2002 en/of overige geldende analysemethoden.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor het plan. De Omgevingsdienst IJsselland heeft het verkennend bodemonderzoek op 2 september 2024 akkoord bevonden.



4.3 Erfgoed

4.3.1 Archeologie

Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Onderzoek

In het geldende bestemmingsplan heeft een groot deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde, zodat in het geldende bestemmingsplan voor dit deel geen dubbelbestemming is opgenomen.



Geldend bestemmingsplan (rode belijning is dubbelbestemming Waarde Archeologie -2

Voor gebieden waar de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 van toepassing is geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm.

De reeds uitgevoerde ingrepen (aanleggen terras en grondwal bij Weideplek (buiten)) blijven daar ruimschoots onder. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De geplande werkzaamheden blijven binnen de onderzoeksgrens van 5.000 m².

4.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

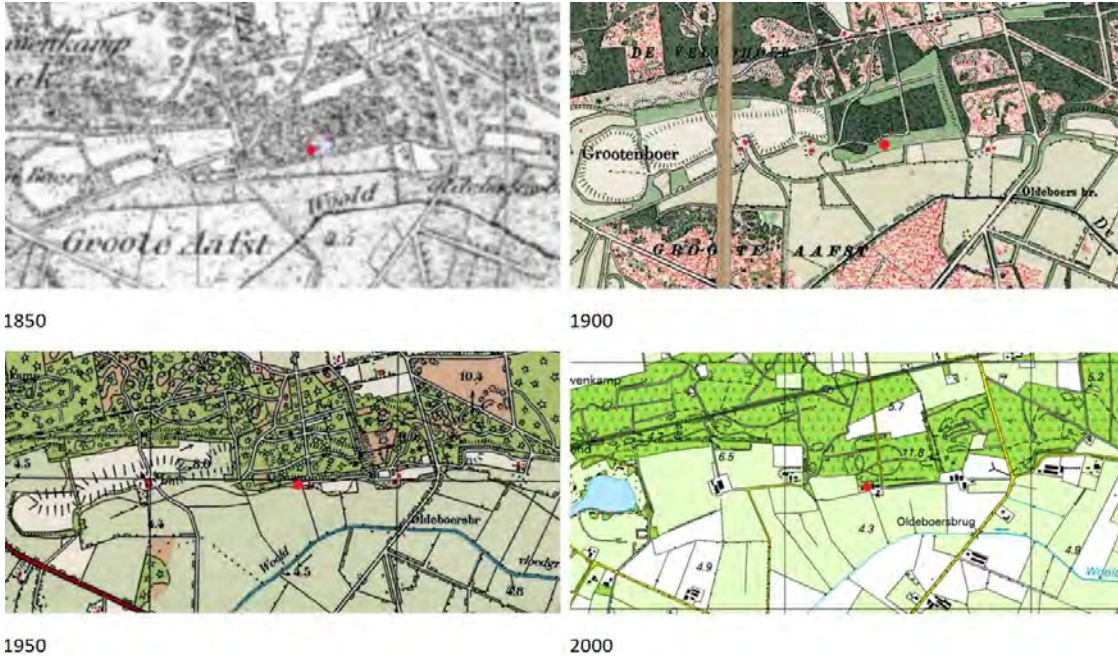
Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Onderzoek

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is behalve het bos, geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Op de topografische kaarten is te zien dat de locatie sinds lange tijd al uit bos bestaat.





Overzicht topokaarten 1850, 1900, 1950 en 2000

De cultuurhistorische waarde wordt door het plan niet aangetast en vormt dan ook geen belemmering voor dit plan. Het klimmen in de bomen, het schietcomplex van 24 m², het challenge parcours van 100 m², de klimtorens van in totaal 37 m² en de paintball activiteit (0,43 ha) zijn beëindigd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden.

Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen.

Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrictlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art. 3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit is door Ecofect op de 'QuickScan Wet natuurbescherming' uitgevoerd (Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Uit de QuickScan is gebleken dat bij het uitvoeren van de activiteiten de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden. De conclusies uit de QuickScan zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van het Natura 2000-gebied Het Boetelerveld (6.4 km) en het Vecht- en Beneden-Reggegebied (6.9 km). Gezien de grote afstand tot deze dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied (bebouwing, bos en agrarisch gebied) en de aard van het plan waarbij op het terrein geen verandering van activiteiten plaatsvindt, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Stikstof

Voorliggend voornemen bestaat uit de legalisering van het gewijzigd gebruik van het terrein en het vergunnen van de reeds aanwezige bouwwerken. Het gewijzigd gebruik naar een hoofdfunctie horeca ten opzichte van het buitensportcentrum brengt geen toename in bezoekersaantallen met zich mee. Hierdoor zijn geen extra verkeersbewegingen op het terrein te verwachten.



Verder worden voor het voornemen geen (grote) machines ingezet die een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen van omliggende Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Op basis van dit gebruik is geen toename van stikstofdepositie te verwachten.

Ter volledigheid is door Econsultancy het 'Rapport onderzoek stikstofdepositie Raarhoeksweg 63a, Raalte' opgesteld, waarbij een AERIUS-berekening is gemaakt (zie Bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing). De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator. In bijlage 1 van het rapport van Econsultancy is de AERIUS-berekening van de gebruiksfase opgenomen.

Uit de berekening en het rapport blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunningsaanvraag bij het college van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is voor het aspect stikstofdepositie.

Natuurnetwerk Nederland

Een deel van de onderzoekslocatie is gelegen binnen de begrenzing van het NNN van Overijssel. Een 'NNN-toets' zal aan moeten tonen of er kernkwaliteiten van beschermde natuur wordt aangetast. Door Bosgroep Noord-Oost Nederland is de 'NNN-toets Landtgoed' opgesteld, zie Bijlage 4.

Uit dit document blijkt dat door de activiteiten van Landtgoed hooguit geringe effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN optreden. Deze effecten kunnen worden gemitigeerd door uitvoering van inrichtingsmaatregelen, die worden beschreven in hoofdstuk 5 van het 'NNN-toets Landtgoed'. Bij uitvoering van de inrichtingsmaatregelen kan al met al worden geconcludeerd dat de activiteiten van het bedrijf Landtgoed waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd geen aantasting van de mogelijkheden om natuurdoelen te realiseren. Er vindt geen vermindering plaats van het areaal Natuurnetwerk Nederland, waarbij door toevoeging van het paintballterrein van 0,43 hectare zelfs een uitbreiding van het Natuurnetwerk Nederland wordt gecreëerd. Hiermee is er dus ook geen sprake van aantasting van de samenhang tussen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de aanwezige flora en fauna worden geen overtredingen van de Wet natuurbescherming geconstateerd.

4.4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

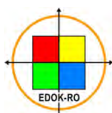
Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.



De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.5.2 Onderzoek

Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige functies ingevolge de Wgh mogelijk gemaakt, waardoor er geen onderzoek noodzakelijk is naar wegverkeers- en spoorweglawaai.

Op 30 augustus 2023 is door het bureau 'Van dB advies' het 'Akoestisch onderzoek Landtgoed Raalte' uitgevoerd (zie Bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Ten behoeve van het onderzoek zijn de verschillende activiteiten op het terrein vastgesteld en is een akoestisch rekenmodel opgesteld waarmee voor verschillende activiteiten de geluidsniveaus bij woningen in de omgeving berekend zijn. De geluidsniveaus zijn getoetst aan de richtwaarden uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering en aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De geluidsniveaus zijn bepaald conform de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999".

Resultaten en beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid

Conform stap 2 van de VNG-publicatie vindt toetsing van de rekenresultaten in eerste instantie plaats aan de richtwaarde van 45 dB(A)-etmaalwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (gemiddelde geluidsniveaus) en 65 dB(A)-etmaalwaarde voor de maximale geluidsniveaus. Deze getallen betreffen etmaalwaarden. Voor de verschillende periodes van een etmaal waarbij in een akoestisch onderzoek onderscheid wordt gemaakt bedragen deze waarden:

- dagperiode (07.00-19.00 uur), langtijdgemiddeld 45 dB(A), maximaal 65 dB(A)
- avondperiode (19.00-23.00 uur), langtijdgemiddeld 40 dB(A), maximaal 60 dB(A)
- nachtperiode (23.00-07.00 uur), langtijdgemiddeld 35 dB(A), maximaal 55 dB(A).

In het Activiteitenbesluit zijn grenswaarden opgenomen voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidsniveaus. Deze bedragen:

- dagperiode (07.00-19.00 uur), langtijdgemiddeld 50 dB(A), maximaal 70 dB(A)
- avondperiode (19.00-23.00 uur), langtijdgemiddeld 45 dB(A), maximaal 65 dB(A)
- nachtperiode (23.00-07.00 uur), langtijdgemiddeld 40 dB(A), maximaal 60 dB(A).

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode als gevolg van gebruik van de verschillende terrassen en de voertuigbewegingen bij de woning aan de Raarhoeksweg 35 dB(A) bedraagt (inclusief 10 dB(A) muziekstraf).

Gedurende de avondperiode bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 41 dB(A). Daarbij wordt met het gehanteerde muziekgeluidsniveau van 80 dB(A) en de aantallen bezoekers op het terras bij de woning aan de Raarhoeksweg 63 niet voldaan aan de richtwaarde zoals opgenomen in stap 2 van de VNG publicatie en kan dus niet gesproken worden over een ruimtelijk inpasbare situatie. In het rapport wordt ingegaan op de te treffen geluidsreducerende voorziening. Dit geluidswerende terrasschermscherm is aangevraagd (en inmiddels ook gerealiseerd), zodat wel voldaan kan worden aan de richtwaarde van 40 dB op de maatgevende woning.

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.

Er kan gedurende de dag- en avondperiode wel ruimschoots voldaan worden aan de 5 dB(A) hogere grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De berekende maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door de zeer luid roepende personen en voldoen bij de beoordelingspunten aan zowel de richtwaarden uit de VNG publicatie als de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

De in het rapport voorgestelde geluidsreducerende voorziening heeft ook een positief effect op de maximale geluidsniveaus afkomstig van luid roepende personen op het terras. Na het treffen van de voorziening treden gedurende de avondperiode nog maximale geluidsniveaus op van 44 dB(A). Zonder de voorziening was dit 48 dB(A).

Best beschikbare technieken (BBT)

De gemeente heeft verzocht om de best beschikbare technieken te beschouwen die getroffen kunnen worden met als doel om de geluidhinder voor de omgeving te beperken.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de aard van de inrichting bestaat uit het ontvangen van groepen bezoekers. Op het gebied van menselijk stemgeluid zijn geen BBT maatregelen mogelijk anders dan de bezoekersaantallen te verlagen. Dit zou dan inbreuk doen op de levensvatbaarheid van de onderneming en is daarom geen optie. Om hinder als gevolg van menselijk stemgeluid zoveel mogelijk te beperken wordt door de houders van de inrichting wel toegezien op het gedrag van de bezoekers. Zo wordt bij grotere evenementen toezicht gehouden op de parkeerplaats en worden luidruchtige bezoekers aangesproken op hun gedrag door het aanwezige personeel (met name vertrekkende bezoekers in de avondperiode).

Ten aanzien van de eventuele hinder als gevolg van muziekgeluid wordt een maximaal muziekgeluidsniveau in het hoofdgebouw vastgelegd en geborgd. Het maximaal muziekgeluidsniveau in het hoofdgebouw mag namelijk 80 dB(A) bedragen. Het verwijderen van luidsprekers op het terras of het nog verder verlagen van het muziekgeluid zou leiden tot een forse ingreep in de aard van de bedrijfsvoering. Voor deze locatie en de aard van de activiteiten is muziekgeluid een essentieel onderdeel van de klantbeleving en bedrijfsvoering.

De technische installaties voldoen aan de stand der techniek en leveren bovendien een verwaarloosbare bijdrage aan de totale geluidsbelasting. Verdere voorzieningen aan deze installaties zijn daarom dan ook niet noodzakelijk om onnodige geluidhinder te voorkomen.

Om aan de eisen van het Bouwbesluit (volgens de nieuwe wetgeving paragraaf 3.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving) voor bestaande bouw bij een bijeenkomstfunctie met een ventilatiecapaciteit van 2,12 dm³ per seconde per persoon te voldoen, is een (mechanisch) ventilatiesysteem in het hoofdgebouw benodigd. Een systeem van natuurlijke toe- en afvoer is hiervoor niet toereikend en voldoet daarmee niet aan de best beschikbare technieken om geluidhinder voor de omgeving te beperken en biedt te weinig ventilatiecapaciteit bij de aanwezigheid van grotere groepen in de Berkenzaal. Om geluidsoverlast tegen te gaan is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met een ventilatie-unit die in pandig is opgesteld in een ruimte in de noordwesthoek van het hoofdgebouw. Voor de aanvoer van ventilatielucht is gerekend met (een) rooster(s) in de noordgevel op maaiveldniveau en met een bronvermogen van maximaal 70 dB(A) als sprake is van een mechanische toevoer. Voor de afvoer van ventilatielucht is in het onderzoek gerekend met een uitblaas op het dak van het hoofdgebouw in de noordwestelijke hoek op 0,5 m boven het dak en met een bronvermogen van maximaal 65 dB(A). Hoewel het plaatsen van deze ventilatie-installatie zelf vergunningsvrij is, dient aan deze specificaties voldaan te worden om geen extra geluidsbelasting bij woningen te veroorzaken. Een ventilatiesysteem met mechanische afvoer voorkomt dat ramen en deuren opengezet worden en geluidsoverlast bij nabijgelegen woningen ontstaat.



4.5.3 Uitgangspunten geluid

In het onderzoek worden de volgende uitgangspunten gehanteerd om ervoor te zorgen dat met het muziekgeluidsniveau in het hoofdgebouw en op het terras/de veranda voldaan kan worden aan de richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening, en waarmee tevens ruimschoots voldaan wordt aan de (ruimere) geluidgrenswaarden die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit:

1. Ten aanzien van de eventuele hinder als gevolg van muziekgeluid wordt een maximaal muziekgeluidsniveau in het hoofdgebouw en op het terras vastgelegd en geborgd. Het maximaal muziekgeluidsniveau in het hoofdgebouw mag namelijk 80 dB(A) bedragen.
2. Op het gehele terrein van Landgoed is geen sprake van een live band of een DJ. Wel wordt er akoestisch op bijvoorbeeld een gitaar gespeeld zonder versterker. In de Berkenzaal (hoofdgebouw) is een geluidsinstallatie aanwezig. Via die installatie wordt een afspeellijst of worden losse liedjes afgespeeld. Het gaat om achtergrondmuziek met een gemiddeld geluidsniveau van 80 dB(A), waarbij ook de deuren aan de westzijde geopend kunnen zijn. Ook worden er met behulp van een microfoon speeches gehouden in de Berkenzaal. Met het gebruik van deze geluidsinstallatie kan de muziek en kunnen de speeches ook op de veranda en het terras ten gehore worden gebracht. Zakelijke gasten kunnen eveneens middels de microfoon grotere groepen toespreken.
3. Ter ondersteuning van de trouwplechtigheid op de Trouwplek kan kortdurend versterkte muziek gebruikt worden via een kleine mobiele installatie (binnenkomstbruidspaar, plaatsen handtekeningen en vertrek bruidspaar). Dit zal beperkt blijven tot totaal ca. 5 minuten. Ook wordt de speech van de Buitengewone Ambtenaar van de Burgerlijke Stand (BABS) door middel van een microfoon ten gehore gebracht.
4. Per locatie geldt een maximum aantal bezoekers, waarbij uitgegaan wordt van een dagperiode tussen 8.30 – 19.00 uur en een avondperiode tussen 19.00 – 22.00 uur:

Locatie	Aantal bezoekers dagperiode tussen 8.30 – 19.00 uur	Aantal bezoekers avondperiode tussen 19.00 – 22.00 uur
Berkenzaal/Veranda/terras hoofdgebouw	Max. 100	Max. 100
Weideplek (zaal hoofdgebouw/ terras buiten)	Max. 15	Max. 15
Bosplek/terras Bosplek	Max. 10	Max. 10
Jachthut/terras Jachthut	Max. 20	Max. 20
Hut van Wil	Max. 12 personen (gedurende 1 uur)	Max. 12 personen (gedurende 1 uur)
Trouwplek	Max. 50 personen gedurende max. 60 min	

5. In het bos tussen de verschillende locaties kunnen teamactiviteiten georganiseerd worden. Deze activiteiten zijn gericht op het samenwerken van mensen in groepen en kunnen tussen 9.00 en 22.00 uur plaatsvinden.
6. Eindtijd van alle evenementen in het hoofdgebouw is 22.00 uur.
7. Bezoekers verlaten gespreid het terrein tussen 22.00 en 23.00 uur.

8. Om hinder als gevolg van menselijk stemgeluid zoveel mogelijk te beperken wordt door de houders van de inrichting wel toegezien op het gedrag van de bezoekers. Zo wordt bij grotere evenementen toezicht gehouden op de parkeerplaats en worden luidruchtige bezoekers aangesproken op hun gedrag door het aanwezige personeel (met name vertrekkende bezoekers in de avondperiode).
9. Langs de zuidgevel van de veranda en het terras van het hoofdgebouw is een geluidsreducerende voorziening in de vorm van een geluidsscherm gerealiseerd.
10. Voor de ventilatie van het hoofdgebouw wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem gerealiseerd. De exacte uitvoering van de installatie is nog niet bekend. De ventilatie unit wordt in ieder geval in pandig opgesteld in een ruimte in de noordwesthoek van het hoofdgebouw. Voor de aanvoer van ventilatielucht wordt een rooster voorzien in de noordgevel en voor de afvoer van ventilatielucht wordt voorzien in een uitblaas op het dak van het hoofdgebouw (noordwestelijke hoek). Ten behoeve van het akoestisch onderzoek zijn de technische specificaties bepaald voor deze installatie. Daaruit volgt dat voor het aanvoerrooster in de noordgevel (op maaiveldniveau) een bronvermogen van maximaal 70 dB(A) en voor de uitblaas op het dak (noordwesthoek 0,5 m boven het dak) een bronvermogen van maximaal 65 dB(A) toelaatbaar is (bij een bedrijfsduur in de maatgevende avondperiode van 3 uur). Deze specificaties zullen gehanteerd worden bij de selectie van de installatie. Met deze specificaties levert de installatie geen extra bijdrage aan de geluidsbelasting bij de woningen.

4.5.4 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat met de gehanteerde uitgangspunten voor het muziekgeluidsniveau in het hoofdgebouw en op het terras/de veranda én na het treffen van de genoemde geluidafschermende voorziening voldaan kan worden aan de richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt vervolgens ook ruimschoots voldaan aan de (ruimere) geluidgrenswaarden die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Het aspect geluid is geen belemmering voor de plannen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;



- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

4.6.2 Onderzoek

Gelet op de kleinschalige aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.6.1 kan worden gesteld dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.6.3 Conclusie

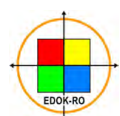
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.



De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.7.1 Onderzoek

Aangrenzend aan de locatie van Landtgoed is sprake van een naburig perceel (Raarhoeksweg 63). Dat perceel heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020" de bestemming "Agrarisch" en mag worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Deze bestemming en het toegestane gebruik zijn bepalend voor het vaststellen van een acceptabel woon- en leefklimaat. Andersom is de bestemming en het huidige gebruik van belang als het gaat om het bepalen in hoeverre bestaande en toekomstige bedrijfsvoeringen worden beperkt. Bij het vaststellen van de richtafstanden moet rekening worden gehouden met het gebruik als agrarische bedrijfswoning.



Gelet op de omgeving van het horecagebouw, is geen sprake van een gemengd gebied en wordt de omgeving daarom getypeerd als 'rustige woonwijk'. De activiteiten binnen het plangebied zijn divers en variëren van vergaderingen en coaching-activiteiten tot feesten en partijen, waardoor deze niet onder één omschrijving in de Richtafstandenlijst bijlage 1 van de VNG-Brochure te scharen zijn. Naast de 'cafés, bars' en 'kantoren' behorend tot categorie 1 zijn 'muziekcafés' behorend tot categorie 2 vanwege de feesten en partijen eveneens van toepassing. Er is sprake van achtergrondmuziek en eventueel versterkte muziek/microfoon met een geluidsvolume van maximaal 80 dB(A), wat passend is bij milieucategorie 1. Omdat er tevens feesten en partijen zijn met door elkaar heen pratende mensen, is milieucategorie 2 echter niet uit te sluiten. Bij deze milieucategorie 2-activiteiten gelden richtafstanden van 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar bij het gebiedstype 'rustige woonwijk, rustig buitengebied'. Omdat de meest nabijgelegen woning van derden is gelegen op een afstand van circa 23 meter tot het horecagebouw, is geoordeeld dat niet aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan. Nader akoestisch onderzoek is benodigd om te motiveren dat onaanvaardbare hinder als gevolg van de milieubelastende (bedrijfs-)activiteiten binnen het plangebied tot omliggende woningen kan worden uitgesloten.

Daarnaast is het op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte, vastgesteld op 8 juni 2012, voor het perceel aan de Raarhoeksweg 63 (buurman) toegestaan om het gehele bouwvlak te gebruiken voor de bouw van een vervangende (bedrijfs)woning, zodat de afstand tussen het horecagebouw en een woning van derden nog maar enkele meters zou kunnen bedragen. In dat geval zou ook niet aan de richtwaarde kunnen worden voldaan. Het bouwvlak is echter zodanig ruim, dat er geen aanleiding bestaat om rekening te moeten houden met een kleinere afstand dan de genoemde 23 (of 10) meter.

Daarom is verzocht aan bureau 'Van dB advies' te onderzoeken of geluid een belemmering kan zijn. Uit het onderzoek (zie Bijlage 5 en paragraaf 4.5.2 e.v. van deze onderbouwing) blijkt dat geluid geen belemmering is als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Er is gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie.

Omliggende agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. Bebouwing die onderdeel is van recreatieve functies kan leiden tot beperkingen voor agrarische bedrijven. In dit geval zijn de minimale afstanden tussen de bebouwing binnen het plangebied en de omliggende agrarische bedrijven echter zodanig, dat omliggende bedrijven door het voorliggende bestemmingsplan niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

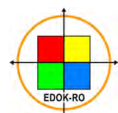
4.7.2 Geur

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is bij Landtgoed geen keuken aanwezig en worden de gerechten door cateraars naar de locatie gebracht. Op de locatie vinden gemiddeld 3x per week BBQ's in de buitenlucht plaats. De BBQ's vinden vooral in de periode april t/m oktober plaats. Incidenteel vinden er ook BBQ's in de winterperiode plaats (winter BBQ's). Hiervoor wordt o.a. een smoker of een OFYR gebruikt. Deze worden geplaatst op meer dan 65 m van de dichtstbijzijnde woning.

Af en toe worden op het terrein tevens vuurkorven aangestoken.

Hieronder wordt onderbouwd dat de activiteiten met een BBQ/smoker/OFYR en vuurkorven geen belemmering voor de realisatie van dit plan zijn en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor deze onderbouwing wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 en de regels uit het Omgevingsplan voor Niet-industriële voedselbereiding. Voor de gebruiksactiviteiten van de BBQ en de vuurkorf zijn hierin geen specifieke



richtlijnen voor opgenomen. Deze activiteiten kunnen mogelijkerwijs vallen in de Richtafstandenlijst bijlage 1 van de VNG-brochure onder omschrijvingen als 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen', e.d.' of 'Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken en bakken'. Beide omschrijvingen behoren tot milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m voor de aspecten geur, geluid en gevaar.

In de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering is de grootste maatgevende richtafstand voor geur bij categorie 'Logies, maaltijden en drankenverstrekking' (horeca) maximaal 30 m.

De BBQ/smoker/OFYR en de vuurkorven bevinden zich op ca. 65 m ten westen van de dichtstbijzijnde woning. Met de afstand van 65 m wordt ruimschoots voldaan aan de bovengenoemde grootste maatgevende richtafstanden van 10 en 30 m.

De genoemde richtafstanden gaan echter uit van activiteiten die in pandig plaatsvinden, terwijl de BBQ/smoker/OFYR en de vuurkorven zich in de buitenlucht bevinden. Voor activiteiten als bakken/grillen zijn in het Activiteitenbesluit regels opgenomen, waarbij het in de eerste instantie om het beperken van geurhinder tot een aanvaardbaar niveau gaat. De geurhinder zou dan komen vanwege de dampen die vrijkomen bij het bakken en grillen in een ruimte. De ruimte moet dan afgezogen worden op de buitenlucht via een rookkanaal wat de dampen in de hogere luchtlagen uitstoot. In voorliggend geval worden de dampen van de BBQ echter rechtstreeks op de buitenlucht uitgestoten, waardoor er een groter risico op overlast ontstaat.

Toch is er nog steeds sprake van een aanvaardbaar niveau van geurhinder op de dichtstbijzijnde woning. Dit vanwege:

1. de ruime afstand van de BBQ/smoker/OFYR en de vuurkorven tot de woning (ca. 65 m) waarbij ruimschoots wordt voldaan aan de maatgevende richtafstanden voor het aspect Geur zoals opgenomen in de VNG-Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 voor horeca-activiteiten (bereiden van voedingsmiddelen);
2. het gegeven dat de dampen van de BBQ/smoker/OFYR en de vuurkorven door deze ruime afstand in voldoende mate in de buitenlucht zijn verdund voordat deze de woning bereiken;
3. het beperkt aantal keren per jaar dat de BBQ/smoker/OFYR en de vuurkorven worden gebruikt, namelijk ca. 80 per jaar. Hierbij geldt dat deze niet de hele dag, maar slechts een beperkt deel van de dag worden gebruikt (ca. 2 uur).

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat aspect geur geen belemmering voor de realisatie van het plan vormt.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.



Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.8.2 Onderzoek

Om te bepalen of externe veiligheid een belemmering is, is gekeken naar de risicokaart.



Uitsnede risicokaart

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport door buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen twee buisleidingen. In de onderstaande tabel zijn de eigenschappen van deze leidingen samengevat.

Tabel Leidinggegevens

Buisleiding	Diameter	Druk	100 % letaliteitsafstand	1 % letaliteitsafstand	Afstand tot plangebied
A-511	1.067 mm	66,2 bar	190 m	490 m	ca. 3,75 km
A-522	1.219 mm	66,2 bar	210 m	540 m	ca. 3,75 km

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied ruim buiten de letaliteitsafstanden van deze buisleidingen ligt. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving welke geldt op het gebied van externe veiligheid.



4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, worden in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en parkeersituatie. De gemeente Raalte verwijst in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' naar de beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015', maar hierin zijn geen specifieke normen voor horecafuncties in het buitengebied opgenomen.

4.9.2 Onderzoek

Verkeer

Voor de berekening van de verkeersgeneratie moet worden uitgegaan van een gemiddeld aantal bezoekers per dag. Vanuit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor het aantal vervoerbewegingen naar de parkeerplaats is in de dagperiode is uitgegaan van 80 personenwagens (160 bewegingen) en in de avondperiode 40 personenwagens (80 bewegingen). Daarnaast vinden zowel van en naar het hoofdgebouw gedurende de dag- en avondperiode circa 6 bewegingen met personenwagens van personeel plaats (totaal dus 12 bewegingen) en gedurende de dag 2 bewegingen van middelzware vrachtwagens. Dit levert een totale verkeersgeneratie in de representatieve situatie op van 256 verkeersbewegingen per etmaal. Benadrukt wordt dat het hier gaat om een drukke dag waarbij op alle buitenlocaties bezoekers aanwezig zijn. Ondanks dat dit meestal niet tegelijkertijd zal plaatsvinden is deze situatie in het akoestisch onderzoek wel aangehouden als representatieve bedrijfssituatie.

Aangenomen is dat het percentage van mensen dat met de auto komt 100% bedraagt, gezien de ligging in het buitengebied en het ontbreken van het openbaar vervoer. Tevens is aangenomen dat de bezetting bij bruiloftsgasten 2 personen per auto bedraagt en voor de overige bezoekers 1,82 personen per voertuig. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is dat niet van belang en gaat het om het aantal vervoersbewegingen.

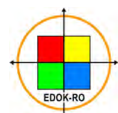
Het gevraagde gebruik zorgt bij een drukke dag voor 256 verkeersbewegingen per etmaal. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een verkeersbeweging van 1 auto per 2,3 minuten. Ingeschat wordt dat deze 'drukke dag situatie' zich slechts een aantal keer per jaar voor zal doen. Op alle andere dagen is de verkeersgeneratie veel minder en gaat het vaak slechts om enkele tientallen verkeersbewegingen per etmaal.

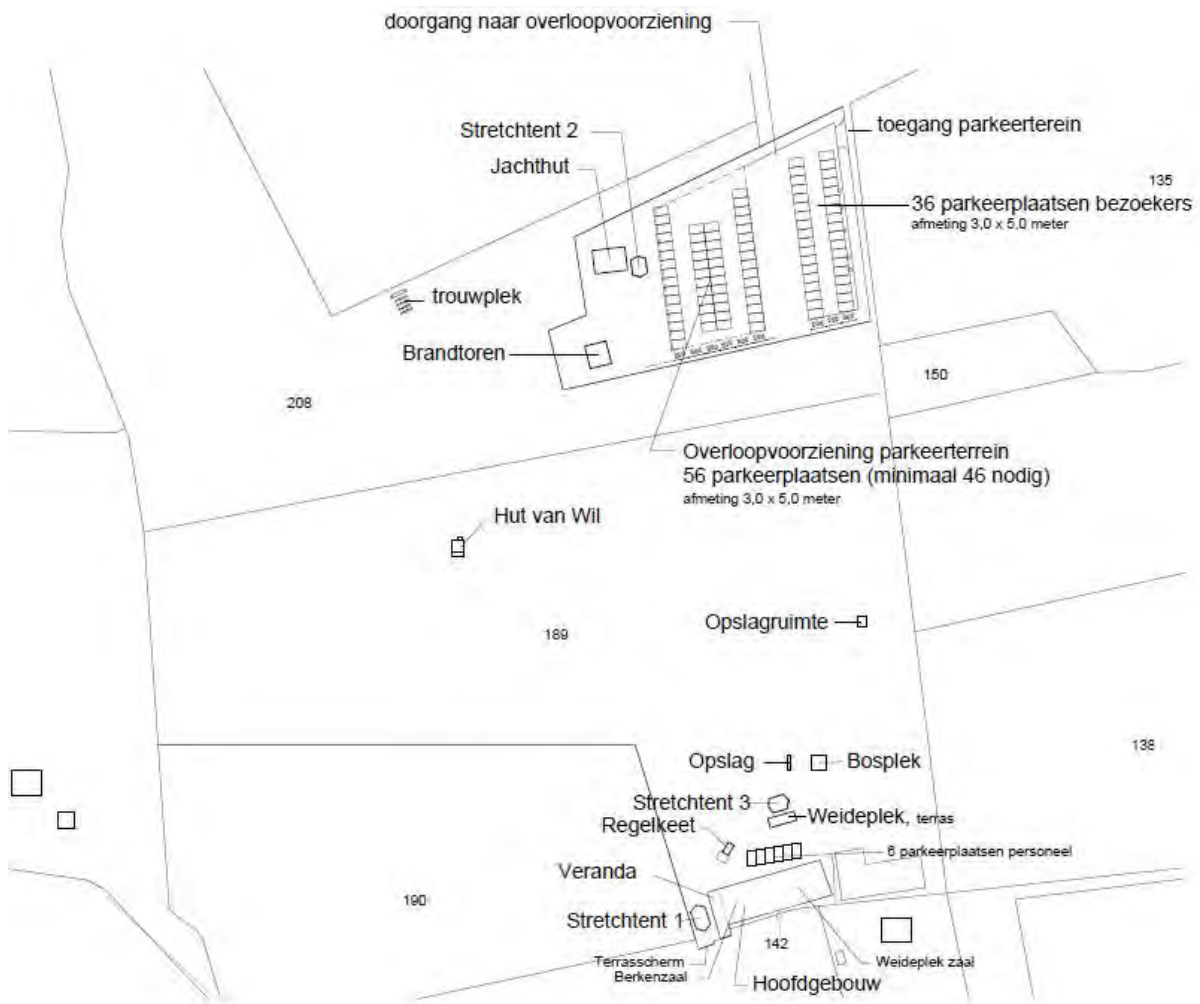
Het verkeer wikkelt zich af over de Berkendijk. In het verleden was bij een gebruik door Omni Mobilae sprake van circa 20.000 bezoekers per jaar met in het hoogseizoen ongeveer 4.000 bezoekers per maand. Met het nu gevraagde gebruik worden die aantallen niet hoger. Er zijn geen knelpunten in de verkeersafwikkeling bekend. Dat betekent dat de Berkendijk de huidige situatie en de situatie zoals deze was in de tijd van Omni Mobilae kan verwerken.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal noodzakelijk aanwezige parkeerplekken biedt het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren" samen met de beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015" onvoldoende aanknopingspunten. Maatwerk is noodzakelijk.

Door ERIK bouwplancoördinatie is met betrekking tot het bepalen van het aantal parkeerplaatsen een memo opgesteld (zie Bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Berekend is een maximale behoefte van 88 parkeerplaatsen. Om in die behoefte te voorzien zijn 6 parkeerplaatsen bij het hoofdgebouw en 36 plaatsen op het parkeerterrein aanwezig. Voor de overige 46 plekken is een overloopvoorziening beschikbaar op het terrein van Highlandgames. Er wordt incidenteel gebruik gemaakt van deze overloopvoorziening. Voor het voorgenomen gebruik is op voldoende wijze in het parkeren voorzien.





Overzichtstekening parkeren

4.9.3 Conclusie

Verkeer en parkeren is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.10.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.



Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt door de initiatiefnemer de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden.

4.10.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit plan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Bij eventuele graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.11.2 Onderzoek

4.11.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden.

In dit geval gaat het om de vastlegging van de bestaande situatie, welke geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Boetelerveld' op een afstand van ruim 6,5 kilometer, terwijl op circa 7, 10 en 10 kilometer afstand tevens de Natura 2000-gebieden 'Vecht- en Beneden Reggegebied', 'Sallandse Heuvelrug' en 'Rijntakken' zijn gelegen. Gezien de aard van de activiteiten en de afstand worden geen effecten verwacht. Voor de volledigheid is door Econsultancy een AERIUS-berekening van de gebruiksfase in een worst-case situatie gemaakt. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit blijkt dat het plan geen significante negatieve effecten omliggende Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Het 'Rapport onderzoek stikstofdepositie Raarhoeksweg 63a, Raalte' inclusief een AERIUS-berekening is bijgevoegd als Bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing

4.11.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit plan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit plan gaat om de legalisatie van horeca op bestaande gronden, het legaliseren van een aantal gerealiseerde bouwwerken met een totale oppervlakte dat kleiner is dan 500 m² en het aanleggen van een grondwal. In de jurisprudentie is immers bepaald dat bij uitbreiding van bebouwing met circa 400-500 m² geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verwezen wordt naar de uitspraken van de Afdeling van 3 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4409), van 23 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1442) en 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319). Een functiewijziging wordt in de jurisprudentie niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt, zie daarvoor bijvoorbeeld de uitspraak van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348).

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r..

Tevens blijkt uit de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

4.11.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de van deze omgevingsvergunning.



Hoofdstuk 5 Wateraspecten

5.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

5.2 Vigerend beleid

5.2.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld. In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

5.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

5.2.2.1 Nationaal waterplan 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

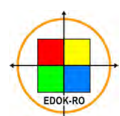
Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering.
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

5.2.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en daarmee is dat ook het Regionaal Waterplan.



De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: 'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'.

5.2.3.1 *Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Drents Overijsselse Delta wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

5.2.4 **Gemeentelijk beleid**

5.2.4.1 *Waterplan Raalte*

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte. Hierin worden de kansen en bedreigingen, het ambitieniveau en de communicatie rondom het aspect water in beeld gebracht. Dit wordt opgesteld aan de hand van het beleid vanuit de overige overheidsinstanties, waarna met een visie een uitvoeringsplan is uitgewerkt. De kern van de visie beslaat het volgende:

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

- Te veel en te weinig water (wateroverlast).
- Waterkwaliteit en ecologie.
- Waterbeleving.
- Communiceren.

5.2.4.2 *Gemeentelijk Rioleringsplan*

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vastgesteld voor de periode van 2014 - 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald. Volgende aspecten worden in acht genomen om te streven naar het beoogde effect:

- Voor hemelwater wordt gestreefd naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater afvoeren naar de RWZI.
- Hemelwater lokaal benutten, infiltreren of lozen op oppervlakte water.
- Grondwateroverlast oplossen als er structurele overlast is die doelmatig met maatregelen kan worden opgelost.



- Samenwerken binnen de regio en met het Waterschap Drents Overijsselse Delta om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

Er is geen aansluiting op het gemeentelijk riool aanwezig ter plaatse. Wel is op het perceel thans een IBA-systeem (Individuele Behandeling van Afvalwater) aanwezig.

5.3 Waterparagraaf

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of water tekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.3.1 Watertoets

In april 2024 is door EDOK-RO de digitale watertoets uitgevoerd (zie Bijlage 7 van deze ruimtelijke onderbouwing). Op basis van deze digitale toets geeft het waterschap aan dat het plan geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie heeft. In totaal neemt de verharding toe met ca. 292,61 m². Hemelwater hierop kan goed infiltreren in de grond, waardoor het aspect water geen belemmering voor de plannen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Betrokkenheid omwonenden

Er is vanuit de omgeving in het algemeen positief op het project gereageerd. op 13 mei 2024 is de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning aan de omwonenden gepresenteerd. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren hiertegen te hebben. Een lijst met adressen van de aanwezige omwonenden en een kort verslag van deze avond zijn is als Bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

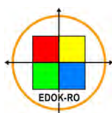
De directe omwonende van Raarhoeksweg 63, heeft aangegeven geluidsoverlast te ervaren. De omwonende heeft kennis genomen van het voorliggende plan. De stukken zijn zowel in het kader van de bezwaarschriftenprocedure tegen de tijdelijke omgevingsvergunning verstrekt. Daarnaast is de aanvraag omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit alsook de concept ruimtelijke onderbouwing met alle onderzoeken op 12 juni 2024 aan de omwonende en zijn gemachtigde toegestuurd.

Het aspect geluid is daarom door het bureau 'Van dB advies' onderzocht en uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een inpasbare en acceptabele geluidssituatie ter plaatse van de woning Raarhoeksweg 63 (zie paragraaf 4.5.2 e.v. en Bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing). In het akoestisch rapport zijn hiervoor aantal uitgangspunten opgenomen, zoals het maximale aantal bezoekers in het hoofdgebouw/veranda/terras en de overige locaties, de beperking in de openingstijden waarbij de evenementen in het hoofdgebouw om 22.00 uur eindigen, het gespreid verlaten van het terrein door de bezoekers tussen 22.00 - 23.00 uur en het realiseren van een geluidsscherm langs de zuidgevel van de veranda en het terras van het hoofdgebouw. Voor de gedetailleerde uiteenzetting over het geluid en de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5 en paragraaf 4.5.3 van deze onderbouwing.

Daarnaast zal de ontwerp omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik met toepassing van projectafwijkingbesluit gedurende zes weken samen met de bijlagen ter inzage worden gelegd, zodat een ieder een zienswijze kan indienen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

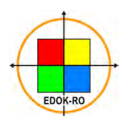
Op grond van het bepaalde in art. 6.12 Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1 Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen. Het gebruik van het terrein en de aanwezige bouwwerken ten behoeve van het organiseren van zakelijke bijeenkomsten, (trouw)feesten en coaching sessies is geen bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1 Bro.



Ruimtelijke onderbouwing Raarhoeksweg 63A

Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. Het betreft hier een particulier initiatief, waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente Raalte. Er bestaat voor de gemeenteraad derhalve geen grond voor publiekrechtelijk kostenverhaal. Kosten worden voldaan op basis van de legesverordening. Gelet op het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit voldoende aangetoond.

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin een artikel over de planschade zal worden opgenomen.

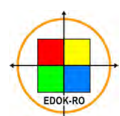


Hoofdstuk 7 Conclusie

Uit de hoofdstukken 1 tot en met 6 blijkt dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, en er geen belemmeringen zijn voor dit plan.



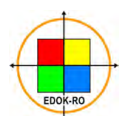
Bijlagen



Bijlage 1 Overzicht bouwwerken



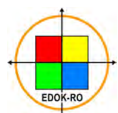
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 3 Quickscan natuuronderzoek



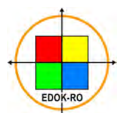
Bijlage 4 NNN-toets.



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek



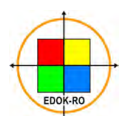
Bijlage 6 Memo verkeer en parkeren



Bijlage 7 Watertoets



Bijlage 8 Participatieverslag



Bijlage 9 Rapport stikstofdepositie en AERIUS berekening

