



|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Onderwerp            | Principeverzoek uitbreiding De Flierefluit |
| Zaaknummer           | 23475-2020                                 |
| B&W vergadering      | 20 april 2021                              |
| Integrale advisering | Sjaak Legebeke, Paul Droste, Sander Bonhof |
| Portefeuillehouder   | Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans               |
| Voor informatie      | Robert Voeten                              |

### Bestuurssamenvatting

De Flierefluit wil zich verder ontwikkelen door een uitbreiding te realiseren ten behoeve van parkeren en energie-opwekking, door meer bebouwing te realiseren op het bestaande terrein en door met name in de dalmomenten/-periode meer bezoekers te trekken. Hierover hebben de afgelopen tijd al meerdere malen gesprekken plaatsgevonden met de directe burens. Deze hebben hun zorgpunten aangegeven. Door de gesprekken hierover en de aanpassingen in de plannen is gekomen tot een positieve grondhouding. Bij deze doorontwikkeling van het bedrijf wordt een ruimtelijke compensatie verlangd die daarbij hoort.

Aan verruimen en intensiveren van de huidige bestemming wordt een compensatie gekoppeld door 4.800 m<sup>2</sup> overtollige en landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied te slopen. De wensen en aandachtspunten van de burens nemen wij over; het realiseren van een brede groenstrook, geen horeca aan de voorzijde maar centraal op het terrein en geen hogere bebouwing dan nu is toegestaan. Ook zal het maximum aantal te ontvangen bezoekers (100.000) worden verankerd in het bestemmingsplan. De Flierefluit zal op basis van dit besluit de uitwerking van de plannen oppakken.

### Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het principeverzoek van de Flierefluit voor inbreiding en uitbreiding door:
  - het vergroten van de bestemming Cultuur & Ontspanning tbv parkeren en energie-opwekking;
  - het intensiveren van bebouwing door 1.800 m<sup>2</sup> toe te voegen middels de sloop van 4.800 m<sup>2</sup> bebouwing elders in het buitengebied van de gemeente Raalte;
  - het realiseren van een brede groenstrook omzoomd langs het uit te breiden deel en deze te verankeren met een voorwaardelijke verplichting;
  - het handhaven van de huidige goot- en bouwhoogte (resp. 5 en 10 meter);
  - het centraliseren van horeca op het terrein waarbij geen horeca aan de voorzijde gesitueerd zal worden.
2. Akkoord te gaan met de uitgaande brief aan de eigenaar van De Flierefluit;
3. Akkoord te gaan met de uitgaande brieven aan drie direct omwonenden;
4. Het besluit ter kennisname naar de gemeenteraad te brengen.

### Besluit

Conform,



## Inleiding

De Flierefluiter is in de jaren 1994-1995 gestart op de huidige locatie. Door de jaren heen heeft het bedrijf zich richting zijn bezoekers bewezen en is samenhangend daarmee groter geworden. Het huidige bezoekersaantal ligt rond 60.000 per jaar. Dit ligt beduidend hoger dan de in 2010 uitgesproken verwachtingen van een toekomstig bezoekersaantal van 37.500. De Flierefluiter heeft nu een principeverzoek ingediend waarbij het de komende jaren van de huidige 60.000 bezoekers wil groeien naar circa 100.000 bezoekers per jaar.

De Flierefluiter wil uitbreiden (parkeerterrein en zonnepanelen) en inbreiden (intensivering bebouwing op huidige terrein). Er zijn daarover meerdere gesprekken gevoerd met zowel de initiatiefnemer als de directe burens van De Flierefluiter. De burens hebben aangegeven dat zij zich zorgen maken over het nakomen en naleven van afspraken voortvloeiende uit hetgeen is verankerd in het bestemmingsplan.

## Uitbreiden

De gewenste uitbreiding van De Flierefluiter betreft het vergroten van het terrein aan de westzijde ten behoeve van extra parkeergelegenheid en gronden voor energie-opwekking (zonnepanelen en/of windmolen(s)). Dit terrein zal de bestemming Cultuur & Ontspanning krijgen. Deze bestemming heeft het huidige terrein ook.

Inhoudelijk hebben de burens de wens dat de groenstrook die al aanwezig is wordt doorgetrokken rondom dit deel en de uitvoering er van wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het voorstel is om dit middels een voorwaardelijke verplichting te doen waarbij wordt geregeld dat deze wordt aangelegd direct nadat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt en voordat met de uitbreidingen wordt gestart. Ook hechten de omwonenden er aan dat de huidige maximale goot- en bouwhoogten worden overgenomen.

## Inbreiden

De inbreiding die De Flierefluiter wenst gaat om een verdubbeling van het bouwvalk binnen de huidige bestemming Cultuur & Ontspanning. Doordat het bebouwingspercentage (20%) gelijk blijft kan er bijna het dubbele aan bebouwing worden gerealiseerd; van de huidige 2.200 m<sup>2</sup> naar 4.000 m<sup>2</sup>, maar dus meer verspreid over het terrein. Deze toename in bebouwing wil de Flierefluiter gaan gebruiken voor onder meer het uitbreiden van (bestaande) bebouwing en ook het maken van een waterpark (deels inpandig). Hiermee wil de initiatiefnemer meer bezoekers in de dalmomenten/-periode trekken. Onderdeel van het plan is ook om de horeca meer te spreiden over het terrein waarbij er geen horeca aan de voorzijde komt om zodoende te bewerkstelligen dat de horeca exclusief voor gasten van De Flierefluiter is. In de afbeelding hieronder is e.e.a. gevisualiseerd. Voor de directe burens is het van belang om in het kader van de privacy geen hogere bebouwing toe te staan dan wat nu in het vigerende bestemmingsplan is geregeld (max. goot- en bouwhoogte van resp. 5 en 10 meter). De burens vinden de max. van 100.000 bezoekers p/jaar essentieel. Daarom gaan we dit verankeren in het bestemmingsplan. De Flierefluiter wordt gevraagd om dit te monitoren zodat dit kan worden gecontroleerd door ons.



Afbeelding: De Flierefluiter waarbij het lichtbruine deel de huidige bestemming Cultuur & Ontspanning is.

## Beoogd effect

De gewenste uitbreiding/inbreiding van De Flierefluiter heeft tot doel om meer bezoekers in de dalmomenten/-periode te trekken. Hierdoor wordt het recreatiebedrijf toekomstbestendiger. Daarnaast zal de intensivering van het bedrijf tot gevolg hebben dat er op een andere plek in het buitengebied overtollige bebouwing zal verdwijnen. Deze KGO-investering heeft een maatschappelijke meerwaarde door het verdwijnen van overtollige landschapsontsierende bebouwing.

## Argumenten

### Beleidsplan Recreatie & Toerisme

Het Beleidsplan Recreatie & Toerisme dat de gemeenteraad in 2017 heeft vastgesteld staat uitbreiding van het bedrijf niet in de weg. Het Beleidsplan constateert dat er een beperkt aanbod aan dagrecreatie is en in het bijzonder een gebrek aan 'slechtweervoorzieningen'. Er is daarmee ruimte voor groei. De Flierefluiter speelt hier op in.

### Inbreng van de buurt

Samenvattend hebben de directe burens de volgende kritische punten meegegeven aan ons:



- Er bestaat wantrouwen wat betreft het nakomen en naleven van afspraken. Het overleg met de burens is voor ons dan ook van wezenlijk belang bij de verdere planvorming en de stappen in de uitvoering er van;
- In de gesprekken met de burens hebben zij aangegeven dat de randvoorwaardelijke aspecten van uitbreiding en intensivering van het bedrijf eerst moeten worden gerealiseerd. Het gaat dan om de landschappelijke inpassing van het uit te breiden terrein. In de praktijk komt het er op neer dat eerst de groene omzoming aangeplant moet zijn voordat er een start wordt gemaakt met de eerste bouwactiviteiten. Dit kan middels een voorwaardelijke verplichting worden verankerd in het bestemmingsplan. Onderdeel van deze voorwaardelijke verplichting zal een inrichtingsplan zijn waarop duidelijk staat aangegeven om welke beplanting het gaat en de breedte van de beplantingsstroken. De uiteindelijke aanleg van de groenstrook behoeft instemming van de gemeente. De start van het inplanten dient vrij vlot na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (uiteeraard in het juiste jaargetijde);
- Geen horeca aan de voorzijde, maar exclusief voor gasten van De Flierefluiter;
- In verband met privacy wil de buurt vasthouden aan de maximale goot- en bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan (resp. 5 en 10 meter);
- Het maximum aantal van 100.000 bezoekers per jaar moet ook echt de bovenkant zijn. Dit zal vastgelegd worden in het bestemmingsplan.

#### Verkeer/Parkeren

De omliggende wegen kunnen de toename van het verkeer aan en De Flierefluiter zal op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen realiseren. Hierbij is de parkeernorm gebruikt die is verankerd in de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' die weer zijn verankerd in het vigerende 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

#### Bezoekersaantallen in dalmomenten

De Flierefluiter wil de toename in bezoekersaantallen bewerkstelligen door de zogenaamde dalmomenten en -perioden aantrekkelijker te maken. Op deze manier worden niet alleen de bezoekers, maar ook het aantal auto's gespreid over de dag (lees: de extra bezoekers tijdens de rustige momenten/maanden).

#### Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)

Ruimtelijk gezien en vanuit de milieu-aspecten zijn er geen zwaarwegende bezwaren voor uitbreiding/inbreiding van het bedrijf. Dat laat onverlet dat het een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf is dat 1.800 m<sup>2</sup> bebouwing wil toevoegen. Naast een landschappelijke inpassing van de geplande uitbreiding aan de zijde van de Raarhoeksweg zal er ook een ruimtelijke compensatie geleverd moeten worden voor deze extra bebouwing en vergroting van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'. Voorgesteld wordt om hierbij aan te sluiten bij de schuur voor schuur regeling uit de Beleidsnota 'Erven in Beweging'. Het voorstel is om een compensatie van 4.800 m<sup>2</sup> te slopen voormalige (landschapsontsierende) agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte te vragen (zie onderstaand schema).

|                      |                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.800 m <sup>2</sup> | tot 100 m <sup>2</sup> 1:1<br>101 – 500 m <sup>2</sup> 1:2<br>501 m <sup>2</sup> – meer 1:3 | = sloop 100 m <sup>2</sup> om 100 m <sup>2</sup> te bouwen<br>= sloop 800 m <sup>2</sup> om 400 m <sup>2</sup> te bouwen<br>= sloop 3.900 m <sup>2</sup> om 1.300 m <sup>2</sup> te bouwen |
|                      | totaal                                                                                      | = sloop 4.800 m <sup>2</sup> om 1.800 m <sup>2</sup> te bouwen                                                                                                                             |

Overigens wordt opgemerkt dat de geplande uitbreiding gefaseerd zal/kan worden uitgevoerd en dat het daarom alleszins redelijk is om het te slopen oppervlakte in het bestemmingsplan zodanig vast te leggen dat er pas gesloopt hoeft te worden op het moment dat er een aanvraag-bouwvergunning wordt gedaan. Op deze manier kan De Flierefluiter de sloop van in totaal 4.800 m<sup>2</sup> gefaseerd oppakken en wordt hij niet opgezadeld met een forse investering op voorhand. Praktisch gezien komt dit er op neer dat voor iedere vierkante meter die wordt gebouwd 2,67 m<sup>2</sup> verwijderd dient te worden ( $4.800 : 1.800 \Rightarrow 1 : 2,67$ ).



### Duurzaamheid

De Flierefluitier wil een groot deel van haar eigen energiebehoefte opwekken middels het reserveren van ruimte op eigen terrein voor zonnepanelen en/of windmolen(s). De intensivering van het bedrijf heeft tot gevolg dat er 4.800 m<sup>2</sup> oude landschapsontsierende schuren in het buitengebied (mogelijk met asbest) worden gesloopt.

### Kanttekeningen

Er heeft een intensief voortraject plaatsgevonden over de plannen van De Flierefluitier met zowel de eigenaar van De Flierefluitier, de directe burens en het bestuur van de gemeente Raalte. Er zijn naar aanleiding hiervan geen tekenen van grote/onoverkomenlijke bezwaren. Dat neemt niet weg dat er gedurende het vervoltraject overleg nodig blijft en er mogelijke bezwaren kunnen zijn. Daar staan wij als gemeente ook open voor staan en kan van toegevoegde waarde zijn bij de besluitvorming.

### Financiën

Het initiatief van De Flierefluitier heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. De Flierefluitier neemt de kosten voor eigen rekening. Er zal een planschade-overeenkomst worden gesloten zodat eventuele gegronde planschadeverzoeken voor rekening zijn van De Flierefluitier.

### Vervolg/communicatie

Nadat u akkoord bent gegaan met dit principeverzoek zal de eigenaar van De Flierefluitier middels bijgaande brief op de hoogte worden gebracht. Dat geldt ook voor de directe burens van De Flierefluitier. De gemeenteraad zal middels bijgaande brief op de hoogte worden gesteld van uw besluit.

De eigenaar van de Flierefluitier zal vervolgens een concept-ontwerpbestemmingsplan laten opstellen om de bovenstaande planontwikkeling te verankeren. Zodra deze gereed is zal deze aan u worden voorgelegd met het verzoek deze ter inzage te leggen. De vaststelling er van zal vervolgens aan de gemeenteraad worden voorgelegd, inclusief de beantwoording van mogelijke zienswijzen.

### Bijlagen

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Principeverzoek De Flierefluitier d.d. 23 oktober 2019 |
| Bijlage 1 | brief aan eigenaar De Flierefluitier                   |
| Bijlage 2 | brief aan directe omwonenden van de Flierefluitier     |