



**BiedtRuimte**  
het vizier op de leefomgeving

College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Raalte  
t.a.v. Jan Temmink  
Postbus 140  
8100 AC RAALTE

Drosteweg 8  
8101 NB Raalte

[Rene@BiedtRuimte.com](mailto:Rene@BiedtRuimte.com)

06 2058 0061

KvK 68313330

BTW NL 001664234B28

Raalte, 9 september 2021

Betreft: Verzoek tot versnelde inwerkingtreding, omgevingsvergunning d' Olde  
Wettering, Lierderholthuis  
Kenmerk: 2020-096-001  
Aanvraagnummer: 5677053

Geacht College,

Namens Stichting Dorpshuis Lierderholthuis verzoek ik u om een versnelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning met aanvraagnummer 5677053. De vergunningaanvraag is in december 2020 ingediend. De maatschappelijke gevolgen van het in werking treden volgens de regulier procedure zijn zodanig, dat het afwachten van de reguliere termijn onverantwoord is. In deze brief licht ik dit verzoek nader toe.

### Situatie

In mei 2020 is café d'Olde Wettering afgebrand. De restanten van het gebouw zijn gesloopt. Dit gebouw was in eigendom bij Stichting Dorpshuis Lierderholthuis. De ondergrond wordt gepacht van de gemeente Raalte. Snel na de brand heeft de stichting het initiatief genomen om met een werkgroep plannen te maken voor nieuwbouw. Deze plannen zijn met enthousiasme ontvangen door de gemeenschap van Lierderholthuis. Ook de directe omwonenden zijn intensief betrokken in de planvorming en zijn enthousiast over de plannen. Het plan tot herbouw omvat het realiseren van een dorpskamer met horeca en drie startersappartementen.

### Planvorming

Spoedige planvorming heeft geleid tot een complete set aan vergunningsstukken. Hierover is op het vlak van ruimtelijke ordening en bouw overleg gevoerd (op voorhand) met de gemeente Raalte. Na het indienen in december 2020, is er in februari 2021 een verzoek tot aanvullende onderzoeken door de gemeente gedaan. Deze stukken zijn in maart 2021 aangeleverd. Discussie is (via de omgevingsdienst) tot de eerste week september gebleven over het aspect geluid.

Met deze discussie is veel tijd verloren gegaan. Deze vertraging heeft financiële gevolgen voor Stichting Dorpshuis Lierderholthuis.

### Financiële positie dorpshuis

De exploitatie van het dorpshuis wordt gedragen door de inkomsten vanuit zaalhuur en de verhuur van het café. Door de COVID pandemie is de verhuur van zaalruimte vrijwel geheel weggefallen. De verzekering heeft een jaar lang de inkomstenderving vergoed. Ook hiervan is al een half jaar geen sprake van inkomsten. Dit betekent dat uitstel van de bouw leidt tot een langere termijn van negatieve exploitatie.

Voor de herbouw van het café is financiële dekking. Deze bestaat deels uit de uitkering van de brandverzekering. De herbouwwaarde van het café wordt (behoudens een muur) uitgekeerd. Dit is echter onvoldoende om de herbouw met dorpskamer en 3 appartementen te kunnen bekostigen. Daarvoor zijn verschillende fondsen en subsidies succesvol aangeschreven. Een deel van deze subsidieverstrekkingen stelt eisen aan de snelheid waarmee gestart wordt. Ook wordt de totale financiering door verschillende verstrekkingen als voorwaarde genoemd voor subsidieverstrekking. Sluitstuk in de financiering van herbouw is het afsluiten van een hypotheek.

### Situatie bouw

Aannemers in de regio hebben zonder uitzondering een planning die vanaf de tweede helft van 2022 ruimte laat voor nieuwe projecten. Ook wordt de bouwsector geconfronteerd met explosieve stijging van materiaalprijzen. Daarom is de stichting na zicht te hebben op financiële dekking voor het project, gestart met gesprekken met verschillende aannemers. Met Hilgenkamp is vervolgens overeenstemming bereikt, nadat een onafhankelijk kostendeskundige de aanbidding heeft beoordeeld en goedgekeurd.

Dit betekent dat Stichting Dorpshuis de prijs nu gefixeerd heeft. Dit betekent echter ook dat de planning van aannemer en onderaannemer vast ligt. Uitstel daarin betekent dat dit project uit de planning gehaald wordt en dat de eerst volgende mogelijk start bouw in de zomer van 2022 ligt. Op dat moment wordt een nieuwe prijs berekend.

### Reguliere procedure

Over alle stukken voor de omgevingsvergunning is nu overeenstemming. Wanneer de reguliere procedure gevolgd wordt, dient gewacht te worden met starten van de bouw tot de beroepstermijn is afgerond. Dit betekent een periode van 2 maal 6 weken ter inzage. De voorbereidingstijd voor collegebesluiten in acht nemend, leidt dit tot een proceduredtijd van minimaal 16 weken.

Het doorlopen van de reguliere planning, leidt ertoe dat de aannemer niet tijdig kan starten. Een start bouw in 2022 leidt er vervolgens toe dat de toegekende subsidies onzeker zijn. Dit kan tot gevolg hebben dat het project financieel onhaalbaar wordt. Dat heeft vervolgens tot gevolg dat de Stichting Dorpshuis Lierderholthuis niet langer aan haar financiële verplichtingen in de exploitatie kan voldoen.

### Verzoek tot versnelde inwerkingtreding

Op basis van artikel 6.2 van de WABO is het voor het bevoegd gezag mogelijk om tot versnelde inwerkingtreding van de vergunning over te gaan. Dit is mogelijk bij grondige en dringende redenen. Jurisprudentie laat zien dat de aangedragen redenen hierbij volstaan (uitloop in de planning met grote financiële gevolgen, ABRvS 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:295, r.o. 8-8.3). Uw College is door de gemeenteraad gemandateerd tot besluitvorming in kleine ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee kan uw college op basis van het genoemde artikel en op basis van de bovenstaande motivatie, besluiten tot een versnelde inwerkingtreding.

Namens Stichting Dorpshuis Lierderholthuis verzoek ik u dan ook tot een versnelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning met aanvraagnummer 5677053.

Met hartelijke groet,

Rene@BiedtRuimte.com