Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan De Fliierefluiter
Zaaknummer	97511-2022
B&W vergadering	21 maart 2023
Integrale advisering	Omgevingsdienst IJsselland, Cluster Verkeer, cluster civiel (Groen en Water), Hendri Vollenbroek, Jan Temmink, Sjaak Legebeke
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Robert Voeten

Bestuurssamenvatting

De Fliierefluiter heeft de wens uitgesproken om te willen groeien. Zowel in oppervlakte ten behoeve van parkeren en energie-opwekking als in bebouwing. De extra bebouwing kan dan gebruikt worden om in de dalmomenten/-perioden meer bezoekers te kunnen ontvangen in inpandige speelvoorzieningen. U heeft twee keer een besluit genomen op een principeverzoek van De Fliierefluiter hierover, op 20 april 2021 en 13 september 2022 (beiden bijgevoegd).

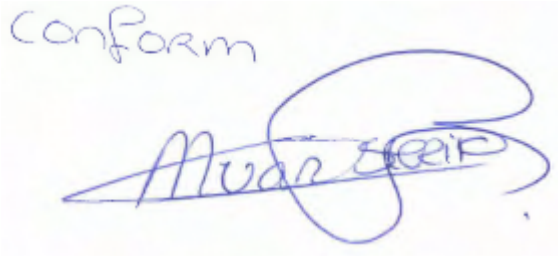
Er zijn hierover meerdere gesprekken geweest tussen initiatiefnemer, buren en de gemeente. De zorgpunten zijn besproken en is rekening mee gehouden. Het betreft onder meer de aanleg van een brede groenstrook langs de uitbreiding, geen horeca aan de voorzijde (Hogebroeksweg), een maximum aantal bezoekers op jaarbasis van 150.000 en op dagbasis 2.500 max. en het respecteren van de huidige goot- en bouwhoogte voor gebouwen. Voor de extra bebouwing zal De Fliierefluiter in onbruik geraakte schuren in het buitengebied van Raalte moeten slopen.

De binnen het beleid passende uitbreiding van De Fliierefluiter is verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Deze is bijgevoegd. Voorgesteld wordt om deze voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 45, omgeving Raarhoeksweg 49 (De Fliierefluiter) en deze conform artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.
2. Dat de voorgenomen bestemmingsverruiming geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt zodat voor het plan geen milieueffectrapport noodzakelijk is.
3. Akkoord te gaan met de uitgaande brieven aan direct omwonenden en de initiatiefnemer.
4. De gemeenteraad te informeren over dit besluit door de raadsleden dit besluit toe te sturen.

Besluit



Inleiding

Speel- en recreatieboerderij De Fliierefluiter heeft de wens zich verder te ontwikkelen door aantrekkelijker te worden voor bezoekers in de dalmomenten en -perioden. Dit wil De Fliierefluiter bereiken door in de toekomst meer overdekte speelvoorzieningen te kunnen realiseren. Het gaat om een uitbreiding van de huidige bestemming Cultuur & Ontspanning en het intensiveren van bebouwing.

Het College heeft daartoe in april 2021 en september 2022 principebesluiten genomen. Beiden zijn als bijlagen opgenomen bij dit voorstel. Deze besluiten komen er op neer dat er een positieve grondhouding is, evenwel met voorwaarden. Deze staan hieronder opgesomd.

- Het maximum aantal bezoekers op jaarbasis is 150.000 en op dagbasis 2.500;
- het intensiveren van de bebouwing door max. 1.800 m^2 bebouwing extra toe te staan middels de sloop van 4.800 m^2 bebouwing;
- het realiseren van een brede groenstrook langs de uitbreiding;
- het handhaven van de huidige goot- en bouwhoogte tbv de nieuwe bebouwing;
- het centraliseren van horeca.

Bovenstaande zaken zijn verwerkt in de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het maximum aantal bezoekers is in de specifieke gebruiksregels vastgelegd op max. 150.000 bezoekers per jaar en maximum 2.500 bezoekers per dag. We gaan in gesprek met de eigenaar van De Fliierefluiter over de controle op de bezoekersaantallen. Een verkeersbureau heeft de verschillende verkeersaspecten beoordeeld die komen kijken bij de gewenste uitbreiding. Op de verbeelding zijn specifieke delen van de gronden bestemd voor het deelaspect duurzame energie en parkeervoorzieningen. Het maximaal bebouwingsoppervlakte is 20% wat gelijk staat aan 4.000 m^2 (waarvan er al 2.200 m^2 staat). In de regels is tevens opgenomen dat voor iedere vierkante meter die gebouwd zal worden 2,67 m^2 aan landschapsontsierende gebouwen gesloopt moet worden. Als de Fliierefluiter de totale bebouwingsruimte (1.800m^2 (4.000 m^2 minus 2.200 m^2)) wil benutten zal er 4.800 m^2 gesloopt moeten worden in het buitengebied van Raalte.
De groenstrook aan de zuid- en westzijde van het plangebied heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen. Deze is deels al aanwezig. Middels een voorwaardelijke verplichting is de aanleg/aanvulling van deze groenstrook verankerd. Horeca tussen het ontvangstgebouw en de Hogebroeksweg is op de verbeelding uitgesloten om zodoende horeca op het middendeel van het terrein te concentreren voor de gasten van De Fliierefluiter. De maximale goot- en bouwhoogte dat nu al aan de orde is in het bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen, respectievelijk 5 en 10 meter.

Met de direct omwonenden is meerdere keren gesproken over de plannen. De kritische aspecten die daarbij aan de orde zijn gekomen staan hierboven en zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

In onderstaande afbeelding is het huidige bestemmingsplan te zien (links) en het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt (rechts). In het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere nadere aanduidingen opgenomen, zoals het deelgebied dat is bedoeld voor parkeren (p), het deelgebied waar horeca is uitgesloten (-h) etc.



Afbeelding 1: links het huidige bestemmingsplan, rechts het ontwerpbestemmingsplan waarbij de bestemming Cultuur & ontspanning is opgerekt naar de westelijke zijde.

Beoogd effect

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn de eerder door het College genomen principebesluiten van april 2021 en september 2022 verwerkt. Hiermee kan De Fliérefluiter de komende jaren verder. Ook de aandachtspunten van de direct omwonenden zijn er in verwerkt.

Argumenten

1.1 *Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 45, omgeving Raarhoeksweg 49 (De Fliérefluiter) en deze conform artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.*

De uitbreiding van het bedrijf De Fliérefluiter is ruimtelijk aanvaardbaar. Met het opnemen van meerdere randvoorwaarden aangaande onder meer de landschappelijke inpassing, het maximum aantal bezoekers, het sloopvereiste zijn de kritische elementen die de direct omwonenden naar voren hebben gebracht ook verankerd.

2.1 *Dat de voorgenomen bestemmingsverruiming geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt zodat voor het plan geen milieueffectrapport noodzakelijk is.*

Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het bevoegd gezag verplicht een beslissing te nemen over de milieugevolgen bij een ruimtelijk plan. Voorheen gebeurde dat impliciet doordat de gevolgen voor het milieu in de toelichting van het betreffende bestemmingsplan opgenomen waren. Jurisprudentie heeft helder gemaakt dat dit een expliciet besluit behoort te zijn. Dat is de reden dat dit beslispunt opgenomen is.

3.1 *Akkoord te gaan met de uitgaande brieven aan direct omwonenden en de initiatiefnemer.*

De (direct) omwonenden zijn continue op de hoogte gehouden door de initiatiefnemer over de voortgang van de planvorming. Er zijn ook meerdere gesprekken geweest met de gemeente, zoals bestuurlijk als ambtelijk. In lijn hiervan is het juist om de direct omwonenden en uiteraard de initiatiefnemer op de hoogte brengen van het besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Duurzaamheid

Met de doorontwikkeling van het bedrijf wordt het toekomstbestendiger. Ook zullen er gaandeweg de tijd maximaal 4.800 m^2 bebouwing elders in het buitengebied verdwijnen, inclusief de mogelijk daarbij aanwezige asbest. Op die betreffende locaties zal een ruimtelijke- en duurzaamheidsslag geslagen worden.

Kanttekeningen

Er heeft in het voortraject veelvuldig en intensief overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, de direct omwonenden en de gemeente. Er zijn geen tekenen van grote onoverkomelijke bezwaren. Meerdere randvoorwaarden van de buren zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat er mogelijke bezwaren zullen zijn.

Financiën

Het initiatief wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. De mogelijke planschadekosten zijn met een overeenkomst afgewenteld op hem.

Vervolg

Nadat u akkoord bent gegaan met de partiële herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zal deze voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De concept-beantwoording van deze zienswijzen en de (gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zal inclusief een raadsvoorstel aan u worden voorgelegd.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Raalte.

Bijlagen

Bijlage	ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 45, omgeving Raarhoeksweg 49 (De Fliérefluiter)
Bijlage	principebesluiten dd. 20 april 2021
Bijlage	principebesluit 13 september 2022
Bijlage	brief aan direct omwonenden
Bijlage	brief aan initiatiefnemer