Gemeente Raalte

Fiscalys Belastingadviseur Oost
De heer J. van der Bent
Hamelweg 10a
8131 RV Wijhe

Uw kenmerk Olo: 6257039
Zaaknummer 0177ESUITE587772021
Voor informatie L. de Lange, tel. 0572 347799

Datum .. november 2021
Bijlagen -

Onderwerp: omgevingsvergunning

Besluit omgevingsvergunning

Beste heer Van der Bent,

Op 20 juli 2021 hebben wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het verlengen van de termijn van de verleende vergunning Z2019-11752 voor tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten, op het perceel Zwolseweg 71a, huisje 41 t/m 54, 58 t/m 70, 75 en 82 , 8141 EA Heino.

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:
1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Verlenen omgevingsvergunning
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning gedeeltelijk te verlenen en gedeeltelijk te weigeren. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften/voorwaarden verbonden. Wij verzoeken u de omgevingsvergunning en de voorwaarden goed door te lezen. Het is mogelijk dat u bepaalde zaken nog moet doen voordat u aan de slag kunt gaan.

Besluit
Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning gedeeltelijk te verlenen en gedeeltelijk te weigeren onder de bepaling dat de stukken, voorwaarden en voorschriften deel uitmaken van de vergunning te weten:

1. De omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan voor het tijdelijk gebruiken van dertig recreatiewoningen op het Landgoed Old Heino, Zwolseweg 71a in Heino, zoals aangeduid in bijlage 2, voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt, voor een periode van maximaal 1 jaar gerekend vanaf de dag van verzending van deze vergunning, verleend.

2. De omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan voor huisvesting van arbeidsmigranten voor het tweede jaar wordt geweigerd.

Gemeente Raalte

Bijbehorende documenten
De volgende documenten zijn betrokken bij de beoordeling, behoren bij het besluit en worden meegezonden:
1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning.
2. Situatietekening kadastraal met datum ontvangst 20-07-2021.
3. Situatietekening huisnummers met datum ontvangst 20-07-2021.
4. Toelichting aanvraag met datum ontvangst 20-07-2021.
5. Verslag evaluatie met datum ontvangst 03-11-2021.
6. Beheerplan 2021-2022 met datum ontvangst 03-11-2021.
7. Bijlage: In te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften.
8. Bijlage: Overwegingen en procedure.

Bezwaarclausule
Tegen het besluit kan binnen zes weken na de datum waarop het besluit aan u is toegezonden een bezwaarschrift worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten:
- Naam en adres van de indiener.
- De dagtekening.
- Omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.
- De gronden van het bezwaar.

Als bezwaar is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht van de gemeente Raalte.
De indiening van een bezwaarschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Als u van mening bent dat u door de onmiddellijke uitvoering van het besluit onevenredig in uw belang wordt getroffen, kunt u – alleen als u een bezwaarschrift bij de gemeente hebt ingediend - de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel in Zwolle (team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle) om een voorlopige voorziening vragen.

Tot slot
Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met Laurens de Lange, telefoonnummer (0572) 347 799.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

Gemeente Raalte

Bijlage in te dienen stukken, voorwaarden en voorschriften

De onderstaande voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op … november 2021 aan Fiscalys Belastingadviseur Oost voor het project het tijdelijk gebruiken van dertig recreatiewoningen op het Landgoed Old Heino, Zwolseweg 71a in Heino, voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Voorwaarden/voorschriften voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

1. De instandhoudingstermijn van 1 jaar vangt aan op de datum dat de omgevingsvergunning is verleend en bekend is gemaakt aan de aanvrager. Na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 1 jaar dient de bewoning van de recreatiewoningen door arbeidsmigranten te zijn beëindigd.
2. Het aantal bewoners per recreatiewoning bedraagt niet meer dan het aantal personen waarvoor de omgevingsvergunning activiteit bouwen is verleend.
3. De omgevingsvergunning voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan dient altijd op het perceel aanwezig te zijn en op eerste aanvraag aan de medewerker van het domein Ruimte cluster VTH ter inzage te worden gegeven.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Kennisgevingen start activiteit

1. Het begin van de activiteit.
2. Het einde van de activiteit.

Wijze van indienen kennisgeving
Kennisgevingen kunt u via e-mailadres venh@raalte.nl indienen.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

Gemeente Raalte

Overwegingen en procedure

Activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo)

Bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

- Ter plaatse geldt de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie-1''.
- De activiteit is voor wat betreft het bewonen van de recreatiewoningen door arbeidsmigranten in strijd met artikel 1.98 en artikel 19.1 van het bestemmingsplan dat bepaalt dat recreatiewoningen uitsluitend bedoeld zijn om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, mogen worden bewoond voor toeristisch of recreatief gebruik, gedurende een gedeelte van het jaar.
- Met toepassing van artikel 4, onderdeel 9, bijlage II, hoofdstuk IV van het Besluit omgevingsrecht (Bor), juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruik van bouwwerken voor een logiesfunctie voor werknemers.
- Door de aanvrager is gevraagd om een instandhoudingstermijn van 2 jaar.
- De activiteit voorziet in een tijdelijke behoefte.
- De vergunninghouder is na het verstrijken van de in de omgevingsvergunning aangegeven termijn gehouden het strijdig gebruik terstond te stoppen, hetzij in overeenstemming te brengen met de van toepassing zijnde voorschriften.

Overwegingen afwijken bestemmingsplan

- De onderstaande afwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

  Op 15 november 2019 is er een vergunning (43055-2019) verleend voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van twee jaar op Vakantiepark Landgoed Old Heino. Een verlenging van maximaal één jaar was mogelijk afhankelijk van de ervaringen van de eerste twee jaar. Deze verlengingstermijn van een jaar was destijds gecommuniceerd naar de direct omwonenden en de Vereniging van Eigenaren (VVE).
  Op 21 oktober 2021 heeft een evaluatie met een vertegenwoordiging van de VVE, de direct omwonenden, de gemeente (veiligheid, toezicht en handhaving) en de wijkagent plaatsgevonden. De uitkomst van deze evaluatie was overwegend positief. Geen van de betrokken partijen was tegen een verlenging voor de duur van één jaar. De genoemde aandachtspunten bij deze bijeenkomst zijn meegenomen in de actualisatie van het beheerplan.

  Vakantiepark Landgoed Old Heino kampt al jaren met een moeizame toeristische verhuur. De exploitatie van het park is in handen van de Vereniging van Eigenaren (VVE). Gemeente en bestuur van de VVE zijn in overleg over de toekomst van het park. Gemeente en VVE zijn het erover eens dat leegstand voorkomen moet worden omdat een (grotendeels) leegstaand vakantiepark op termijn (ook) negatieve effecten op de omgeving kan hebben. Hoe leegstand voorkomen moet worden is nog onderwerp van gesprek. Centrale vraag daarbij is of het park nog toeristische potentie heeft, of dat alternatieve invullingen moeten worden onderzocht.
  De gemeente heeft in 2019 een onderzoek laten uitvoeren d.m.v. een vitaliteitsscan naar de toeristische potentie van Landgoed Old Heino, en afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek naar mogelijke alternatieven.
  In 2021 wordt nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de financiële (on-) haalbaarheid van toeristische verhuur. Het is van belang in tussentijd het park rendabel te exploiteren.

De provincie heeft in het vooroverleg n.a.v. de vergunningaanvraag in 2019 te kennen gegeven drie jaar voldoende tijd zou moeten zijn om een nieuwe koers voor Old Heino te bepalen. Wij delen die inschatting. Wij vinden het gedurende enkele jaren toestaan van bewoning in deze context ruimtelijk acceptabel. Het zorgt enerzijds - ter overbrugging naar meer definitieve oplossingen - voor inkomsten, zodat het park goed onderhouden kan blijven. Anderzijds draagt het bij aan het oplossen van de huisvestingsopgave die er voor deze specifieke doelgroep in deze regio is.

Het aantal woningen die worden verhuurd aan arbeidsmigranten wordt verder teruggebracht van 50 naar 30. Medewerking kan worden verleend met behulp van een specifiek onderdeel van de zgn. kruimellijst (art. 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) die afwijkend gebruik van bouwwerken voor een logiesfunctie voor werknemers mogelijk maakt.
Ruimtelijk gezien zijn de verschillen tussen recreatief gebruik en bewoning door arbeidsmigranten klein: Hoewel de praktijk uitwijst dat veel werknemers samen naar het werk gaan (met eigen vervoer of busjes van het uitzendbureau), is het denkbaar dat het aantal auto's per recreatiewoning in enkele gevallen enigszins hoger is dan bij recreatief gebruik. Old Heino is een relatief ruim opgezet vakantiepark. Een kleine toename van het aantal auto's kan derhalve goed op eigen terrein worden opgevangen: bij de recreatiewoningen zelf, of op het centrale parkeerterrein. Met een vergunningvoorschrift is dit gewaarborgd.

We hebben deze ontwikkeling tot slot getoetst aan relevante milieuaspecten. Hieruit blijkt dat luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid het tijdelijke gebruik van de recreatiewoningen door arbeidsmigranten toe laten. Uit het voorgaande blijkt dat met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De vergunning kan worden verleend voor een periode van één jaar. Voor het tweede jaar wordt de vergunning geweigerd.

Publiceren
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt de omgevingsvergunning binnenkort gepubliceerd in het Weekblad voor Salland.

Reguliere procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de reguliere procedure volgens paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
Op 10 september 2021 hebben wij besloten de beslistermijn van uw aanvraag om omgevingsvergunning te verlengen tot 27 oktober 2021.
Op 6 oktober 2021 hebben wij om aanvullende gegevens gevraagd. Op 3 november 2021 hebben wij deze gegevens ontvangen.
De aanvraag is ontvankelijk.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl