

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 58370-2022

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	22 december 2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Omgevingsvergunning 't Nijenhuis (voorlopig) 9r voor het plaatsen van een recreatiewoning en het aanleggen van een natuurpoel, houtwal en een pad - zaaknummer 18954-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Ruimtelijke onderbouwing initiatief Anna - zaaknummer 18954-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning Anna dd. 14 december 2022 - zaaknummer 18954-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET → Portefeuillehouder, vergunningverlening.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Voorstel tot vaststelling omgevingsvergunning 't Nijenhuis (voorlopig) 9r voor het plaatsen van een recreatiewoning en het aanleggen van een natuurpoel, houtwal en een pad.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De omgevingsvergunning (met planidentificatienummer NLIMRO.1773.OM2022001087-0201) voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het plaatsen van een recreatiewoning en het aanleggen van een natuurpoel, houtwal en pad aan 't Nijenhuis (voorlopig) 9r te Wijhe vast te stellen en te verlenen.
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

SAMENVATTING

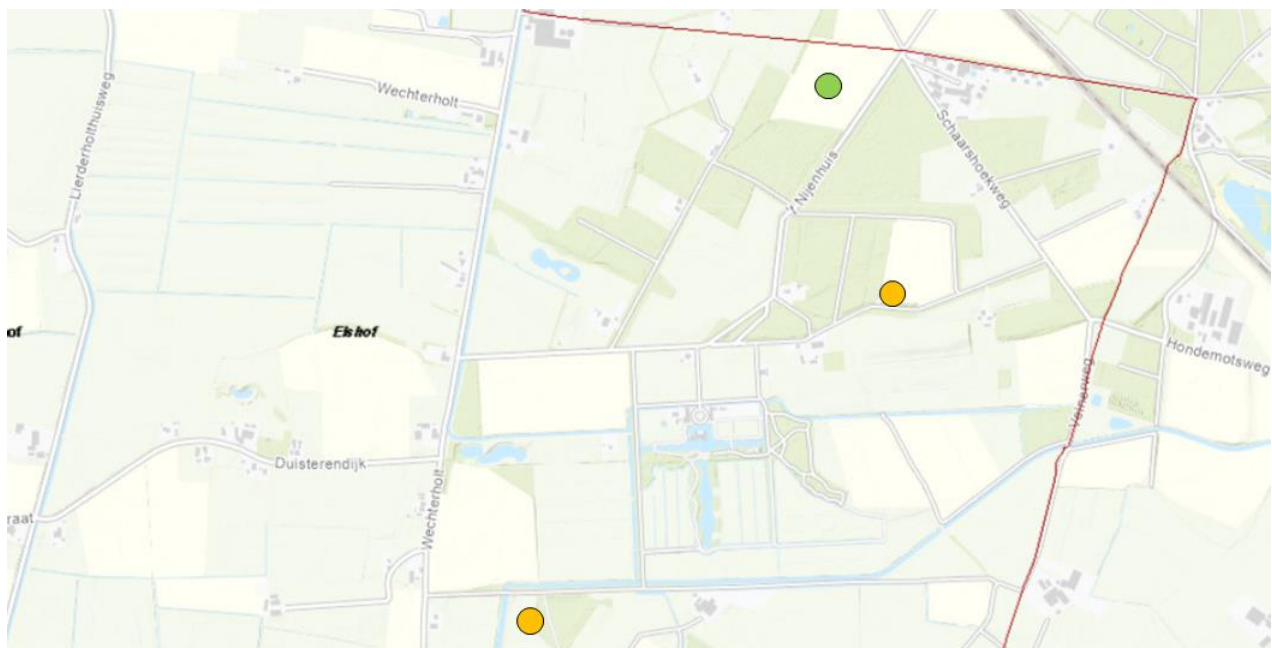
Om de publieke beleving van het landgoed 't Rozendael en de relatie tussen kunst en landschapsbeleving te creëren, werkt de Stichting Baron van Ittersumfonds aan het project 'bijzondere overnachtingen'. Het betreft een plan voor de realisatie van enkele verblijfsrecreatieve voorzieningen op drie locaties binnen de grenzen van het landgoed 't Rozendael. De verblijven zullen als kunstwerken worden vormgegeven. In september 2020 is het integrale plan voorgelegd aan het college van B&W en is hierover een positief principebesluit genomen. Hierna zijn de kunstwerken verder ontworpen en is de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure) voorbereid.

Voor de realisatie van het recreatieverblijf en de landschappelijke inpassing hiervan op één van de drie locaties, de locatie aan 't Nijenhuis (voorlopig) 9r, is op 13 april 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen en er zijn vier zienswijzen over naar voren gebracht. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te laten passen of om geen omgevingsvergunning te verlenen. Het college wordt daarom voorgesteld om de omgevingsvergunning definitief vast te stellen en te verlenen.

INLEIDING

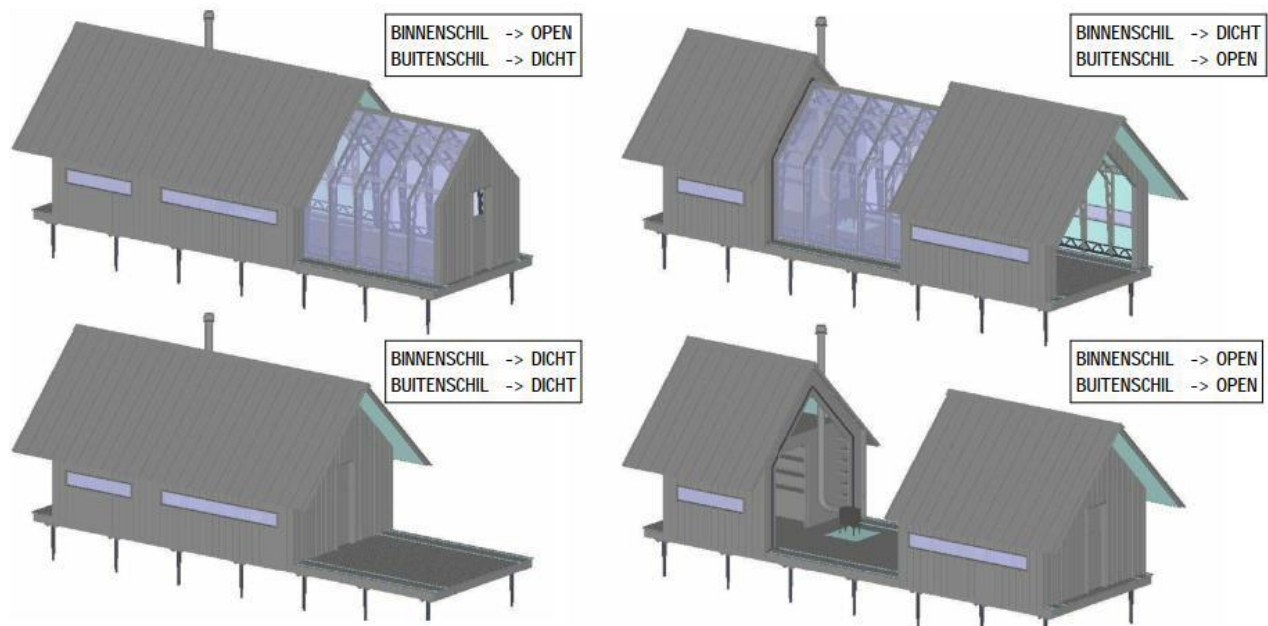
Om de publieke beleving van het landgoed 't Rozendael en de relatie tussen kunst en landschapsbeleving te creëren, werkt de Stichting Baron van Ittersumfonds aan het project 'bijzondere overnachtingen'. Het betreft een plan voor de realisatie van enkele verblijfsrecreatieve voorzieningen op drie locaties binnen de grenzen van het landgoed 't Rozendael. De verblijven zullen als kunstwerken worden vormgegeven. In september 2020 is het integrale plan voorgelegd aan het college van B&W en is hierover een positief principebesluit genomen. Hierna zijn de kunstwerken verder ontworpen en is de aanvraag van de omgevingsvergunning voorbereid.

Voor de realisatie van het recreatieverblijf en de landschappelijke inpassing hiervan op één van de drie locaties, de locatie aan 't Nijenhuis (voorlopig) 9r, is op 13 april 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. In onderstaande afbeelding is deze locatie in groen opgenomen. Voor de overige twee locaties die onderdeel maken van het plan van 'bijzondere overnachtingen' worden de plannen uitgewerkt en volgen in een later stadium de omgevingsvergunningsaanvragen.



Figuur 1: locaties recreatieverblijven 'bijzondere overnachtingen' met in groen de locatie van voorliggende omgevingsvergunning.

Het ontwerp van het recreatieverblijf bestaat uit twee aparte en in twee delen uitschuifbare overkapping (zie onderstaande figuur). Al naar gelang het tijdstip en de weeromstandigheden kan in de buitenlucht, onder glazen overkapping of volledig overdekt doorgebracht worden. Op deze wijze kan volop van de rust en natuur genoten worden.



Figuur 2: ontwerptekening recreatieverblijf 't Nijenhuis 9r

De verschillende locaties van 'bijzondere overnachtingen' hebben een thema en zijn breder dan alleen de realisatie van het recreatieverblijf zelf: ze worden ook landschappelijk ingepast (zie figuur 3). Bij het principebesluit van 2020 is een zorg uitgesproken over de locatie van de voorliggende omgevingsvergunning, omdat deze midden in het weiland (zonder enige ontsluiting) zou worden geplaatst. In plaats van het schuiven met de locatie is deze middels een inrichtingsplan landschappelijk ingepast. Er wordt een ontsluiting gecreëerd tussen/langs een nieuw aan te leggen houtwal. De houtwal splitst het bestaande weiland in tweeën. Hiermee wordt de zorg van de gemeente weggenomen (recreatieverblijf uit het zicht en nu met ontsluiting) en er wordt gelijk geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (investeren in kleinschalig landschap, waarmee ook de omstandigheden voor veel diersoorten wordt versterkt).

Het thema van deze ontwikkeling is 'Verbreding'. Het grootschalige bouwlandperceel krijgt een verbrede doelstelling. De aanleg van een houtsingel, een poel op een natte overhoek, een wildakkermengsel en een recreatiewoning worden toegevoegd. De schaal van het landschap verkleint en voor veel diersoorten verbeteren de omstandigheden. Het agrarische grondgebruik blijft, maar krijgt een biologische invalshoek. Het landschap krijgt het karakter van een kamp; de setting van een individuele boer met z'n akker(tjes), waarvan het gebied er zoveel kent. Bepalend in de locatiekeuze is de lichte terreinhoogte in het perceel die een vanzelfsprekende plek vormt voor bewoning. Enkele zware bomen (lindes) markeren de plek.

Het recreatieobject is vanaf de weg te voet en per fiets bereikbaar. Vanuit de Nijenhuisweg zal door of naast de houtwal een pad aangelegd worden geschikt voor (bak)fietsen. Er is, in aansluiting op het doel van een trekkershut, geen ruimte om te parkeren voor auto's. Gezien de ligging ten opzichte van het station is dat ook niet nodig.



Figuur 3: inrichtingsplan recreatievoorziening aan 't Nijenhuis

Het ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen en er zijn vier zienswijzen over naar voren gebracht. Het betreffen zienswijzen van omwonenden en bewoners van het landgoed. In bijlage 3 bij het collegevoorstel zijn de zienswijzen samengevat en is een beantwoording van de zienswijzen gegeven. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te laten passen of om geen omgevingsvergunning te verlenen. Het college wordt daarom voorgesteld om de omgevingsvergunning definitief vast te stellen en te verlenen.

NB: de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte hebben recentelijk een verzoek ontvangen van de Stichting Baron van Ittersumfonds om medewerking te verlenen aan het opstellen van een vernieuwde gebiedsvisie voor het landgoed Rozendael. De recreatieverblijven passen in deze visie, maar de visie wordt qua thema's (veel) breder aangevlogen dan alleen deze ontwikkeling. Het doel van de visie is dat er ook in de toekomst genoten kan worden van het landgoed. Het genereren van inkomsten door recreatieverblijven moet hier een (kleine) bijdrage aan leveren. De inkomsten die hiermee worden gegenereerd worden geïnvesteerd in het landgoed.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van een verblijfsrecreatieve voorziening aan 't Nijenhuis (voorlopig) 9r te Wijhe inclusief de aanleg van een houtwal, natuurpoel en een pad.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden

Beleidsvisie recreatie, toerisme en cultuur 2015-2020
Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan en voor de realisatie dient een besluit genomen te worden om hiervan af te wijken.

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' de bestemming 'agrarisch'. Het realiseren van de verblijfsrecreatieve voorziening is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Er is voor gekozen om voor deze procedure niet het bestemmingsplan te wijzigen, maar om de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aan te laten vragen voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (buitenplanse afwijking, het vroegere projectbesluit). Hierbij moet door de initiatiefnemer gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Een herziening van het bestemmingsplan is in dit geval minder geschikt voor omdat het lastig is om voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van kunstobjecten algemene bestemmingsplanregels te formuleren. Hiermee kan voorkomen worden dat er bouwwerken toegestaan worden die niet de gewenste kwaliteit/exclusiviteit hebben.

1.2 Het initiatief geeft invulling aan de beleidsvisie recreatie, toerisme en cultuur

Het verzoek is passend binnen de beleidsvisie 'recreatie, toerisme en cultuur' en levert een positieve bijdrage aan de recreatieve overnachtingsmogelijkheden in de gemeente. In dit specifieke geval wordt de meerwaarde voor de verblijf- en vrijetijdseconomie sector van Olst-Wijhe gezien. Ook omdat we een dergelijke unieke vorm van verblijfsaccommodaties nog niet kennen in onze gemeente.

De verblijfslocaties kunnen, door hun unieke uitstraling, ook gezien worden als unieke kunstwerken in onze gemeente. Daarbij is het een verrijking en meerwaarde voor het landschap en wordt ook expliciet gekeken of de accommodaties passend zijn binnen het landschap.

Museum de Fundatie kent een samenwerking met het jaarlijkse evenement Lowlands. De samenwerking houdt in dat een kunstwerk eerst wordt getoond op het evenement Lowlands, om vervolgens in de tuin van 't Nijenhuis (dependance Fundatie) geplaatst te worden. Dit zorgt natuurlijk voor extra aandacht en daarmee hopelijk extra bezoekers. Met de directie van museum de Fundatie is besproken om de 4 geplande verblijfsaccommodaties eerst op Lowlands te plaatsen en vervolgens op hun plek neer te zetten op het Landgoed nabij 't Nijenhuis.

De wens van de initiatiefnemers is ook om gebruik te maken van bestaande wandelroutes langs/ bij het landgoed om zodoende zorg te dragen voor nog meer toeristische toegevoegde waarde. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van het gebied rondom 't Nijenhuis (de Fundatie) vergroot.

De verwachting is dat de potentiële gebruikers van de verblijfsaccommodaties zich in het hogere segment bevinden en komen voor een kort verblijf. Deze groep verwacht een hoge kwaliteit van de accommodatie en de omgeving. Dit komt samen op het landgoed. De unieke accommodaties zorgen daarnaast ook voor een extra en nieuwe beleving van het gebied rondom het landgoed 't Nijenhuis en biedt daarmee extra waarde voor het toeristische en recreatieve product van Olst-Wijhe.

1.3 Het initiatief geeft invulling aan de Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

In de structuurvisie van de gemeente Olst-Wijhe wordt gewerkt op basis van uitnodigingsplanologie. Dit betekent dat initiatiefnemer aan moet tonen dat het plan een meerwaarde heeft. De gemeente staat open voor plannen die een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de bestaande landschappelijke-, natuurlijke en cultuurhistorische waarden opleveren. Binnen de structuurvisie is veel aandacht voor de kwaliteiten van het landschap en voor landgoederen. Belangrijke kenmerken van dit landschap, die ook van toepassing zijn op 't Rozendael en 't Nijenhuis, zijn onder andere:

- De diversiteit en verscheidenheid van de aanwezige besloten en open landschappen.
- De overgangen van de verschillende landschappen: van nat naar droog, van laag naar hoog en van open naar besloten.
- De verscheidenheid aan landschapselementen, lanen, singels en bosschages.

- De aanwezigheid van landgoederen en Sallandse boerderijen.
- De afwisseling van ecologie (ehs, Natura 2000) en erfgoed (monumenten, Natuurschoonwet landgoederen).

De waarde van de landgoederen en de bijbehorende economische dragers wordt door de gemeente erkend. Zo is in de structuurvisie het volgende opgenomen:

De landgoederen zijn echter niet alleen plekken uit het verleden. De nog bestaande landgoederen kennen ook duidelijke economische dragers, noodzakelijk om in beheer en onderhoud te kunnen voorzien en een toekomstwaarde te kunnen bieden. Bij veel landgoederen speelt de (kleinschalige) landbouw hierin een belangrijke rol. Daarnaast wordt ingezet op culturele evenementen en overnachtingsmogelijkheden, zoals bij landgoed De Haere en Kasteel het Nijenhuis-Museum de Fundatie.

De relatie met de vrijetijdsector kan hier worden gemaakt. Recreatie en toerisme zijn speerpunten van gemeentelijk beleid in de structuurvisie. De sector is volgens de gemeente een belangrijke drager en aanjager van de lokale economie en kan beschouwd worden als de verbinder tussen verschillende sectoren. Er is niet alleen sprake van een economisch belang, maar ook van een maatschappelijk belang. De vrijetijdsector draagt namelijk bij aan het verbreden en het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau, het vergroten van de sociale cohesie en het creëren van een vitaal en aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat, voor zowel inwoners als bezoekers. Het planconcept is dan ook passend binnen kaders in de structuurvisie. Het project 'bijzondere overnachtingen' moet een bijdrage leveren aan de duurzame instandhouding van het landgoed 't Rozendaal.

1.4 Het initiatief past binnen de provinciale kaders (Omgevingsvisie) en er is sprake van een evenwicht tussen de ontwikkelruimte die men krijgt en de investeringen (prestatie) in de ruimtelijke kwaliteit (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

Nieuwbouw van een recreatiewoning waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept zijn toegestaan binnen de provinciale beleidskaders. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving volgt uit de Omgevingsvisie van de provincie. Twee principes uit de Omgevingsvisie vormen het vertrekpunt:

- elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestatie) in ruimtelijke kwaliteit.

Om de ontwikkelruimte die de initiatiefnemers geboden wordt (de realisatie van een recreatieve voorziening in het buitengebied van Olst-Wijhe) goed in te passen, is een inrichtingsplan opgesteld. Er wordt een nieuwe houtwal, een natuurpoel en een pad aangelegd (zie verbeelding inrichtingsplan in figuur 2). De recreatieve voorziening wordt gerealiseerd in de lijn van de nieuwe houtwal. Met het initiatief wordt dus geïnvesteerd in de landschappelijke- en natuurlijke kwaliteit van de omgeving.

De ruimtelijke meerwaarde van het initiatief zit daarnaast in de belevingswaarde en de toekomstwaarde van het landgoed. Dit initiatief draagt bij aan een langer verblijf en daarmee een grotere belevingswaarde van het landgoed voor bezoekers. De combinatie met bestaande functies (Nijenhuis, Overesch, fiets- en wandelroutes) dragen bij aan de belevingswaarde. Doordat met het initiatief inkomsten gegenereerd kunnen worden waarmee de stichting – en dus ook het landgoed – duurzaam kunnen voortbestaan en in stand gehouden, draagt het bij aan de toekomstwaarde van het landgoed.

1.5 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Voordat een (afwijking van het) bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden dienen de initiatiefnemers met een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen milieutechnische bezwaren tegen het initiatief zijn. Voor de omgevingsvergunningaanvraag is onder andere bodem-, ecologisch- en archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt op basis van ruimtelijke, landschappelijke, beleidsmatige en milieukundige overwegingen onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

DRAAGVLAK

De omgevingsvergunning heeft in de periode van donderdag 27 oktober tot en met woensdag 7 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn binnen deze termijn vier zienswijzen naar voren gebracht. In de Nota van Antwoord die als bijlage 3 bij dit voorstel is gevoegd zijn deze zienswijzen van een antwoord voorzien.

De zienswijzen gingen met name over flora en fauna. Er is in maart 2021 een 'ecologische quickscan' uitgevoerd met het doel om na te gaan of er in het gebied soorten (flora & fauna) zijn die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. De beantwoording van de zienswijzen is hierop gebaseerd en tevens nog gecontroleerd door de ecologisch adviseur van de initiatiefnemers (van adviesbureau De Slijpkruik) en die heeft bevestigd dat de beantwoording m.b.t. de Wet natuurbescherming qua wet- en regelgeving juridisch correct is.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te laten passen of om geen omgevingsvergunning te verlenen.

DUURZAAMHEID N.V.T.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemers. Ten behoeve van de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waardoor de gemeente gevrijwaard is van het risico op planschade.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten behoeve van de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen zal deze voor de duur van zes weken ter inzage gelegd worden voor beroep bij de rechtbank. Wanneer binnen de termijn geen beroep wordt ingediend is de omgevingsvergunning de dag na de laatste dag van de ter inzage legging onherroepelijk. Vervolgens kan gestart worden met de realisatie van de plannen voor de recreatieve voorziening en landschappelijke inpassing aan 't Nijenhuis.

Voor de overige twee locaties van het project 'bijzondere overnachtingen' worden aparte omgevingsvergunning-procedures voor het afwijken van het bestemmingsplan doorlopen. De aanvragen hiervan worden op korte termijn ingediend, zodra de bouwtekeningen van de kunstwerken en de ruimtelijke onderbouwing gereed zijn.