

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 12721-2023

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	9 maart 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plattegronden, foto's en schetsen Zoogenbrink (4692-2023)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek Zoogenbrink (4692-2023)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input type="checkbox"/> anders,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Besluit om in beginsel medewerking te verlenen aan het verbreden van de maatschappelijke functie met bedrijfsmatige activiteiten, op het perceel Molenweg 3 te Olst en de bevestiging dat een bedrijfswoning hier is toegestaan.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het verbreden van de maatschappelijke functie met bedrijfsmatige activiteiten, onder voorwaarde dat de nieuwe initiatieven passen bij de karakteristieke waarden van de bebouwing, er rekening wordt gehouden met de waarden van het landgoed, het parkeren op een landschappelijk goede wijze wordt ingepast en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
2. Te bevestigen dat de voorheen aanwezige bedrijfswoning nog steeds positief bestemd is.

SAMENVATTING

Tot 2011 fungeerde De Zoogenbrink als informatiecentrum en ook nu nog is het een startpunt voor de beleving van het landgoed met passende parkeer- en routevoorzieningen op het Landgoed 't Nijendal. De Stichting IJssellandschap zou graag het gebruik van De Zoogenbrink willen aanvullen en in de toekomst de functie als startpunt/informatiecentrum uitbreiden en combineren met een bij het landgoed passende (bedrijfsmatige) invulling. Door de functiemogelijkheden uit te breiden kan de publieke functie economisch gedragen worden. Daarnaast willen zij graag de bevestiging dat de mogelijkheid voor een bedrijfswoning ter plaatse niet is wegbestemd.

INLEIDING

Op 17 januari 2023 heeft De Stichting IJssellandschap een principeverzoek ingediend. IJssellandschap zou graag het gebruik van de boerderij De Zoogenbrink op het adres Molenweg 3 in Olst willen aanvullen en in de toekomst de functie als startpunt/informatiecentrum willen uitbreiden en combineren met een bij het landgoed passende (bedrijfsmatige) invulling.

De bestaande functie als start- en informatiepunt zouden zij willen aanvullen met een functie als kleinschalig rustpunt/theehuis functie met eventueel (openbaar) toilet en kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. Het gaat daarbij nadrukkelijk niet om een hoofdfunctie in recreatie, horeca of detailhandel.

De kleinschalige bedrijvigheid in de schuren willen zij invullen met functies die passend bij de waarden van het landgoed en gericht zijn op de versterking van duurzaam ondernemerschap, bijvoorbeeld in de vorm van duurzaam gebruik van (agrarische) grondstoffen waarmee verbinding met het landschap van 't Nijendal gemaakt kan worden. Daarbij wordt bij voorbeeld gedacht aan een atelier of werkplaats ten behoeve van textiel, houtproducten of anderszins. De nadruk ligt op duurzaam ondernemerschap.

De nieuwe functies worden gevestigd in de gebouwen van De Zoogenbrink. Deze worden verkocht op erfpachtbasis, waarbij de ondergrond in eigendom bij IJssellandschap blijft. Hierdoor blijft de Stichting als grondeigenaar enige invloed behouden. Door de functiemogelijkheden uit te breiden kan de publieke functie economisch gedragen worden.

Daarnaast willen zij graag de bevestiging dat de mogelijkheid voor een bedrijfswoning ter plaatse niet is wegbestemd. De bestemmingsregels zijn onduidelijk omdat er bij het bestemmingsplan Buitengebied verschillende maatschappelijke bestemmingen zijn samengevoegd.

Door de intaketafel is positief gereageerd op het principeverzoek. Daarbij zijn de volgende overwegingen betrokken:

- De boerderij is een gemeentelijk monument in een landschappelijk geheel met grote waarde. De nieuwe functies moeten passen binnen de karakteristieke waarden van bebouwing en landschap.
- De uitbreiding van functies kan leiden tot een grotere parkeerbehoefte, eventuele aanvullende parkeervoorzieningen moeten landschappelijk worden ingepast.
- De Stichting heeft het principeverzoek ingediend, maar zal niet de uiteindelijke initiatieven uitvoeren. Het is verstandig om de formele aanvraag te starten door de nieuwe eigenaar.

BEOOGD RESULTAAT

Het bestendigen van de maatschappelijke functie en het uitbreiden daarvan in aansluiting op de maatschappelijke functie van het landgoed.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Beleidsvisie recreatie, toerisme en cultuur
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

Er is mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De boerderij aan de Molenweg 3 valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Het complex heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'karakteristiek'. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan, omdat met de bedrijfsmatige activiteiten en (ondergeschikte) overnachtingsmogelijkheden niet onder de bestemming Maatschappelijk vallen.

De wijziging past binnen het (provinciale) beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid voor landgoederen staat recreatie en revitalisering van de landgoederen toe om deze functies te behouden. Het meebewegen met een wijzigende vraag sluit aan bij dit beleid.

Het is aannemelijk dat de wijziging past binnen het gemeentelijk beleid

In de beleidsvisie recreatie, toerisme en cultuur is vastgelegd dat er nog mogelijkheden zijn voor recreatieve ontwikkelingen en dat wij de landgoederen willen faciliteren. Initiatieven worden positief benaderd vanuit het principe: 'ja, mits' in plaats van 'nee, tenzij'.

De door de Stichting genoemde initiatieven zijn kleinschalig en sluiten aan bij de waarden van het landgoed. Daarbij is echter wel van belang dat de Stichting niet zelf de toekomstige functies zal exploiteren. Daarom is er nog geen zekerheid te geven. Dat is pas mogelijk als de uiteindelijke exploitant geselecteerd is en de functies nader uitgewerkt zijn.

De impact op de omgeving is zeer gering en de nieuwe invulling heeft minder effect dan de bestaande functie.

De boerderij ligt ver van omliggende bewoning en is volledig afgeschermd door de aanwezige bossen en beplanting. Er wordt alleen gebruik gemaakt van bestaande (karakteristieke) bebouwing.

De bestemmingsplanregels zijn onduidelijk, maar de bedrijfswoning is niet wegbestemd.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn verschillende bestemmingsplannen samengevoegd die ieder de bestemming Maatschappelijk hadden. Door de samenvoeging van verschillende regels is onduidelijkheid ontstaan. In het huidige bestemmingsplan is in artikel 15.1 aangegeven dat bedrijfswoningen uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', terwijl in artikel 5.2. in de bouwregels is opgenomen dat er per bouwvlak een bedrijfswoning is toegestaan, tenzij die middels een aanduiding is uitgezonderd.

Door deze twee regels ontstaat onduidelijkheid. Bij onduidelijkheid dient uitgegaan te worden van hetgeen beoogd is vast te leggen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan was een consolidering van bestaande rechten. Op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan was hier een bedrijfswoning mogelijk. Daarom wordt voor deze situatie aangesloten bij de bouwregels van artikel 5.2.

Deze onduidelijkheid is toegevoegd aan de onderwerpen die bij een toekomstige herziening hersteld moeten worden.

DRAAGVLAK

De Stichting heeft belanghebbenden en omwonenden gesproken. Er is overleg geweest met de initiatiefnemers die een buurthuisfunctie wilden realiseren in de 'buurthuisfunctie' Eikelhof. De Stichting IJsselland zal het gebouw niet zelf zal gaan exploiteren. Daarom is het draagvlak wel verkend, maar de welke functies er zullen komen en of er een buurthuisfunctie mogelijk is, is afhankelijk van de uiteindelijke exploitant.

DUURZAAMHEID

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. De karakteristieke bebouwing wordt zo behouden en onderhouden.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Bij de formele procedure zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit.