

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 15550-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	12 april 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning recreatieve verblijven Assendorperdijk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Impressies recreatieve verblijven Assendorperdijk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – inrichtingsplan voor verschillende locaties verblijfsrecreatieve voorzieningen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 - principebesluit realisatie verblijfsrecreatieve voorzieningen op Landgoed 't Rozendael</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Wethouder Blind, Intaketafel (team Leefomgeving), Omgevingstafel (team Leefomgeving)</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>Collegevoorstel principebesluit aangepast plan recreatiewoningen aan Assendorperdijk op Landgoed 't Rozendael</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In principe medewerking te verlenen aan het gewijzigde plan voor drie in plaats van één verblijfsrecreatieve voorzieningen op de locatie 'Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8' op Landgoed 't Rozendael te Wijhe onder de volgende voorwaarden:
 - Er moet worden aangetoond dat er een evenwicht is tussen de ontwikkelruimte die men krijgt en de investeringen (prestatie) in de ruimtelijke kwaliteit (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
 - Het uitvoeren van een natuuronderzoek waaruit blijkt dat het plan haalbaar is;
 - Een bodemonderzoek waaruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor verblijfsrecreatieve voorzieningen en het plan (financieel) haalbaar is.
- Met inachtneming van bovenstaande medewerking te verlenen door het voeren van de procedure om af te kijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' onder de voorwaarde dat vooraf een anterieure overeenkomst wordt afgesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

De Stichting Baron van Ittersumfonds werkt aan het plan 'bijzondere overnachtingen' waarbij het verblijfsrecreatieve voorzieningen op het Landgoed 't Rozendael wil realiseren. Het oorspronkelijke plan ging uit van 4 verblijven op 4 verschillende plekken op het landgoed, waarover door het college van B&W in september 2020 een positief principebesluit is genomen. Het plan is sindsdien aangepast waarbij één locatie komt te vervallen en er op één locatie drie recreatievoorzieningen worden gerealiseerd (in totaal dus 5 verblijven op het gehele landgoed). De aanvraag van de omgevingsvergunning voor deze locatie past dus niet binnen het principebesluit van 2020. Omdat de argumenten uit het principebesluit van 2020 om medewerking te verlenen aan het initiatief ook nog geldig zijn voor het aangepaste plan, heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het gewijzigde plan.

INLEIDING

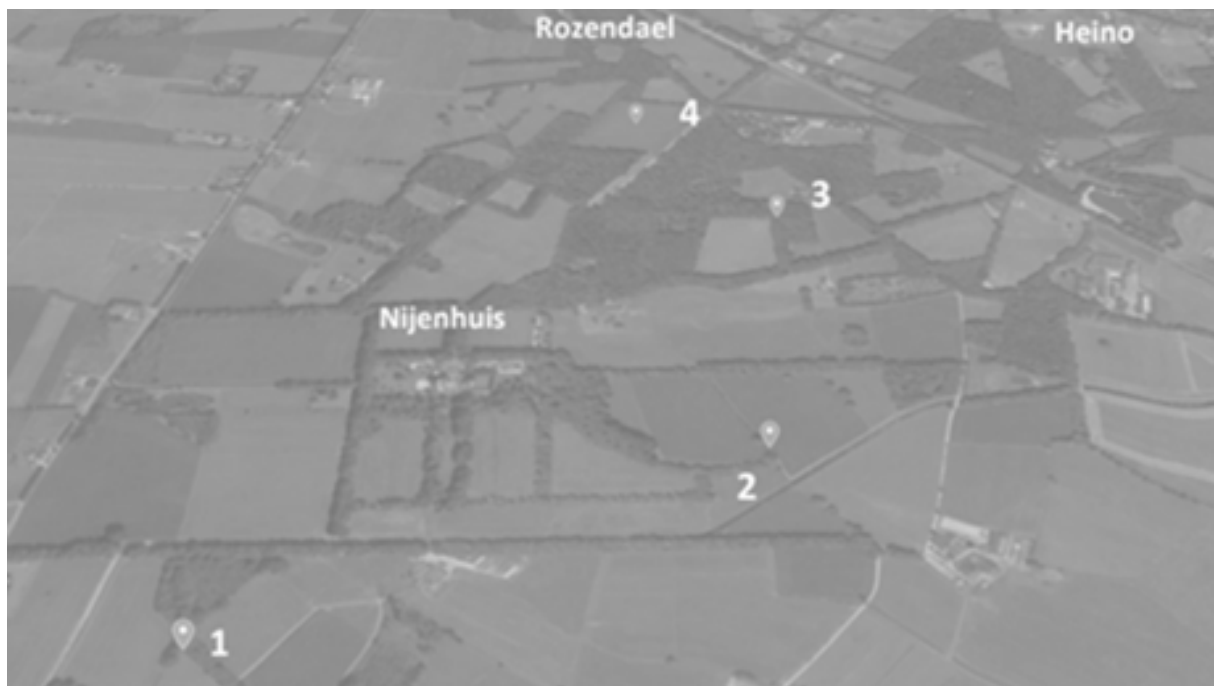
Landgoed 't Rozendael is in eigendom van de Stichting Baron van Ittersum Fonds en heeft als doelstelling het in stand houden van het landgoed 't Rozendael met al haar landschappelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden en het ondersteunen van goede doelen gelegen binnen de provincie Overijssel.

Het landgoed wordt, mede door de aanwezigheid van de Fundatie op 't Nijenhuis en het Summercamp Heino, veel bezocht. De bezoekers blijven echter kort op het landgoed waardoor de beleving van het landgoed minimaal is. Om deze beleving te vergroten is de Stichting voornemens om een bijzondere, kleinschalige vorm van overnachten op het landgoed mogelijk te maken. Hiervoor 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.

De opbrengsten die deze vorm van recreatie met zich meebrengt kunnen worden ingezet ten behoeve van de exploitatie van het landgoed en daarmee het vormgeven van de hiervoor genoemde doelstellingen van de Stichting. Dit laatste is voor de Stichting ook wenselijk omdat de continuïteit van oorspronkelijke inkomstenbronnen voor de toekomst onzekerder zijn geworden (bijv. pacht).

Oorspronkelijke plan

In september 2020 heeft het college van B&W een positief principebesluit genomen voor de realisatie van verblijfsrecreatie voorzieningen op 4 locaties op Landgoed 't Rozendael. Op elk van deze 4 locaties zou dan één recreatieverblijf worden gerealiseerd. De insteek is om de recreatieverblijven vorm te geven als kunstobjecten. In het principeverzoek was destijds daarom nog niet uitgewerkt hoe de recreatiewoningen eruit moeten komen te zien, maar was alleen aangegeven op welke locatie deze moeten komen te staan.

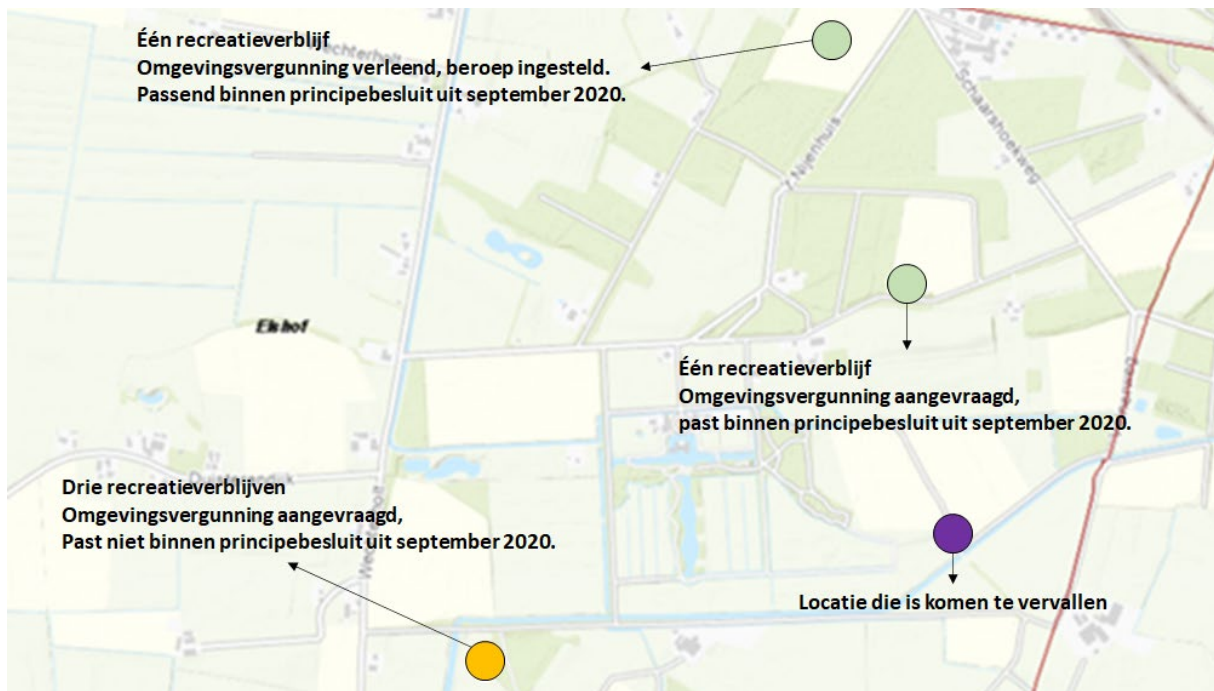


Figuur 1: oude plan voor locaties recreatieve verblijven op Landgoed 't Rozendael

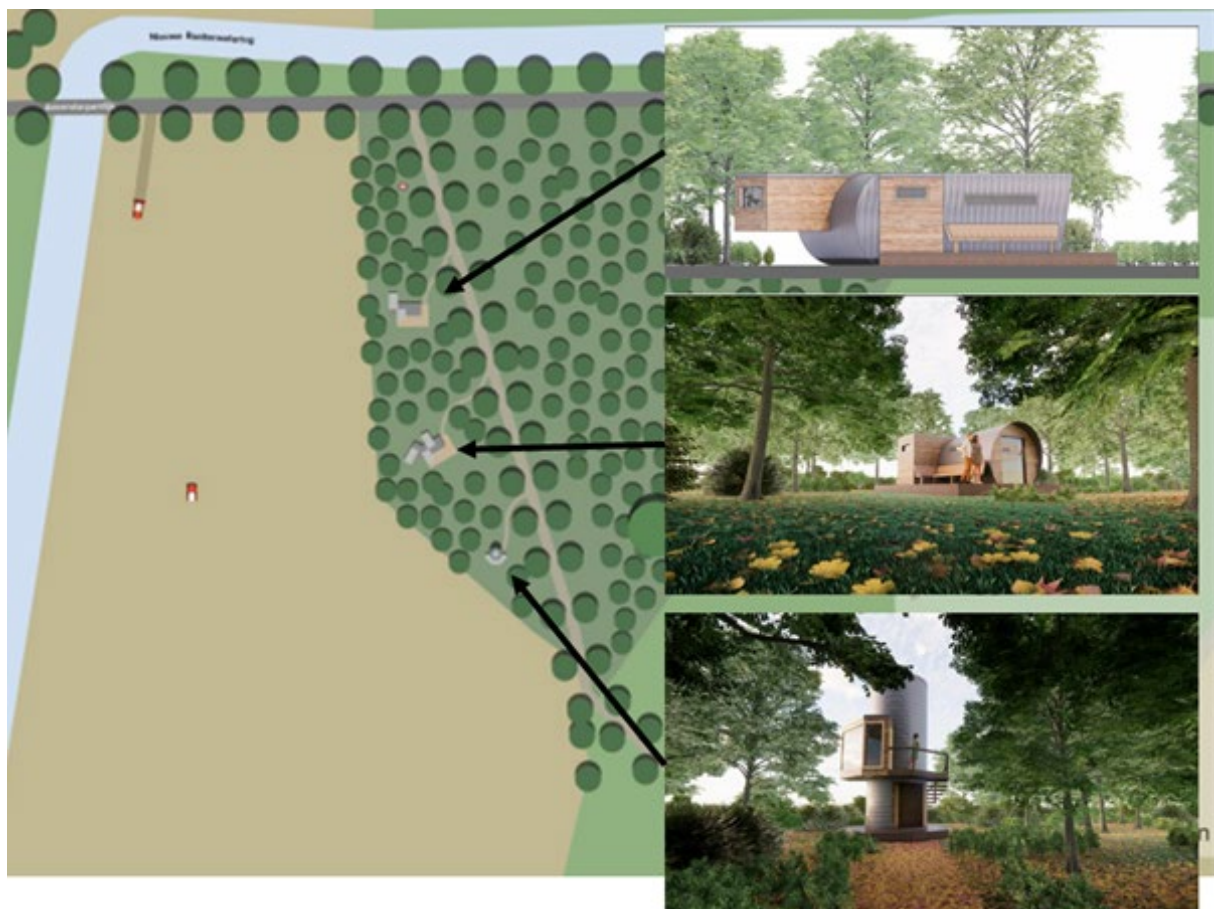
Destijds is ook al besloten dat hiervoor niet een wijziging van het bestemmingsplan wordt doorlopen, maar dat er voor de verschillende locaties een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan zou worden doorlopen.

Nieuwe plan

In het nieuwe plan is één van deze vier locaties komen te vervallen, maar wordt tegelijkertijd ingezet op drie recreatieverblijven op de locatie aan de Assendorperdijk. In onderstaande figuur is dit samengevat. In figuur 3 is een visualisatie opgenomen van de te realiseren verblijfslocaties die ontworpen zijn door beeldend kunstenaar Studio Alphons ter Avest. In bijlage 2 bij dit besluit zijn impressies opgenomen.



Figuur 2: beoogde locaties van vijf verblijfsrecreatieve voorzieningen op Landgoed 't Rozendael (groen: passend binnen principebesluit 2020 – oranje: niet passend binnen principebesluit 2020 – paars: locatie vervallen)



Figuur 3: impressies aangevraagde verblijfsrecreatieve voorzieningen op locatie Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8

Het gegeven dat op de locatie aan de Assendorperdijk (oranje in figuur 3) niet 1 maar 3 recreatieverblijven zijn voorzien, past niet binnen de kaders van het principebesluit uit 2020. Daarom is voorliggend collegevoorstel opgesteld. Omdat de argumenten uit het principebesluit van 2020 om medewerking te verlenen aan het initiatief ook nog geldig zijn voor het aangepaste plan, wordt het college geadviseerd om in principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het gewijzigde plan.

BEOOGD RESULTAAT

Een richtinggevende uitspraak (principebesluit) van het college van B&W om planologisch medewerking te verlenen aan het aangepaste plan voor drie (in plaats van één) verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van kunstobjecten aan de Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8.

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

De aangepaste aanvraag voor de recreatiewoningen is besproken tijdens de intaketafel (waar een plan wordt getoetst aan het beleid van de gemeente) en tijdens de omgevingstafel (waar vanuit alle relevante disciplines van de gemeente aandachtspunten worden aangegeven, bijv. groen, landschap, verkeer, etc.). De vraag die hier is gesteld: zijn de argumenten uit 2020 om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief nog steeds geldig nu het gaat om drie in plaats van één recreatieve voorziening op de locatie Assendorperdijk. Hier onder worden die argumenten en onderbouwing herhaald.

1.1 Passend binnen structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

Principebesluit september 2020: *"De relatie met de vrijetijdssector 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 vrijetijdssector 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."*

De aanpassing van het plan naar drie recreatieverblijven is besproken aan de intaketafel, waar het initiatief is getoetst aan het beleid. Daar is geoordeeld dat het initiatief past bij de visies en ambities van de gemeente. Er is behoefte aan meer kleinschalige verblijfsrecreatie, waaraan invulling wordt gegeven door het aantal te vergroten. Bovendien komt het concept nauwelijks voor in de gemeente. Tevens is geoordeeld dat het geplande aantal recreatiewoningen in verhouding staat met de landgoedfunctie. Het is belangrijk dat er wel een balans blijft bestaan waarbij de recreatiefunctie op lange termijn ondergeschikt is en blijft aan de landgoedfunctie.

1.2 Passend binnen Beleidsvisie recreatie, toerisme en cultuur 2015-2020

Principebesluit september 2020: *"Het verzoek is passend binnen de beleidsvisie 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 aanpassing van het plan naar drie recreatieverblijven doet niets af aan het feit dat er sprake is van een unieke vorm van verblijfsaccommodaties die nog niet bekend is binnen de gemeente Olst-Wijhe. De positieve bijdrage aan recreatieve overnachtingsmogelijkheden blijft dus intact.

1.3 Er is behoefte naar de verblijfsrecreatieve voorzieningen

Principebesluit september 2020: *“Het bieden van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in de vorm van overnachten in kunstobjecten, die zodanig worden ontworpen dat ze opgaan in het landschap, maakt het een bijzonder en onderscheidend planconcept. De ontwikkeling van de plannen betreft een samenwerking met biologische boerderij Overesch. Uitgangspunt daarbij is dat de Stichting investeert in de aankoop van de accommodaties en verantwoordelijk wordt voor de marketing en de exploitatie, terwijl Overesch investeert in de inrichting. De arrangementen worden gezamenlijk ontwikkeld. Doel is een duurzaam rendabele exploitatie te realiseren door het aanbieden van samengestelde arrangementen bestaande uit de componenten logies, food en ontspanning (museumbezoek, kasteelbezoek, natuurwandelingen).*

Er is een businesscase opgesteld. Onderdeel hiervan is een concurrentieanalyse en een beschouwing van de markt en de doelgroep. De conclusie is dat indien een hoogwaardig recreatief product wordt gerealiseerd er ruimte is voor het voorziene plan.”

De aanpassing van het plan doet niet af aan het hoogwaardige recreatieve product waarvan in de businesscase beoordeeld is dat er op de markt ruimte is voor het concept.

1.4 Meerwaarde ruimtelijke kwaliteit

Principebesluit september 2020: *“Op basis van de KGO zal voor dit initiatief – naast een investering in de ontwikkeling zelf – tegelijkertijd geïnvesteerd moeten worden in de omgevingskwaliteit. Bij de verder uitwerking zal op basis van gebiedskenmerken en gebiedskwaliteiten afspraken moeten worden gemaakt over de investering in omgevingskwaliteit “*

“De ruimtelijke meerwaarde van het initiatief zit met name in de belevingswaarde en de toekomstwaarde. Dit initiatief draagt bij aan een langer verblijf en daarmee een grotere belevingswaarde van het landgoed. Combinatie met bestaande functies (Nijenhuis, Overesch, fiets- en wandelroutes) dragen bij aan de belevingswaarde. Doordat met het initiatief inkomsten gegenereerd kunnen worden waarmee het landgoed onderhouden en in stand gehouden kan worden draagt het bij aan de toekomstwaarde van het landgoed.”

De ruimtelijke meerwaarde van het initiatief – belevingswaarde en toekomstwaarde voor het landgoed – wordt versterkt doordat meer mensen de mogelijkheid krijgen om van het landgoed te genieten, hetgeen ook financieel voor de instandhouding van het landgoed positief is. Het feit dat er drie in plaats van één recreatieverblijf wordt geplaatst aan de Assendorperdijk betekent ook dat er een grotere landschappelijke impact is. In bijlage 3 bij dit principebesluit is een inrichtingsplan opgenomen, waarin ook is aangegeven hoe de locatie landschappelijk wordt ingepast. Zo zal men een houtwal ontwikkelen met een 0,5 meter hoge grondwal. Er wordt ruimte ingericht voor natuurlijke vegetatie van grassen en kruidachtigen (0,3 tot 0,7 meter hoog). Daarnaast wordt er een flauw oever met brede moeraszone aangelegd langs het water.

Alles bij elkaar geldt dat de argumenten uit het principebesluit van 2020 nog steeds geldig zijn voor het aangepaste plan.

DRAAGVLAK

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning is opgesteld zal in het kader van de ruimtelijke procedure dit ontwerp voor een periode voor zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode heeft een ieder die mogelijkheid om een zienswijze over de omgevingsvergunning naar voren te brengen.

Zoals beschreven bij argumenten is er behoefte naar het concept voor recreatieverblijven op het landgoed, en dus ook draagvlak. Daar tegenover staat dat niet iedereen in de directe omgeving blij is met de komst van de recreatieverblijven op het landgoed. Dat blijkt uit het feit dat er vijf zienswijzen zijn ingediend ten aanzien van de eerste omgevingsvergunning die in procedure is gebracht (voor de locatie 't Nijenhuis 9r) en dat er tevens een beroep is ingesteld.

DUURZAAMHEID

De stichting streeft naar energie neutrale voorzieningen, die gebouwd worden met duurzame materialen. De objecten zullen zoveel mogelijk off-the-grid gerealiseerd worden, dus zelfvoorzienend met betrekking tot warmte, elektriciteit, riolering en waar mogelijk water. Zo wordt er op deze locatie een IBA-III systeem ingericht om met afvalwater om te gaan.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor eventuele planschade opgenomen. Met deze overeenkomst kunnen alle (eventuele) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De financiële risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor de te volgen procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Na het principebesluit door het college wordt de omgevingsvergunning als ontwerp in procedure gebracht (gelijktijdig met de andere aangevraagde omgevingsvergunning die is aangevraagd die wel past binnen het principebesluit van 2020) en heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze over het plan naar voren te brengen. Vervolgens worden eventuele zienswijzen bij de definitieve vaststelling van de omgevingsvergunning betrokken en wordt deze, na vaststelling, opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze naar voren hebben gebracht een beroep instellen bij de Raad van State.