

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 18596-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	10 mei 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – principeverzoek ruimtelijke ontwikkeling op Landgoed de Vos – zaaknummer 5739-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – toekomstvisie Landgoed de Vos – zaaknummer 5739-2023</p>
<p>AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, Intaketafel (toetsing beleid) & Omgevingstafel (toetsing vanuit verschillende disciplines)</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 Hooglandweg 3, Wijhe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In principe medewerking te verlenen aan het initiatief aan de Hooglandweg 3 te Wijhe voor de realisatie van een plattelandskamer, een mini-camping inclusief drie trekkershutten, een tuinkas en een overkapping voor zonnepanelen onder de volgende voorwaarden:
 - Het erfinrichtingsplan en/of landschappelijk inpassingsplan wordt verder uitgewerkt en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente;
 - Er wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwicht tussen de ontwikkelruimte die men krijgt en de investeringen (prestatie) in de ruimtelijke kwaliteit (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
 - De provincie Overijssel gaat akkoord met het definitief uitgewerkte plan;
 - Er wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening / een goed woon- en leefklimaat, inclusief eventuele onderzoeken die benodigd zijn om dit aan te tonen;
- 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

Op het erf van de voormalige boerderij 'De Vos' is nu een familiebedrijf gevestigd. De familie heeft geïnvesteerd in het erf om er een landgoedstatus te verkrijgen en wil met een aantal ruimtelijke initiatieven invulling geven aan de toekomstvisie voor het landgoed, waarbij wordt toegewerkt naar een 'pleisterplaats' waar men wordt verbonden door samen activiteiten te ondernemen m.b.t. duurzaamheid, biodiversiteit, zelfvoorzienendheid en welzijn. Concreet gaat het om de realisatie van een minicamping inclusief 3 trekkershutten, de realisatie van een plattelandskamer in het voorhuis van de karakteristieke woonboerderij op het erf, het plaatsen van een tuinkas en (op termijn) de realisatie van een overkapping van het parkeerterrein bij het bedrijf voor zonnepanelen. Deze zaken passen niet binnen het bestemmingsplan, maar sluiten wel aan bij de gemeentelijke ambities voor het versterken van toekomstbestendige landgoederen, zoals beschreven in de structuurvisie Olst-Wijhe. Het college van B&W heeft daarom besloten om op basis van het KGO-beleid en onder een aantal voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan.

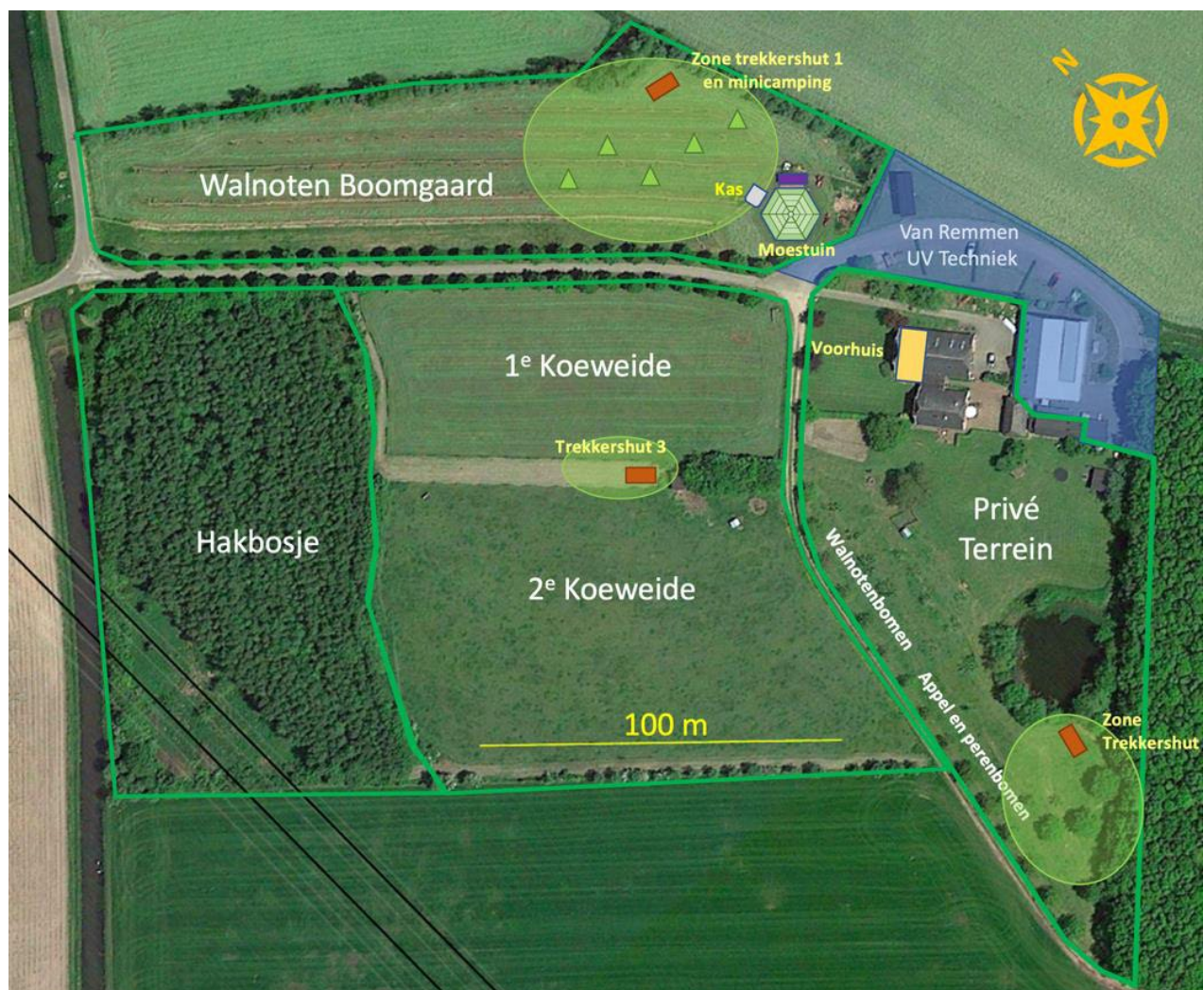
INLEIDING

Aan de Hooglandweg 3 in het buitengebied van Wijhe bevindt zich het bedrijf Van Remmen UV Technology. Het is tevens de locatie waar de familie die het bedrijf runt woont. Alles bij elkaar is het erf circa 5,5 hectare groot. De familie heeft in 2006 de voormalige boerderij 'De Vos' gekocht, niet alleen om er het bedrijf te vestigen en er te wonen, maar ook om te investeren in het gebied om een landgoedstatus (Natuurschoonwet) te verkrijgen. Zo zijn er al een (walnoten)boomgaard, bos en verschillende houtwallen aangeplant en zijn er een vijver en moestuin aangelegd. De familie wil de plek ook delen met familie, vrienden en anderen die rust zoeken en heeft daarom een visie om van het landgoed een 'pleisterplaats' te maken, waar men wordt verbonden door samen activiteiten te ondernemen m.b.t. duurzaamheid, biodiversiteit, zelfvoorzienendheid en welzijn. De visie staat kort beschreven in 'de toekomstvisie Landgoed de Vos' die als bijlage 2 bij dit collegevoorstel is gevoegd.

De familie wil nu ook een aantal concrete ruimtelijke initiatieven ondernemen om invulling te geven aan de toekomstvisie. Dit betreffen:

- de realisatie van een minicamping inclusief 3 trekkershutten;
- de realisatie van een plattelandskamer van ruim 50 m² in het leegstaande gedeelte van de karakteristieke woonboerderij;
- het plaatsen van een tuinkas;
- en (op termijn) de realisatie van zonnepanelen boven de huidige parkeerplaats bij het bedrijf.

In onderstaande figuur zijn deze gewenste ontwikkelingen visueel gemaakt.



Figuur 1: visualisatie gewenste ontwikkeling 'Landgoed De Vos'

De genoemde ontwikkelingen passen niet in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021), voornamelijk omdat het hier gaat om een locatie met de enkelbestemming 'bedrijf'. Het initiatief sluit wel aan bij de ambities uit de Structuurvisie Olst-Wijhe voor het versterken van landgoederen en om deze toekomstbestendig te ontwikkelen. Om die reden in combinatie met investering in de ruimtelijke kwaliteit in het kader van KGO kan medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling. Het college van B&W wordt voorgesteld om te besluiten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief aan de Hooglandweg 3 in Wijhe.

BEOOGD RESULTAAT

Een richtinggevende uitspraak (principebesluit) van het college van B&W om onder voorwaarden planologisch medewerking te verlenen aan een procedure voor het afwijken of wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief voor een plattelandskamer, een mini-camping inclusief drie trekkershutten, een tuinkas en een overkapping voor zonnepanelen.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021)
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden
Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan en er is daarom een wijziging of afwijking nodig

De locatie van het bedrijf en de bedrijfswoning hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Voor het overige deel van het erf geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zie ook onderstaande figuur). Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak voor 'bedrijf', waarbij als bouwaanduiding is opgenomen dat het gaat om een karakteristieke boerderij. Op de locatie gelden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Intrekgebied', 'Waarde – Landschap – 2' en 'Waarde – Archeologie – 1'.



Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De **plattelandskamer** kan niet onder de bedrijfsbestemming worden gerealiseerd. Voor woon- of agrarische bestemmingen met een karakteristieke bouwaanduiding geldt dat er onder een aantal voorwaarden (o.a. maximaal 5 kamers, max. 50 m2 per kamer en daarmee max. 250 m2 totaal) een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het college is om plattelandskamer toe te staan. Deze geldt

echter niet voor karakteristieke boerderijen met een bedrijfsbestemming. Hiervoor is daarom een buitenplanse afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig. Voor het initiatief aan de Hooglandweg 3 wordt wel aan de genoemde voorwaarden voldaan.

- Voor de **minicamping en drie trekkershutten** geldt hetzelfde: strijdig met het bestemmingsplan want de binnenplanse bevoegdheid om dit toe te staan geldt niet voor bij een bedrijfsbestemming. Aan de voorwaarden wordt wel voldaan, behalve dat ze niet direct aansluitend op het bouwvlak worden gerealiseerd. Ook hiervoor is daarom een buitenplanse afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig.
- De **moestuinkas en de overkapping van het parkeerterrein** kunnen als 'bijgebouw' worden aangeduid. Deze zouden mogelijk binnen het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd (al dan niet door sloop van bestaande bijgebouwen), maar omdat er toch een buitenplanse afwijking wordt doorlopen worden deze meegenomen in de voorliggende procedure. Voor bijgebouwen boven het maximum toegestane oppervlakte van 100 m² (en/of hoger dan 3 meter) geldt dat KGO van toepassing is.

1.2 Initiatief passend binnen beleidskaders gemeente

Op 4 december 2017 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe de structuurvisie 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld, waarin het een visie schetst voor de toekomst voor Olst-Wijhe op weg naar 2025. In de visie wordt ingezet op het versterken van toekomstbestendige landgoederen waarbij aandacht is voor natuur- en landschapskwaliteiten. Tevens willen we als gemeente faciliteren als het gaat om recreatie (mini-camping). Het initiatief aan de Hooglandweg 3 geeft invulling aan dit beleidskader van de gemeente Olst-Wijhe.

1.3 Provincie Overijssel akkoord met voorgenomen ontwikkeling

Het plan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. Voor de provincie zijn er twee aspecten van belang bij dit ruimtelijk initiatief, namelijk de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de aanduiding 'Waterstaat – Intrekgebied'. De gronden met de laatstgenoemde dubbelbestemming zijn mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening. Het voorliggende initiatief betreft geen functiewijziging (er worden dus per definitie geen functies mogelijk gemaakt die risicovol zijn voor de drinkwatervoorziening). Daarnaast worden er geen nieuwe bouwvlakken toegevoegd.

Vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie Overijssel het plan beoordeeld. De provincie geeft aan dat de meeste elementen niet van provinciaal belang zijn. De plattelandskamer en de mini-camping mogen gerealiseerd worden in bestaande bebouwing en op bestaande erven, ongeacht de bestemming. Aandachtspunt is het onderbrengen van sanitaire voorzieningen bij de mini-camping waar men de voorkeur heeft om dit binnen bestaande bebouwing te realiseren.

De trekkershutten zijn alleen van provinciaal belang wanneer ze vallen onder de definitie recreatiewoning, waarvoor op grond van artikel 2.12 Omgevingsverordening voorwaarden gelden. Verplaatsbare objecten vallen niet onder deze definitie, dan zijn ze te beschouwen als elementen van de minicamping en is er geen provinciaal belang.

Voor nieuwe permanente objecten [lees: moestuinkas en overkapping parkeerterrein] kan op basis van KGO-medewerking worden verleend. De verkregen planologische ruimte en de investering in het de ruimtelijke kwaliteit moeten hierbij met elkaar in evenwicht zijn. In het voorliggende geval zal de investering beperkt zijn omdat de ruimtelijke impact niet groot is. In een op te stellen erfinrichtingsplan moet dit verder worden uitgewerkt en gemotiveerd.

Voorwaarden

Er worden een aantal voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling:

- Het erfinrichtingsplan en/of landschappelijk inpassingsplan wordt verder uitgewerkt en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente;
- Er wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwicht tussen de ontwikkelruimte die men krijgt en de investeringen (prestatie) in de ruimtelijke kwaliteit (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
- De provincie Overijssel gaat akkoord met het definitief uitgewerkte plan;
- Er wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening / een goed woon- en leefklimaat, inclusief eventuele onderzoeken die benodigd zijn om dit aan te tonen;

- Voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan dan wel de vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt t.z.t. het gewijzigde bestemmingsplan of de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het plan naar voren te brengen.

Aangezien het een (nieuwe) ontwikkeling in het buitengebied betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. Voordat het plan in procedure wordt gebracht dienen zij daar een akkoord op te geven.

DUURZAAMHEID

Met het initiatief wordt geïnvesteerd in de duurzaamheid van het erf aan de Hooglandweg 3 in Wijhe.

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

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen, in overeenstemming met de gemeente en de provincie Overijssel, verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld door een in te huren stedenbouwkundig bureau, waarvoor de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing en evt. benodigde onderzoeken aanlevert. Dit bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college en, als het college deze vaststelt, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Afhankelijk van de gekozen procedure, een volwaardige wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken hiervan, wordt het plan uiteindelijk voorgelegd aan de gemeenteraad of het college voor definitieve vaststelling.