

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 4694-2024

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	23 januari 2024
Portefuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Eerdere besluitvorming over algemeen principeverzoek De Zoogenbrink</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nadere onderbouwing aanvullende activiteiten bij de Maatschappelijke bestemming</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 medewerking te verlenen aan het verbreden van de maatschappelijke functie met bedrijfsmatige activiteiten, op het perceel Molenweg 3 te Olst.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het verbreden van de maatschappelijke functie met de genoemde ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de nadere onderbouwing en het parkeren op een landschappelijk goede wijze wordt ingepast;

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 heeft eerder verzocht om het gebruik van De Zoogenbrink aan te vullen met een bij het landgoed passende (bedrijfsmatige) invulling. Door de functiemogelijkheden uit te breiden kan de publieke functie economisch gedragen worden. Daarop is positief gereageerd. Op basis hiervan heeft de Stichting een initiatief geselecteerd met een maatschappelijke meerwaarde. Dit verzoek is nu ingediend. Er is nu een besluit genomen worden over de medewerking aan de maatschappelijke functie met ondergeschikte activiteiten en de randvoorwaarden.

INLEIDING

Begin 2023 heeft de Stichting IJssellandschap een principeverzoek ingediend. Zij willen bij de boerderij de Zoogenbrink op het adres Molenweg 3 in Olst de functie als startpunt/informatiecentrum uitbreiden en combineren met een bij het landgoed passende (bedrijfsmatige) invulling. De nieuwe functies worden gevestigd in de gebouwen van De Zoogenbrink. Deze worden verkocht op erfpachtbasis, waarbij de ondergrond in eigendom bij IJssellandschap blijft. Door de functiemogelijkheden uit te breiden kan de publieke functie economisch gedragen worden.

Hier is een positief principebesluit voor genomen, maar daarbij is wel aangegeven dat de uiteindelijk geselecteerde initiatiefnemer hun specifieke plannen nog moeten voorleggen voor een nader besluit. De door Stichting IJssellandschap aangegeven opties waren te globaal om een definitieve beoordeling te geven.

Door Stichting IJssellandschap is de aanbieder "Brownies & Downies" geselecteerd. Deze aanbieder past binnen de wens een maatschappelijke meerwaarde te bieden en tegelijkertijd de activiteiten op het landgoed te versterken. Deze aanbieder heeft nu de geplande invulling voor de Zoogenbrink voorgelegd voor nadere beoordeling.

Het hoofddoel is het bieden van begeleide zorg werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. 75% van onze omzet zal dan ook gegenereerd worden vanuit de zorg. De Zoogenbrink is een rustige, groene aanvulling op de huidige, drukke locatie in Deventer. Aanvullend op deze maatschappelijke functie bestaat de wens om ondergeschikte aanvullende activiteiten aan te bieden:

1. Verkooppunt voor koffie, thee, frisdrank en eigen taarten/gebak. Met maximaal 5 tafels buiten zonder zitplaatsen binnen.
2. Verhuur van de deel voor zakelijke bijeenkomsten met koffie en thee.
3. Eigen bakgedeelte voor afzet in bestaande horeca en de eigen verkooplocatie in Deventer.
4. Aanbieden van de locatie voor fotoshoots.
5. Kleinschalige evenement. Maximaal 4 keer per jaar specifieke evenementen organiseren waar mensen in kleine groepen onder begeleiding (van experts) aan een bepaald thema kunnen werken. Hier zal het gaan om kleine groepen <20 personen.
6. Gebruik van tuin voor het kweken van bloemen en planten, houden van bijen en ten behoeve van verkoop van producten bij de eigen verkooplocatie in Deventer.

Door de intaketafel is positief gereageerd op het principeverzoek, maar wel onder de voorwaarden dat de bovengenoemde activiteiten ondergeschikt zijn aan de maatschappelijke functie en objectief begrensd worden. Dit om te voorkomen dat de activiteiten marktverstrend werken. Het gaat immers om een para-commerciële activiteit. Daarbij zijn de volgende overwegingen betrokken:

- De boerderij is een gemeentelijk monument in een landschappelijk geheel met grote waarde. De bestaande bebouwing wordt gebruikt zonder grootschalige veranderingen. De karakteristieke waarden van bebouwing en landschap blijft behouden.
- De uitbreiding van functies kan leiden tot een grotere parkeerbehoefte, eventuele aanvullende parkeervoorzieningen moeten landschappelijk worden ingepast.
- De ondergeschikte activiteiten, met name de verhuur voor zakelijke evenementen (bovenstaand onder 2) en de kleinschalige evenementen (bovenstaand onder 5), moeten objectief begrensd worden zodat gewaarborgd is dat het om ondergeschikte activiteiten gaat. Daarmee wordt concurrentievervalsing voorkomen.

Aan de medewerking worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Maximaal 3 zakelijke bijeenkomsten per week met maximaal 20 personen en gebruik van maximaal 6 parkeerplaatsen.
- Geen afhaalpunt voor de gemaakte of gekweekte producten.
- Kleinschalige evenementen maximaal 4 per jaar met maximaal 20 personen.

De initiatiefnemer heeft, vooruitlopend op deze besluitvorming, alvast een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Dit in verband met de invoering van de Omgevingswet. Gevreesd werd voor vertraging door technische problemen. Deze nadere besluitvorming zal als kader dienen voor de verdere vergunningverlening.

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 een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De boerderij aan de Molenweg 3 valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Het heeft complex heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'karakteristiek'. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bedrijfsmatige activiteiten niet onder de bestemming Maatschappelijk vallen en daarnaast is objectieve begrenzing gewenst om vast te kunnen leggen dat het om ondergeschikte activiteiten gaat.

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 genoemde initiatieven zijn kleinschalig en sluiten aan bij de waarden van het landgoed. Daarbij is echter wel van belang dat verhuur voor zakelijke functies en de evenementen objectief begrensd worden.

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 verhuur van de deel is vergelijkbaar met de ondergeschikte activiteiten bij andere maatschappelijke functies

Ook bij dorpshuizen kunnen externen ook gebruik maken van de ruimtes. Bij de voorbereiding is door Stichting IJssellandschap al verkend of men in de omgeving (de Eikelhof) van deze locatie gebruik wilde maken. Destijds was er voor het exploiteren als dorpshuis geen animo. Nu kan de ruimte incidenteel benut worden, mocht daar behoefte aan zijn.

Medewerking heeft geen consequenties voor de Wmo.

Het initiatief is afgestemd met Zorg & Welzijn. Er is nu geen openstaande aanbesteding, dus de komende jaren zijn er geen mogelijkheden zijn voor contracten met gemeente Olst-Wijhe en Raalte op het gebied van Wmo. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Zij hebben een bestaande cliëntenkring die zij voorzien van dagactiviteiten.

DRAAGVLAK

De Stichting IJssellandschap heeft bij de eerdere aanvragen belanghebbenden en omwonenden gesproken. De bestaande functie van Brownies & Downies in Deventer wordt als zeer positief ervaren en heeft ook een maatschappelijke meerwaarde door het aanbieden van dagbesteding voor cliënten.

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. De dagbesteding valt buiten de bestaande contracten voor de WMO. De initiatiefnemer is bekend met het feit dat er de komende jaren geen ruimte meer is binnen de

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

In verband met de invoering van de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 1 januari 2024, zodat de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing is.

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. De besluitvorming zal als kader dienen bij de nog te verlenen omgevingsvergunning. Aan de medewerking worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Maximaal 3 zakelijke bijeenkomsten per week met maximaal 20 personen en gebruik van maximaal 6 parkeerplaatsen.
- Geen afhaalpunt voor de gemaakte of gekweekte producten.
- Kleinschalige evenementen maximaal 4 per jaar met maximaal 20 personen.