

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 30739-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	22 november 2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

BIJLAGEN:

- ☒ Bijlage 1 – Omgevingsvergunning Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8 voor het bouwen van drie recreatiewoningen - zaaknummer 13079-2023
- ☒ Bijlage 2 – Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning - zaaknummer 13079-2023
- ☒ Bijlage 3 – Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing - zaaknummer 13079-2023
- ☒ Bijlage 4 – Nota van Beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning recreatiewoningen Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8 dd. 17 januari 2024 - zaaknummer 13079-2023

AFSTEMMING MET → Portefeuillehouder, vergunningverlening.

- ☒ Actief openbaar
- ☐ Niet actief openbaar
- ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling omgevingsvergunning Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8 voor het bouwen van drie recreatiewoningen.

BESLUIT burgemeester en wethouders

- De omgevingsvergunning (met planidentificatienummer NL.IMRO.1773.OM2023001097-0201) voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van drie recreatiewoningen aan de Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8 te Wijhe vast te stellen en te verlenen.
- Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

SAMENVATTING

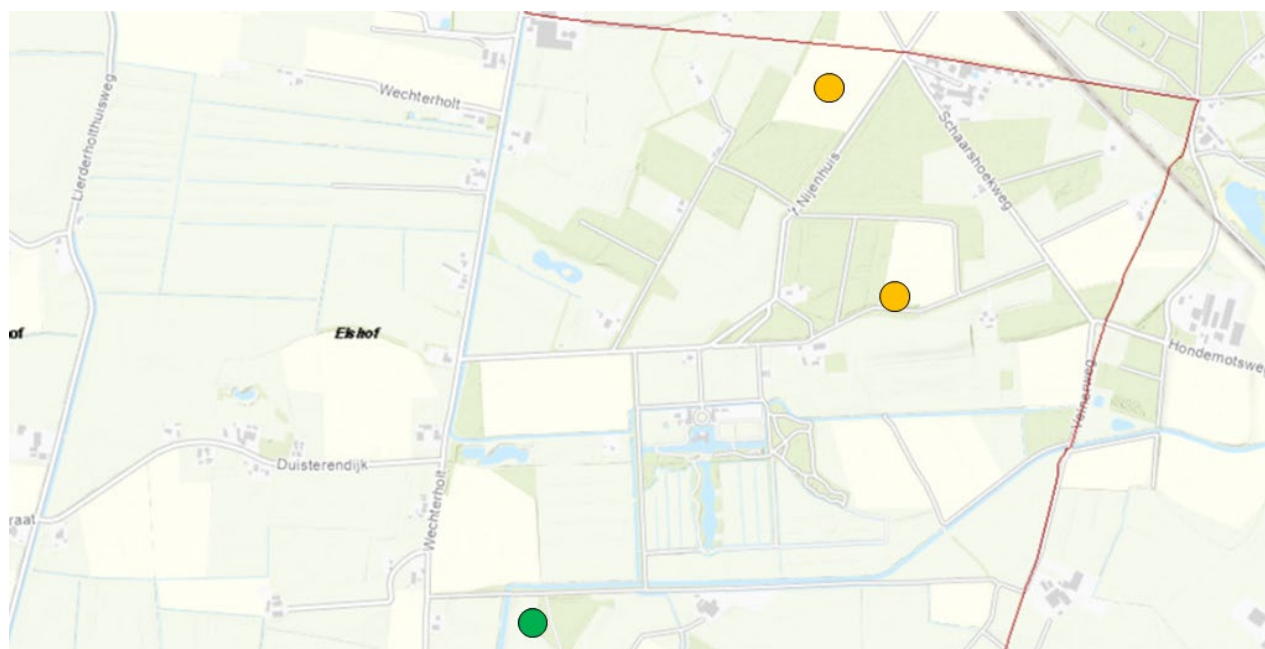
Om de publieke beleving van het landgoed 't Rozendaal en de relatie tussen kunst en landschapsbeleving te creëren, werkt de Stichting Baron van Ittersumfonds aan het project 'bijzondere overnachtingen'. Het betreft een plan voor de realisatie van enkele verblijfsrecreatieve voorzieningen op drie locaties binnen de grenzen van het landgoed 't Rozendaal. 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 een drietal recreatieverblijven en de landschappelijke inpassing hiervan op één van de drie locaties, de locatie aan de Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8, is op 22 maart 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen en er zijn drie zienswijzen over naar voren gebracht. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te laten passen of om geen omgevingsvergunning te verlenen. Wel is de waterparagraaf in de toelichting aangevuld. Het college heeft daarom besloten 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 in totaal vijf 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 een drietal recreatieverblijven en de landschappelijke inpassing hiervan op één van de drie locaties, de locatie aan de Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8, is op 22 maart 2023 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 aparte procedures doorlopen.



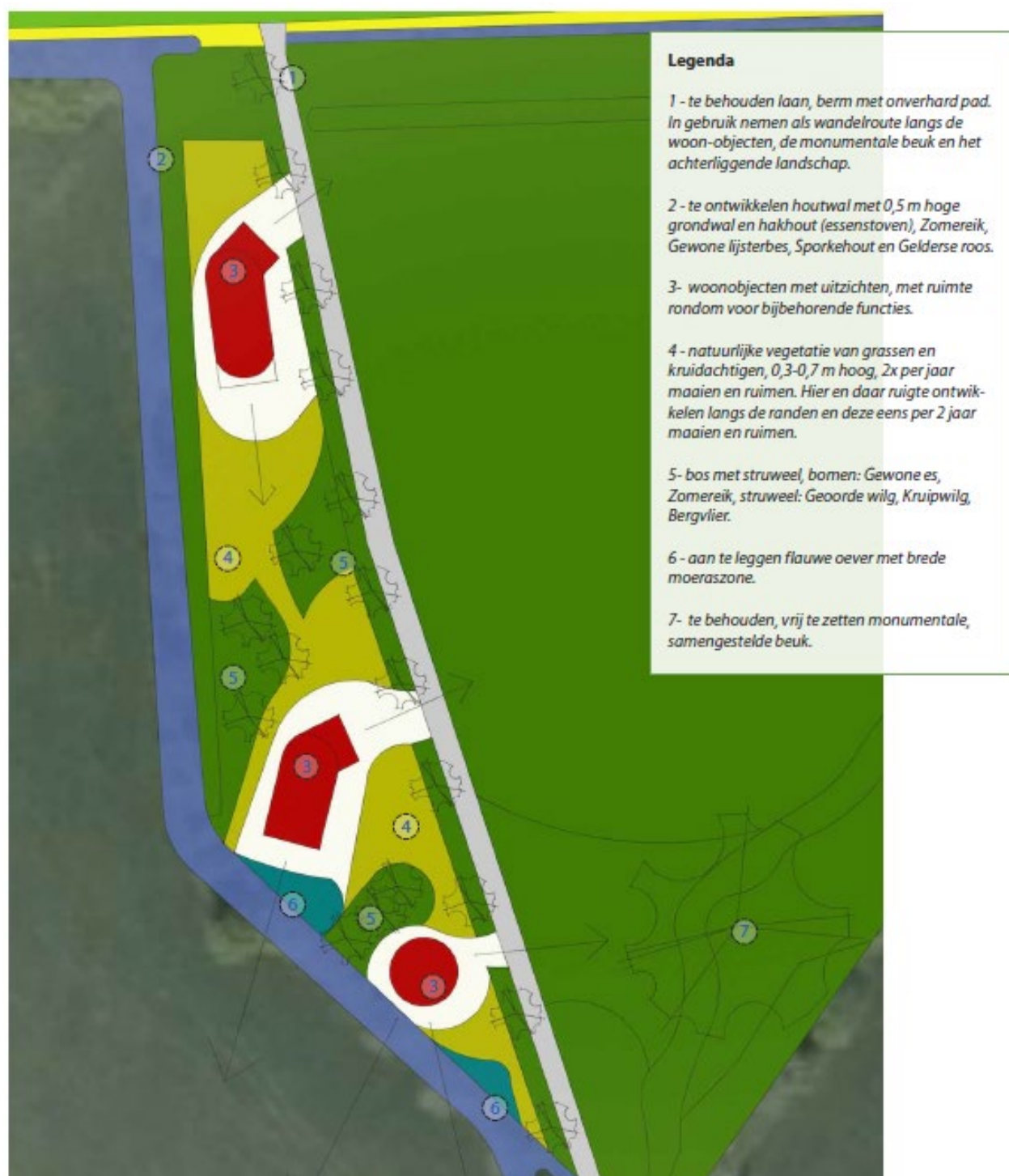
Figuur 1: locaties recreatieverblijven 'bijzondere overnachtingen' met in groen de locatie van voorliggende omgevingsvergunning.

De recreatieverblijven op deze locatie hebben de naam 'Spiekers'. Het gaat om drie verblijven met allen een eigen uitstraling (zie figuren hier onder).



Figuur 2: referentiebeeld verschillende kunstzinnige verblijfsvoorzieningen

Er is een inrichtingsplan opgesteld om de recreatiewoningen landschappelijk in te passen. Het ontwerp zet in op de beleving van het grootschalige beekdallandschap en zandige bos- en landgoederen-landschap via een wandelpad. Wandelaars passeren de recreatieobjecten, krijgen via een infopaneel de bijzonderheden van deze landschappen mee, beleven de openheid en de bosaanplant met de monumentale beuk en vervolgen daarna hun wandeling door het gebied. Tevens vindt kleinschalige natuurontwikkeling plaats rondom de recreatieobjecten. De plek leent zich ervoor; het huidige jonge bos heeft zich slecht ontwikkeld en al eerder is de locatie ontgonnen geweest. Op de volgende afbeelding is aangegeven welke landschappelijke ingrepen plaatsvinden om de kwaliteiten van het plangebied te behouden en/of te versterken.



Figuur 3: uitsnede inrichtingsplan recreatievoorzieningen Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8

Het ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen en er zijn drie zienswijzen over naar voren gebracht. In bijlage 3 bij het collegevoorstel zijn de zienswijzen integraal overgenomen 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. Wel is de waterparagraaf in de toelichting aangevuld. Het college wordt daarom voorgesteld om de omgevingsvergunning definitief vast te stellen en te verlenen.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van drie verblijfsrecreatieve voorzieningen aan de Assendorperdijk (voorlopig) 4, 6 en 8 in Wijhe inclusief landschappelijke inpassing.

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 'natuur'. Het realiseren van de verblijfsrecreatieve voorziening is 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 een bestemmingsplanwijziging te doorlopen, maar 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 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 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 Rozendaal 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 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. Het project 'bijzondere overnachtingen' moet een bijdrage leveren aan de duurzame instandhouding van het landgoed.

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 (omgevingsverordening Overijssel). 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 (zie verbeelding inrichtingsplan in figuur 2). Met het initiatief wordt dus geïnvesteerd in de landschappelijke- en natuurlijke kwaliteit van de omgeving.

De ruimtelijke meerwaarde van het initiatief zit daarnaast vooral 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

omgevingsvergunningsaanvraag 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 met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

DRAAGVLAK

De omgevingsvergunning heeft in de periode van donderdag 19 oktober tot en met woensdag 29 november 2023 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 drie 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 ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te laten passen of om geen omgevingsvergunning te verlenen. Wel is de waterparagraaf in de toelichting aangevuld

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 voorzieningen aan de Assendorperdijk.