

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		
		Datum vergadering:		13-12-2016
		Hamer-/bespreekstuk		Bespreekstuk
Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan Oppen Swolle 5 te Vollenhove			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	1. om het ontwerpbestemmingsplan 'Vollenhove - Oppen Swolle 5' ter inzage te leggen; 2. geen inspraak op basis van de inspraakverordening toe te passen;			
Financiële consequenties	Kosten:	€ 6.750		
	Dekking	leges op basis van de legesverordening		
Samenvatting:	Voor dit perceel is een verzoek ingediend in om herziening van het bestemmingsplan waarin wonen, een bed en breakfast en een theeschenkerij mogelijk gemaakt wordt. Uw college heeft op 23 februari 2016 besloten om mee te werken aan het verzoek met aandacht voor de parkeeroplossing in omvang en kwaliteit in relatie tot de functies. Het verzoek is uitgewerkt in bijgaand ontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van het aspect parkeren: In de huidige situatie parkeren de bezoekers de auto's in de berm van de hoofdlaan. In de nieuwe situatie wordt een parkerkoffer met 9 parkeerplaatsen tussen de bomen aangelegd. Met deze oplossing worden de auto's uit het zicht van de laan gehaald. In dit advies wordt voorgesteld om het voorontwerp bestemmingsplan over te slaan en om het ontwerp in procedure te brengen. Het voorontwerp kan worden overgeslagen, omdat het plan door initiatiefnemers met de buurtbewoners, natuurmonumenten en de vleermuizenwerkgroep besproken is.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: ontwerp bestemmingsplan			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	13-12-2016		
	Raadscommissie	17-01-2017	t.k.n.	
	Raad	-Concept		
Vorbereid met:	Anna-Petra van der Wal (REO), Chris Teurlinckx (OW) Kor Venhuizen (OW) Maarten Betzema (I&O) en Ronald Jongedijk (I&O)			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	Jannie Bloemert	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Wagteveld	paraaf	
Besluit B&W:	Conform 1. om het ontwerpbestemmingsplan 'Vollenhove - Oppen Swolle 5' ter inzage te leggen; 2. geen inspraak op basis van de inspraakverordening toe te passen;			

Collegeadvies:

Inleiding

Op 23 februari 2016 heeft u ingestemd met het verzoek om het perceel Oppen Swolle 5 te Vollenhove om te zetten naar een functie waar wonen, een bed en breakfast en een theeschenkerij mogelijk is. U heeft aandacht gevraagd voor het aspect parkeren, zowel voor de omvang als de kwaliteit in relatie tot de functies. Het plan is, met aandacht voor parkeren, uitgewerkt.

Argumenten

Oppen Swolle 5 te Vollenhove is een Vrijkomend Agrarisch Bedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning, oude stallen en bijgebouwen en een schuur t.b.v. van het Landgoed op Landgoed De Oldenhof. Behoud en instandhouding van landgoederen en buitenplaatsen en de gronden en objecten die daar bij horen is belangrijk. De landgoederen en buitenplaatsen vormen belangrijke cultuurhistorische en monumentale elementen in de gemeente. Voor landgoederen en buitenplaatsen specifiek is geen beleid. Kenmerkend voor landgoederen en buitenplaatsen is de aanwezigheid van verschillende functies op het terrein, waaronder bij landgoederen de aanwezigheid van agrarische bedrijvigheid in de vorm van een boerenhofstede. In z'n algemeenheid realiseert elke generatie een toevoeging op een landgoed of buitenplaats, dit kan in de vorm van gebouwen of functies zijn. Zeker voor landgoederen en buitenplaatsen geldt dat er gezocht moet worden naar economische dragers om stilstand te voorkomen wat achteruitgang tot gevolg heeft.

Uitgangspunt is dat in beginsel medewerking wordt verleend aan omschakeling van beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten naar andere activiteiten conform het Beleidsnotitie buitengebied. Hierbij is een omschakeling naar dag- of verblijfsrecreatie, mits daaraan goede randvoorwaarden worden gekoppeld, ook mogelijk.

Initiatieven op het gebied van logiesverstrekking, dagrecreatie, bed & breakfast, complementaire dag-horeca als dan niet in combinatie met elkaar komen regelmatig voor. De beleidsnotitie buitengebied kent een aantal randvoorwaarden voor functiewijziging. Hierbij benoemen wij de belangrijkste randvoorwaarden zijnde 'kwaliteitsverbetering' 'passende functies' en 'ondergeschiktheid van de nevenfuncties bed & breakfast en complementaire dag-horeca en borging van de nevenfuncties'. Hierna worden voornoemde randvoorwaarden besproken.

Kwaliteitsverbetering

Voorliggend plan is een kwaliteitsverbetering door renovatie en verbouw van de boerderij en het (her)gebruik van de gronden en bijgebouwen. Hiermee wordt de monumentale bebouwing duurzaam behouden en is een duurzame en rendabele exploitatie van deze voormalige agrarische locatie en het Landgoed gewaarborgd. De schuur voor opslag ten behoeve van het Landgoed blijft ten behoeve van het Landgoed en wordt ook als zodanig bestemd. Ook de landschappelijke inrichting rondom de bebouwing wordt verankerd in het bestemmingsplan. Het bouwblok van het voormalige agrarische bedrijf krijgt voor een deel de bestemming 'wonen' met de gewenste nevenactiviteiten toegestaan en de bestemming 'tuin'.

U heeft specifiek aandacht gevraagd voor de omvang en de kwaliteit van het parkeren. Gelet op de uitstraling van het gebouw is het niet wenselijk om de benodigde parkeerplaatsen op het voormalige erf (binnen het voormalige bouwblok) te situeren. We hebben de situatie ter plaatse beoordeeld en gezocht naar een goede plek voor parkeren. Deze is gevonden op 50 meter afstand van de boerenhofstede in de melkallee. Hier wordt een nieuwe 'parkeerkoffer' tussen de bomen langs de laan aangelegd. Het stichtingsbestuur van het landgoed en initiatiefnemers hebben een overeenkomst gesloten voor het gebruik van de parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening zal deels door bezoekers aan het landgoed worden gebruikt en deels door bezoekers aan de theeschenkerij. De nieuwe parkeervoorziening is een mooie kwaliteitsverbetering, omdat de auto's niet meer, aan de kant van de weg, in de laan worden geparkeerd. De laanstructuren zijn de dragers van het landgoed.

Hierdoor is voor zowel het landgoed als de nieuwe functie een kwaliteitslag behaald.

Passende functies:

De gevraagde functies 'wonen, 'bed & breakfast' en 'complementaire dag-horeca' zijn passend binnen het beleid. Voor reguliere horeca wordt in principe een clustering in de kernen nagestreefd. Er wordt terughoudend omgegaan voor wat betreft het ontstaan van volwaardige horecavestigingen buiten de daarvoor beoogde gebieden. Complementaire dag-horeca als nevenactiviteit is toegestaan in het landelijk gebied. Onder complementaire dag-horeca wordt verstaan een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren.

Ondergeschiktheid van de nevenfuncties bed en breakfast en complementaire dag-horeca en borging van de nevenfuncties:

De gevraagde overnachtingsmogelijkheden, in de vorm van een bed & breakfast past binnen de voorwaarden van het huidige beleid. Maximaal 35% van de bedrijfsbebouwing mag gebruikt worden voor een bed & breakfast met maximaal 10 slaappleatsen. De initiatiefnemers blijven binnen deze oppervlakte en het aantal bedden. De bed en breakfast is aangegeven op de verbeelding. In de regels is van het bestemmingplan is benoemd dat de bed en breakfast ter plaatse van de aanduiding plaatsvindt en dat het aantal maximaal 10 slaappleatsen bedraagt.

De gevraagde complementaire dag-horeca is 200 m². De theeschenkerij in de bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 65 m², het terras buiten is 135 m². Het terras is niet ingetekend om flexibiliteit te behouden om op meerdere plekken buiten te kunnen zitten, naar wens in de zon of de schaduw. In de beleidsnotitie wordt voor complementaire daghoreca, bij voormalige agrarische bedrijven, een maximale oppervlakte van 100 m² aangehouden. In deze is geen sprake van een regulier voormalig agrarisch bedrijf, maar van een boerenhofstede op een landgoed. De theeschenkerij is ten behoeve van de verschillende activiteiten op het landgoed. Complementaire dag-horeca van 200 m² is voor dit initiatief ondergeschikt vanwege het feit dat het op het landgoed is gelegen.

De nieuwe functie past hiermee op hoofdlijnen in de Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied. Er is een mooie kwaliteitslag gemaakt door de parkeerfunctie een goede plek op het landgoed te geven. De nieuwe functies zijn voor wat betreft het gebruik passend. Voor de omvang van de theeschenkerij is maatwerk verricht, omdat hier sprake is van een landgoed.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsaspecten. De omgevingsaspecten zijn besproken in de toelichting van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

De theeschenkerij is met een totaal oppervlak van 200 m² niet passend in het beleid. Dit aspect is hierboven reeds besproken.

Duurzaamheid en "social return"

Er wordt een nieuwe functie toegekend aan een voormalig agrarisch bedrijf op Landgoed De Oldenhof. Het bestaande rijksmonumentale gebouw wordt verbouwd. Er wordt niet bijgebouwd.

Financiële toelichting

Bij een plan als deze is de gemeente verplicht om eventuele kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Het betreft hier een ontwikkeling op het eigen perceel en wordt door de initiatiefnemer en de stichting De Oldenhof zelf gefinancierd. De gemeente heeft geen directe kosten. Voor eventuele planschadetekosten is een overeenkomst getekend.

De kosten voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de Legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatietraject en openbaarheid

Initiatiefnemers hebben een informatieavond georganiseerd voor de directe omgeving, Natuurmonumenten en de vleermuizenwerkgroep. De informatieavond is middels een brief aan de genodigden bekend gemaakt en goed bezocht. Een vertegenwoordiger van de gemeente en een vertegenwoordiger van stichting De Oldenhof was aanwezig. Het plan is gepresenteerd aan de hand van de plattegronden De sfeer was positief. Er zijn goede vragen gesteld.

Op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening is inspraak niet meer verplicht. In de inspraakverordening van onze gemeente is opgenomen dat inspraak wordt geboden, tenzij wordt gemotiveerd waarom inspraak niet noodzakelijk is. Het plan is in overleg met de initiatiefnemers samengesteld. Initiatiefnemers hebben het plan, in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de gemeente, zelf aan de buurt gepresenteerd. Gelet op voornoemde in combinatie met de geringe omvang en de ligging van het plan wordt voorgesteld om geen inspraak te bieden en om het plan als ontwerp ter inzage te leggen.

De plannen zijn voorgelegd aan de Provincie Overijssel, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het waterschap. Het advies van het RCE is positief. Het wettelijk vooroverleg met de provincie en het waterschap is positief afgerond.

Uitvoering en planning

Het plan wordt kort na besluitvorming als ontwerp voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Het plan wordt op de gebruikelijke wijze via de Steenwijkerland Expres en de Staatscourant bekend gemaakt.

Inkoop-en aanbestedingsprocedure

nvt

Bijlagen

Bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ook digitaal in te zien via Stroomlijn.