

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een uitkijktoren nabij de Bergweg in Luttenberg

ZAAKNUMMER : 15690-2018

B&W VERGADERING : 16 juli 2019

INTEGRALE ADVISERING : Roelof Ekkelenkamp

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Jan Temmink

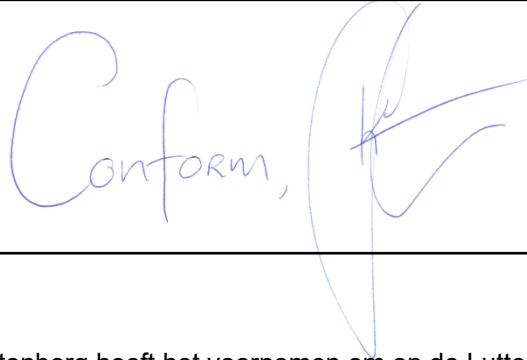
BESTUURSSAMENVATTING

Op 4 mei 2018 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een uitkijktoren aan de Bergweg op de Luttenberg in Luttenberg. Voorgesteld wordt om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan.

BESLISPUNTEN

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2^e correctieve herziening" ten behoeve van de realisatie van een uitkijktoren aan de Bergweg in Luttenberg.
2. Indien geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning onder mandaat te verlenen door de behandelend ambtenaar.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

De Stichting 700 jaar Luttenberg heeft het voornemen om op de Luttenberg een uitkijktoren te bouwen. De bouw van de uitkijktoren is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

In het kader van 700 jaar Luttenberg in 2018 is het plan geschreven 'Luttenberg in beweging, beleef het samen'. Het plan bestaat uit vier recreatieve projecten die bijdragen aan het toerisme in Salland en specifiek in Luttenberg. Dat draagt bij aan de vitaliteit van Luttenberg en omgeving. De andere projecten zijn de beweeg- en belevingsroute, blootleggen Middeleeuws Karrespoor en het planten van een herinneringsbos.

De uitkijktoren is één van de vier projecten. Vanaf de beoogde locatie heeft men zicht op de Sallandse Heuvelrug, de Palthetoren, het bezoekerscentrum op de Nijverdalseweg en op de Lemelerberg.

Op 31 oktober 2017 is door het college een principebesluit genomen en ingestemd met de beoogde locatie voor de bouw van een uitkijktoren.

De aanvraag

De aanvraag betreft een uitkijktoren met een hoogte van 19,10 m op de Luttenberg. In het bovenste deel, dat boven de boomkruinen uitsteekt, is extra aandacht besteed aan de uitstraling van de toren. In dit gedeelte mogen geen menselijke silhouetten herkenbaar zijn omdat dit een verstorende werking kan hebben op de vogels. De basis van de toren is het stalen trappenhuis. De buitenzijde wordt bekleed met houten lamellen in houtkleur. Op de tekening zijn de houten lamellen voor de duidelijkheid in rood aangegeven.

Er wordt alleen een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan. Om de toren te kunnen bouwen is ook een omgevingsvergunning activiteit bouwen nodig.

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Op het perceel rust de enkelbestemming "Natuur" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie – 2"

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. houtoogst;
- d. water.

De hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter. De hoogte van de uitkijktoren is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Wet natuurbescherming

Door de aanvrager is voor de indiening van de aanvraag geen vergunning of ontheffing aangevraagd voor de Wet natuurbescherming. Op 19 juli 2018 is advies aan de provincie gevraagd of een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is voor de realisatie van de uitkijktoren. Op 2 mei 2019 is door de provincie meegedeeld dat een verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming soortenbescherming niet noodzakelijk is.

BEOOGD EFFECT

Door af te wijken van het bestemmingsplan de realisatie van een uitkijktoren mogelijk te maken.

ARGUMENTEN

1.1 Het betreft een concreet plan.

Voor de locatie is een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De bouw van de uitkijktoren is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied.

1.2 Het bouwplan is voldoende ruimtelijke onderbouwd.

Voorwaarde om af te wijken is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing ingediend waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, haalbaar en uitvoerbaar is.

Archeologie	Er is geen belemmering vanuit archeologie.
Bodem	Op basis van het verkennende bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de toekomstige bestemming.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde gebieden en/of beschermde soorten.
Geluid	De uitkijktoren is geen geluidgevoelig object. Ook leidt de uitkijktoren niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten voor wat betreft geluid.
Milieuhinder	Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.
Luchtkwaliteit	De bouw van de uitkijktoren draagt niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Water	Er spelen geen waterbelangen die voor dit project van nadelig invloed zijn.
Verkeer en parkeren	In de omgeving zijn voldoende parkeergelegenheden. De dagcamping nabij de uitkijktoren beschikt over een groot parkeerterrein. Er wordt een lichte stijging van 10 procent van het aantal wandelaars verwacht op een geschat aantal van 350 per week.

1.3 Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid

De locatie is in overleg met Landschap Overijssel (eigenaar van de grond) gekozen. De locatie voor de toren is een compromis, waarbij gekeken is naar een plek die de minste schade toebrengt aan ecologie en landschap. De plek maakt dat de toren grotendeels schuilgaat in het bos, dus niet een pontificaal aanzicht heeft. De plek is tevens al een drukker punt vanwege de bewegingsroute en de dagcamping nabij. De provinciale ambitie is gericht op het behouden en versterken van het karakter van de stuwwal en het essenlandschap. De uitkijktoren draagt bij aan het kunnen ervaren van de overgangen tussen karakteristieke landschappen.

1.4 Via de uitkijktoren wordt een bijdrage geleverd aan het toerisme en de vitaliteit in Salland

Begin 2017 is het beleid van de gemeente rondom recreatie en toerisme geëvalueerd. De herijking van het recreatief toeristische beleid is vervolgens vastgelegd in het Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2017-2020. In de evaluatie wordt als één van de sterke punten genoemd dat naar voren is gekomen dat mensen graag gaan fietsen en wandelen in de omgeving vanwege het afwisselende en aantrekkelijke landschap.

De Luttenberg biedt als één van de belangrijkste structuurdragers van het Sallandse landschap in de gemeente Raalte daartoe kansen. Via de beweeg- en educatieroute, het karrespoor en de uitkijktoren zal de Luttenberg een aangenaam verblijfgebied zijn. Het bos zal aantrekkingskracht krijgen. Het wordt een aangenaam gebied om te verblijven. Het dorp zal hier ook van profiteren.

1.5 Het college is bevoegd te besluiten

Middels het in gang zetten van een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan met een Wabo-projectbesluit kan de bouw uitkijktoren planologisch mogelijk worden gemaakt.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad bij besluit van 29 januari 2015 besloten een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met een Wabo-projectbesluit wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het onderhavige bouwplan past in de categorie B, te weten:

Bijzondere doeleinden

Projecten ten behoeve van educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen, mits het gaat om projecten die behoren tot categorie 1 en 2, of projecten die qua aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën, zoals bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

2.1. Als geen zienswijzen worden ingediend de vergunning verlenen

Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend en ambtelijk worden afgehandeld. Als er zienswijzen worden ingediend zullen deze zienswijzen middels een reactienota aan uw college worden voorgelegd.

DUURZAAMHEID

De bouw van de uitkijktoren draagt bij aan de beleevingswaarde van de natuur.

KANTTEKENINGEN

1.2 Wet natuurbescherming

In de ruimtelijke onderbouwing is aan gegeven dat de aanvraag geen significante gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming door de grote afstand.

2.1 Zienswijzen op voorhand

Het project kan volgens de ruimtelijke onderbouwing rekenen op de steun van de bevolking van Luttenberg.

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag zijn door 3 omwonenden op voorhand zienswijzen ingediend tegen de bouw van de uitkijktoren. Inmiddels heeft 1 omwonende de zienswijze ingetrokken. Van de overblijvende zienswijzen is één zienswijze niet gemotiveerd en de andere zienswijze heeft betrekking op de privacy. De initiatiefnemer is in overleg met de omwonenden om te komen tot een oplossing. Indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd dat ook tegen het ontwerpbesluit een zienswijze moet worden ingediend om beroep te kunnen instellen.

FINANCIËN

De onderhavige aanvraag betreft een initiatief van de Stichting 700 jaar Luttenberg. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele verzoeken om planschade kunnen op die manier op de aanvrager worden verhaald. Er is dus voor de gemeente Raalte geen financieel risico.

VERVOLG

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Publicatie vindt plaats in het Weekblad van Salland, de Staatscourant en op de website. Gedurende deze periode is er gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota samengevat en van een conceptbeantwoording voorzien en voor besluitvorming aan het college aangeboden. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en er staat beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan GS en het Waterschap. De gemeenteraad wordt geïnformeerd.

COMMUNICATIE

Met de direct aanwonenden (afstand ca. 500 m) zijn er gesprekken gevoerd over het plan om een Uitkijktoren te bouwen op de voorgestelde locatie. Daarbij zijn tevens drone-beelden getoond van de maanden mei 2018 tot februari 2019. In het gespreksverslag "Bezoeken en gesprekken met omwonenden uitkijktoren Luttenberg" is beschreven welke stappen zijn genomen om draagvlak creëren. Op voorhand zijn 3 zienswijzen in gediend; waarvan 1 zienswijze is ingetrokken.

BIJLAGEN

1. ontwerpbesluit omgevingsvergunning.
2. situatietekening dd. 20-6-2019.
3. plattegronden van de uitkijktoren dd. 17-10-2019.
4. definitief ontwerp gevelaanzichten zuidwest en noordwestzijde dd. 17-10-2018.
5. definitief ontwerp gevelaanzichten noordoost en zuidoostzijde dd. 17-10-2018.
6. ruimtelijke onderbouwing uitkijktoren ontwerp dd. 19-6-2019.
7. gespreksverslag omwonenden.
8. college principe besluit uitkijktoren 31-10-2017