

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 07-02-2017
Nummer voorstel: 2017/16

Voor raadsvergadering d.d.: 21-03-2017
Agendapunt: 4

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Vollenhove - Oppen Swolle 5'

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. het bestemmingsplan 'Vollenhove – Oppen Swolle 5' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen.

Samenvatting:

De nieuwe functie past op hoofdlijnen in de Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied. Er is een mooie kwaliteitsslag 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.

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

Argumenten:

Het perceel Oppen Swolle 5 te Vollenhove is een Vrijkomend Agrarisch Bedrijf. Het perceel is op het Landgoed De Oldenhof gelegen. Er is een bedrijfswoning, een deel en bijgebouwen. Direct naast het perceel is een schuur t.b.v. van het Landgoed. Initiatiefnemer heeft gevraagd om het perceel om te zetten naar een functie waar wonen, een bed en breakfast en een theeschenkerij (= complementaire daghoreca) mogelijk zijn.

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.

Initiatieven op het gebied van logiesverstrekking, dagrecreatie, bed & breakfast, complementaire daghoreca al 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 daghoreca en borging van de nevenfuncties'. Hierna worden voornoemde randvoorwaarden besproken.

Kwaliteitsverbetering:

Zowel voor het landgoed als voor de nieuwe functie is een kwaliteitsslag behaald. 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' waar de gewenste nevenactiviteiten zijn en de bestemming 'tuin'.

Wij hebben specifiek aandacht gevraagd voor 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.

Passende functies:

De gevraagde functies 'wonen', 'bed & breakfast' en 'complementaire daghoreca' 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 daghoreca als nevenactiviteit is toegestaan in het landelijk gebied. Onder complementaire daghoreca 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 daghoreca 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 slaapplekken. De initiatiefnemers blijven binnen deze oppervlakte en het aantal bedden. De bed en breakfast is aangegeven op de verbeelding. In de regels van het bestemmingsplan is benoemd dat de bed en breakfast ter plaatse van de aanduiding plaatsvindt en dat het aantal maximaal 10 slaapplekken bedraagt.

De gevraagde complementaire daghoreca is 200 m². De complementaire daghoreca binnen de bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 65 m², buiten is het terras. Deze bedraagt 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 complementaire daghoreca is ten behoeve van de verschillende activiteiten op het landgoed. Complementaire daghoreca van 200 m² is voor dit initiatief ondergeschikt vanwege het feit dat het op het landgoed is gelegen.

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 waren aanwezig. Het plan is gepresenteerd aan de hand van de plattegronden De sfeer was positief. Er zijn goede vragen gesteld. De vragen op de informatieavond hebben niet tot aanpassing van het plan geleid.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij het voorstel Ontwerpbestemmingsplan.
Het bestemmingsplan is digitaal in te zien via stroomlijn en
www.ruimtelijkplannen.nl

Ondertekening

De secretaris

De waarnemend burgemeester

S.S. Weistra

J.H. Bats

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Jannie Bloemert, tel.: 758, email:

behandeld in raadscommissie

jannie.bloemert@steenwijkerland.nl

x ja, nl. 17 januari 2017

nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 21-03-2017

Nummer: 2017/16

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2017, nummer 2017/16;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Vollenhove – Oppen Swolle 5' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

J.H. Bats