

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 46999-2022

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	4 oktober 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tekening bestaande plattegrond en gevel aanzicht recreatie en sanitairgebouw 1</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 24461-2022</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 in beginsel medewerking te verlenen aan de verbouw van een bestaand recreatiegebouw met een horecafunctie en daaraan een recreatieappartement toe te voegen op het perceel Holstweg 44a, Olst.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de verbouw van een bestaand recreatiegebouw met een horecafunctie en een recreatieappartement toe te voegen, onder voorwaarde dat initiatiefnemer aantoonbaar met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
2. Het ontwerp van de uitgebreide omgevingsvergunning in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

De initiatiefnemer heeft het voornemen om binnen de bestaande contouren van een pand op de camping Het Klaverblad aan de Holstweg 44a in Olst een recreatieappartement te realiseren. In de huidige situatie is het pand onderdeel van de camping en in gebruik als sanitaire ruimte evenals recreatie- en horecaruimte. De realisatie en ingebruikname van een recreatieappartement is op dit moment niet toegestaan. Om aan het initiatief mee te kunnen werken is daarom een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan aangevraagd.

INLEIDING

Op 25 april 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan de wens om een recreatieappartement te realiseren. In de huidige situatie is het pand onderdeel van de camping en in gebruik als sanitaire ruimte evenals recreatie- en horecaruimte.

Voor de toekomstige situatie is realisatie voorzien van één recreatief appartement binnen een gedeelte van de bebouwing. De ruimte voor recreatie- en horeca wordt vrijwel geheel vervangen. Alleen een kleine receptie/verkoop/horecaruimte blijft over. Dit sluit aan bij de huidige recreatieontwikkeling. De gezamenlijke ruimte wordt steeds minder gebruikt. Men verblijft meer en meer in de eigen camper/caravan.

Door de intaketafel is positief gereageerd op het principeverzoek. Daarbij zijn de volgende overwegingen betrokken:

- De ruimtelijke impact is vrijwel nihil omdat het recreatieve gebruik op het terrein al aanwezig is.
- Het appartement wordt gevestigd in bestaande bebouwing.
- De bestaande horecafunctie in het gebouw die verdwijnt heeft een grotere impact op de omgeving dan het recreatieve appartement.

Bij het beoordelen van het principeverzoek is uitgegaan van een procedure met een reguliere omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken op basis van de wettelijke vastgelegde buitenplanse afwijkmogelijkheden (de zogenaamde kruimelregeling).

Bij het toetsen van de formele aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat het betreffende recreatiegebouw hoger is dan 5,0 meter. Als gevolg daarvan kan medewerking aan het verzoek alleen plaatsvinden op basis van de uitgebreide omgevingsvergunning. Het college wordt daarom alsnog verzocht om in te stemmen met het starten van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

BEOOGD RESULTAAT

De verbouw van een bestaand recreatiegebouw met een horecafunctie en een recreatieappartement toe te voegen. Daarmee sluit het gebruik op het perceel beter aan bij wijzigende recreatieve wensen.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Beleidsvisie recreatie, toerisme en cultuur
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

Er is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het gebouw aan de Holstweg 44a valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Het heeft complex heeft de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – ktf'. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan, omdat met de toevoeging van een nieuw recreatieappartement de omvang van de recreatieappartementen groter is dan maximaal toegestane aantal.

De wijziging past binnen het (provinciale) beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid voor (verblijfs)recreatie is revitalisering en het terugbrengen van recreatieve parken naar een duurzaam recreatieve bedrijfsvoering van belang is om ongewenst verval tegen te gaan. Het meebewegen met een wijzigende recreatieve vraag sluit aan bij dit beleid.

De wijziging past binnen het gemeentelijk beleid

In de beleidsvisie recreatie, toerisme en cultuur is vastgelegd dat er nog mogelijkheden zijn voor recreatief verblijf en dat wij deze willen faciliteren. Initiatieven worden positief benaderd vanuit het principe: 'ja, mits' in plaats van 'nee, tenzij'.

De impact op de omgeving is zeer gering en de nieuwe invulling heeft minder effect dan de bestaande functie.

Het nieuwe recreatieve appartement komt binnen bestaande bebouwing. De ruimte is nu in gebruik als zaal voor bezoekers en heeft een horecafunctie. De effecten voor de omgeving van een recreatieappartement zijn kleiner dan die van de bestaande horecafunctie.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer is geadviseerd om belanghebbenden en omwonenden te informeren over het initiatief. In het verleden was er al een verstoorde relatie met één van de omwonenden. De initiatiefnemer heeft schriftelijk alle omwonenden geïnformeerd. Het gaat daarbij om 4 adressen (Holstweg 41, 42, 44 en 46). De initiatiefnemer heeft geen opmerkingen ontvangen na het schriftelijk informeren.

DUURZAAMHEID

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand gebouw.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp van de uitgebreide omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.