

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 47667-2022

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	8 november 2022
Portefuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Voorlopig ontwerp nieuwbouw schuur</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefuillehouder wethouder M. Blind</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>Principebesluit voor de realisatie van een kapschuur</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan voor de bouw van een kapschuur aan de Rijksstraatweg 109 te Olst onder de volgende voorwaarden:
  - a. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
  - b. Initiatiefnemer toont met onderzoeken (waaronder in ieder geval een archeologisch onderzoek) dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor dit perceel 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**

Initiatiefnemer Staatsbosbeheer heeft een principeverzoek ingediend voor de bouw van een kapschuur op het perceel aan de Rijksstraatweg 109 in Olst (Den Nul). Het gaat om de locatie die bekend staat als het Informatiecentrum Den Nul. Staatsbosbeheer wil vanuit de kapschuur natuuronderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

**INLEIDING**

Op 4 april 2022 heeft de initiatiefnemer zich gemeld met een plan voor de bouw van een kapschuur op het perceel aan de Rijksstraatweg 109 in Olst (Den Nul), beter bekend als het 'Informatiecentrum Den Nul'. Initiatiefnemer Staatsbosbeheer heeft dit verzoek ingediend om vanuit deze locatie onderhoudswerkzaamheden de natuur van de IJsselvallei (o.a. Duursche Waarden) uit te voeren en zal functioneren als opslag/berging. Het plan is na 4 april meerdere keren beoordeeld binnen de gemeente en besproken met de initiatiefnemer, wat ertoe heeft geleid dat het plan is aangepast. Op 29 september is dit aangepaste plan ingediend. In figuur 1 is hiervan een impressie opgenomen.



Figuur 1: voorstel kapschuur Rijksweg 109, Olst (bestaande situatie links, nieuwe situatie rechts)

De kapschuur wordt direct in het verlengde van de bestaande schuur gerealiseerd en tevens in dezelfde vorm en materialisering. Het totaal aan te bouwen oppervlakte bedraagt circa 175 m<sup>2</sup> en de hoogte van de schuur is 6 meter (nok) met een goothoogte van 2,70.

De kapschuur zal gebruikt worden als opslag/ berging waarbij een gedeelte afgesloten wordt en een deel open zal zijn. De kapschuur valt buiten het bouwvlak en overschrijdt het maximale aantal m<sup>2</sup> wat aan bijbehorende bouwwerken op het perceel gerealiseerd mag worden. Daarom heeft de initiatiefnemer verzocht om planologische medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het toevoegen van een bouwvlak en de daarmee gepaarde overschrijding. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

#### BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan of omgevingsplan ten behoeve van de bouw van een kapschuur op het perceel aan de Rijksweg 109 te Olst (Den Nul).

#### KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
Wet ruimtelijke ordening  
Omgevingsvisie Overijssel  
Omgevingsverordening Overijssel  
Landschapsontwikkelingsplan (LOP)  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

#### ARGUMENTEN

##### *1.1 Initiatief past niet in bestemmingsplan, daarom wijziging nodig*

Het initiatief voor de Rijksweg 109 ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Natuur". De voor natuur aangewezen gronden zijn onder andere aangewezen voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos. Er kan binnen de bestemming alleen met een omgevingsvergunning toestemming worden verleend voor het bouwen van een als dit noodzakelijk is voor het beheer en onderhoud, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 50 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 4 meter bedraagt. Het initiatief is wel passend binnen de bestemming Natuur (namelijk noodzakelijk voor beheer en onderhoud), maar past niet binnen de regels voor het afwijken ten behoeve van bebouwing.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplankaart locatie Rijksstraatweg 109, Olst

Op het perceel bevindt zich daarnaast een bouwvlak met de functieaanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – bezoekerscentrum”. Op deze locatie is het Informatiecentrum Den Nul gebouwd. De schuur valt buiten het bouwvlak en past qua activiteit tevens niet binnen deze functieaanduiding. Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Er is dus een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan benodigd.

### 1.2 Schuur benodigd voor (efficiënt) beheer en onderhoud natuur

Het beheer en onderhoud van de natuur (IJsselvallei en Duursche Waarden) zal vanuit de nieuw te bouwen kapschuur worden uitgevoerd en tevens zal de schuur functioneren als opslag van bijvoorbeeld kaphout. In de huidige situatie moet onderhoudsmaterieel dat ingezet moet worden in de uiterwaarden van de IJssel in de omgeving van Den Nul vanuit andere locaties komen en moet ook evt. kaphout over relatief grote afstanden worden afgevoerd. Door de bouw van de schuur is het mogelijk om het beheer en onderhoud van de natuur efficiënt uit te voeren, waarbij ook verkeersbewegingen worden beperkt.

### 1.3 Initiatief passend bij ruimtelijke kwaliteit Informatiecentrum Den Nul

Het initiatief sluit aan op de bestaande bebouwing qua locatie, maatvoering en materialisering. In een eerder schetsplan was de schuur midden op het erf als apart gebouw gepositioneerd. Dit werd als onwenselijk ervaren, wat ook in een gesprek met de initiatiefnemer is toegelicht. Het nieuwe ontwerp in voorliggend principebesluit wordt aangesloten op de bestaande bebouwing, waarmee de ruimtelijke impact op het geheel wordt geminimaliseerd.

Waar het gebruikelijk is dat een initiatiefnemer wordt gevraagd om een erfinrichtingsplan op te stellen om de nieuwe bebouwing goed in te passen in de bestaande situatie, wordt er in dit geval voor gekozen om geen verdere inspanning te vragen. De bebouwing sluit qua maatvoering en materialisering aan op de bestaande schuur. Daarmee past het in het bestaande ensemble van het Informatiecentrum Den Nul waarover jaren geleden juist zorgvuldig is nagedacht. Door een inpassing met bijvoorbeeld beplanting wordt hier afbreuk aan gedaan, zo wordt geoordeeld vanuit landschap/groen. De provincie Overijssel beaamt dit en geeft aan dat met dit ontwerp de landschappelijke impact beperkt wordt.

## Voorwaarden herontwikkeling

Er worden een aantal voorwaarden gesteld aan de medewerking door de gemeente:

### a. Toestemming provincie Overijssel

Omdat het een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. Het plan is op 4 oktober voorgelegd aan de provincie Overijssel en zij hebben op 6 oktober 2022 aangegeven dat de uitbreiding van de schuur niet als grootschalig gekwalificeerd wordt, en dat er daarom geen sprake is van een KGO-inspanning. Tevens past de ontwikkeling qua aard binnen de bestemming van Natuur (en dus ook in het buitengebied). De provincie Overijssel vraagt aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, waarbij zoveel mogelijk aangesloten dient te worden bij de bestaande bebouwing en bouwtypologie. Het plan zoals nu voorligt kan de goedkeuring

dragen van de provincie. In een later stadium wordt hen de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning ter kennisname voorgelegd.

*b. Aantonen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening*

Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor dient de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren die onderdeel uitmaakt van het besluit voor de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan. Onderzoeken die hierbij uitgevoerd moeten worden zijn in ieder geval een archeologisch onderzoek (er geldt op de locatie een dubbelbestemming 'Archeologie 3'), een ecologische quickscan (flora & fauna) en een watertoets.

*c. Verkeersveiligheid*

Bij de behandeling in het college van 15 november 2022 zijn er nadere vragen gesteld over de verkeersveiligheidsaspecten, mede naar aanleiding van de reactie van de huidige gebruikers en het verlengen van het fietspad in verband met het Hoogwater Beschermings Programma. Daarbij is van belang om een onderscheid te maken tussen de verkeersveiligheid op de toegangsweg en het eigen erf.

- Toegangsweg

De schuur is gewenst in verband met bestaand onderhoud. Het verkeer voor de onderhoudswerkzaamheden maakt op dit moment al gebruik van de wegen, waaronder het fietspad. Door de schuur te plaatsen hoeft het materiaal niet meer over grote afstanden aangevoerd te worden. Maar er is en blijft landbouwverkeer dat gebruik maakt van de toegangsweg. In die zin leidt de toevoeging van de schuur niet tot een relevante verandering van de verkeersveiligheid.

- Eigen perceel

De schuur komt bij het Informatiecentrum. Op het erf zelf is nog geen landbouwverkeer aanwezig. Bij de toevoeging van de schuur wordt, zoals onder het kopje "Draagvlak" aangegeven, nader overleg met gebruikers gevoerd over een goede ontsluiting. De roldeuren voor de toegang van het zware verkeer zijn bijvoorbeeld verplaatst. Die zijn aan de kopgevel en aan de achterzijde, zoals op de onderstaande afbeelding is weergegeven.



Dat geeft de mogelijkheid om op het erf het verkeer van elkaar te scheiden. Zo kan er op een veilige manier gebruik gemaakt worden van het terrein. De mogelijke invulling moet nog in onderling overleg met de gebruikers worden bepaald, maar hiervoor zijn goede mogelijkheden. Dit wordt bij de definitieve aanvraag uitgewerkt.

*d. Anterieuere overeenkomst*



Er dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer voordat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van de schuur aan de Rijksstraatweg 109 in Olst (Den Nul) in procedure wordt gebracht.

#### DRAAGVLAK

Belangrijkste belanghebbenden in de omgeving zijn de gebruikers van het Informatiecentrum Den Nul. Vanuit het team Economie is gepolst hoe de partners van het informatiecentrum tegenover de voorgenomen ontwikkeling staan. Op donderdag 3 november heeft er een overleg plaats gevonden tussen deze partners, zijnde Staatsbosbeheer zelf, Historische Vereniging 't Olster Erfgoed en Brasserie Op Duur (BijRipperda). De twee laatstgenoemde partijen huren de ruimte in het informatiecentrum van SallandWonen. De partijen waren op de hoogte van de wens voor het plaatsen van een kapschuur, maar niet dat het zou gaan om aanbouw aan de bestaande bebouwing. Ze hebben een aantal aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan, o.a. gericht op zichtlijnen, de veiligheid van de gasten (m.n. vanwege verkeersbewegingen), het gebruik van het terrein, etcetera. Ook willen ze graag dat er contact wordt opgenomen met de eigenaar van het pand, SallandWonen. In het vervolgtraject, dus de verdere uitwerking van de vergunningsaanvraag, zal hierover verder afgestemd worden.

Er geldt voor de procedure een buitenplanse afwijking. In dit specifieke geval wordt gekozen voor het afwijken van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning in plaats van een bestemmingsplanwijziging. Hiervoor geldt dat er een uitgebreide procedure moet worden doorlopen (+/- 26 weken), waarbij er door de omgeving de mogelijkheid is om een zienswijze in te dienen.

#### DUURZAAMHEID

N.v.t.

#### 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 de toetsing van de ruimtelijke onderbouwing plus eventuele kosten voor inzet van een stedenbouwkundig bureau en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

#### AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken (met name opstellen ruimtelijke onderbouwing en evt. bouwtekeningen) en hiervoor een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en ondertekend door gemeente en de initiatiefnemer. Vervolgens wordt de procedure doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan.