

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	3 november 2014
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2014/62
Opiniërend besproken d.d.	13 oktober 2014
Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	14.406743 *  *
Datum B&W-besluit	30 september 2014
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe, Het Anem 2f"

INLEIDING

Initiatiefnemers willen het perceel het Anem 2f gebruiken voor dag- en avondrecreatieve activiteiten. Het gaat dan om buitenactiviteiten zoals boerengolf, krat stapelen, solextochten, boogschieten etc. en om binnenactiviteiten zoals diverse workshops, buffet met streekproducten en boerenschuurklimmen. Ook is het de bedoeling om open en besloten themafeestavonden te organiseren met daarnaast besloten privéfeesten, zoals bruiloften en/of familiefeesten. Om dit voornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Bij besluit van 4 december 2012 hebben wij reeds ingestemd met het voornemen. In juli 2013 is hiertoe een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Deze bleek onvoldoende onderbouwd, waardoor een nieuw ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en in procedure gebracht eind juni 2014. Het planproces is wat vertraagd door aanvullende onderzoeken en omstandigheden in de privé sfeer bij de initiatiefnemers.

BEOOGD RESULTAAT

1. Invulling voormalige agrarische gebouwen
2. Versterking van het toeristisch-recreatief product in Wijhe.

KADER

Als kaders dienen De Toekomstvisie Olst-Wijhe, het bestemmingsplan Buitengebied, met de hieraan verbonden (beleids)uitgangspunten zoals bv. van het LOP. Daarnaast dient het Ontwikkelingsplan Recreatie & Toerisme als toetsingskader voor dit verzoek.

ARGUMENTEN

Het verzoek betreft de nieuwvestiging van een breed opgezet recreatiebedrijf in de dorpsrandzone in het buitengebied. Het verzoek is daartoe multidisciplinair getoetst.

Toekomstvisie

De kernwaarde van het gebied, waarin het Het Anem is gelegen, is multifunctioneel gebruik. Een dorpsrandzone als deze leent zich bij uitstek voor multifunctioneel gebruik. In de Toekomstvisie Olst-Wijhe (vastgesteld door de raad in 2008), wordt het gebied ten noorden van Wijhe dan ook aangewezen als gebied, waar ruimte is voor ontwikkelingen als deze. Er staat:

'De zone parallel aan de IJsselvallei biedt belangrijke kansen voor recreatie en toerisme door de goede bereikbaarheid, de IJssel en weteringen en de nabijheid tot de kernen zelf. Aan de dijk, langs de linten, in de dorpen of elders in de zone wordt ruimte geboden aan horeca en toeristische elementen (zowel dag- als verblijfsrecreatie). Routegebonden recreatie, in aansluiting op de routes in de Landgoederenzone en IJsselvallei, kan zorgen voor aantrekkelijke uitlooppoutes vanuit de steden Zwolle en Deventer en de kernen Olst en Wijhe'

De actualisatie van de Toekomstvisie uit 2011 stelt aanvullend:

"De ambitie voor het onderdeel recreatie en toerisme blijft in hoofdlijn gehandhaafd, waarbij het wel gewenst is om scherpere keuzes te maken ten aanzien van de na te streven doelen en de fasering, die

daarbij wordt aangebracht. Verder is belangrijk, dat het toeristisch ondernemerschap meer wordt gestimuleerd.”

Met de medewerking aan het plan wordt uitvoering gegeven aan de door uw raad vastgestelde beleidsmatige overwegingen en ambities ten aanzien van recreatie en toerisme enerzijds en de invulling van het gebied parallel aan de IJsselzone anderzijds.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarin onder voorwaarden niet-agrarische functies kunnen worden toegestaan. De activiteitenboerderij in de bestaande gebouwen zou een vervolgfunctie kunnen zijn. Een deel van de activiteiten past hierbinnen. Om alle gewenste activiteiten mogelijk te maken dient een bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen, die recht doet aan de toekomstige situatie. Er is een gemengde bestemming toegekend, analoog aan de bestemmingswijze voor andere vergelijkbare dagrecreatieve voorzieningen in het bp buitengebied (zoals de Lepelaar). Enkel de reeds aanwezige bebouwing kan hiervoor gebruikt worden. De activiteiten, met uitzondering van de buitenactiviteiten, dienen plaats te vinden in de bestaande bebouwing. Nieuwbouwmogelijkheden ten behoeve van de nieuwe functie worden beperkt toegestaan.

Het aspect stemgeluid speelt een prominente rol bij de ruimtelijke onderbouw van deze ontwikkeling. Stemgeluid is door de wetgever expliciet niet meegenomen in de milieunormering en dient langs de lijn van de ruimtelijke ordening geregeld te worden. Er zijn verschillende referentiefuncties (kinderboerderij, zwembad, café/restaurant, partycentrum) met bijbehorende richtafstanden in acht genomen voor de inpassing van de activiteitenboerderij. Aan deze richtafstanden kan worden voldaan. Er is daarnaast uitgebreid akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt eveneens, dat- onder voorwaarden, zoals de inpassing en positiebepaling van functies- de plannen uitvoerbaar zijn.

Procedure

Op het ontwerpbestemmingsplan uit 2013 zijn twee zienswijzen ingediend en heeft de provincie een mondeling advies uitgebracht. Eén zienswijze is ondertekend door vijf omwonenden. Op het ontwerpbestemmingsplan uit 2014 zijn eveneens twee zienswijzen ingediend. Van de voornoemde meervoudig ondertekende zienswijze heeft in de tweede termijn slechts één ondertekenaar een aanvullende zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen, alsmede onze reactie hierop, wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen. Bij de behandeling van de zienswijzen zijn ook de zienswijzen uit de eerste termijn meegenomen. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van de mogelijkheid om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Hiervan hebben zij geen gebruik gemaakt.

De zienswijzen hebben op een aantal onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de begrenzing van het aantal (thema)feesten en het aantal bezoekers van de (thema)feesten.

DRAAGVLAK

Op beide ontwerpbestemmingsplannen, die in procedure gebracht voor dit voornemen, zijn zienswijzen ingediend. De provincie heeft eveneens een ambtelijke reactie gegeven op beide ontwerpplannen en is akkoord gegaan met het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in de tweede termijn ter inzage is gelegd. Aan de hand van de reactie van de provincie en de zienswijzen is geconcludeerd, dat de eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderbouwd was. Dit had bij de vaststelling hersteld kunnen worden, maar er is voor gekozen een nieuw en beter onderbouwd ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Desalniettemin is er, gezien de zienswijzen vanuit de buurt, weerstand tegen het voornemen in verband met de door hen verwachte geluidsoverlast.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemers hebben een planschadeovereenkomst getekend, waarin is vastgelegd, dat eventuele claims voor planschade door derden als gevolg van het voornemen, voor rekening van de initiatiefnemers komen. Kosten voor planvorming komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Nr.	2014/62
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe, Het Anem 2f"

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 september, nr. 2014/62;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met de "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, Het Anem 2f";
2. het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe, Het Anem 2f", met inachtneming van de Nota van Zienswijzen en overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte toelichting regels en verbeelding en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met nummer NL.IMRO.1773.BP2013001042-03-01, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 3 november 2014.

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien