

2370-2017

16 NOV. 2017

Raad van de gemeente Olst-Wijhe
Postbus 23
8130 AA WIJHE

Datum 15 november 2017
Ons nummer 201700707/1/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. D.J.J.M. Wolfs
070-4264114

Onderwerp
Olst-Wijhe
Bp 'Holstweg 44a, Olst'

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

C.J.W. Vastenholt en D.J.F. Vastenholt, beiden wonend te Olst,
gemeente Olst-Wijhe, (hierna tezamen en in enkelvoud: Vastenholt)
appellanten,

en

de raad van de gemeente Olst-Wijhe,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 november 2016, met kenmerk 2016/62, heeft de raad het bestemmingsplan "Holstweg 44a Olst" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Vastenholt beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Op verzoek van de Afdeling heeft de raad de exploitatiebegroting van camping het Klaverblad overgelegd. De raad heeft voor dit stuk verzocht om geheimhouding als bedoeld in artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bij beslissing van 24 augustus 2017 heeft de geheimhoudingskamer dit verzoek ingewilligd.

Desgevraagd hebben alle betrokken partijen de Afdeling toestemming verleend als bedoeld in artikel 8:29, vijfde lid, van de Awb om mede op grondslag van de geheim te houden informatie uitspraak te doen.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 oktober 2017, waar C.J.W. Vastenholt en de raad, vertegenwoordigd door R. Dekker en A. Karolak, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Op het perceel Holstweg 44a is camping "het Klaverblad" gevestigd. De camping richt zich voornamelijk op ouderen en beschikt over een kampeerterrein van ongeveer 2 hectare met een grasveld en negen verharde camperplaatsen. Op de camping zijn verder een parkeerplaats, receptie, recreatieruimte, sanitaire ruimte, jeu de boules-baan en visvijver aanwezig. De eigenaren van de camping, die nu nog aan de overkant van de weg op het perceel Holstweg 41 wonen, willen in een bedrijfswoning op het campingterrein gaan wonen en hun huidige burgerwoning verkopen.
2. Het plan maakt een bedrijfswoning op de camping mogelijk.
3. Vastenholt woont naast de camping, aan de Holstweg 46. Daar exploiteert zij een paardenbedrijf. Vastenholt vindt dat het gemeentebestuur te gemakkelijk nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden toestaat voor de camping die is begonnen als rustige natuurcamping. Zij vreest dat het toestaan van een bedrijfswoning de opmaat is voor verdere uitbreiding van de camping, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van golfbanen voor Pitch & Putt Golf.

Omvang geding

4. Vastenholt keert zich met haar beroep tegen het plandeel met de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" en met de aanduidingen "bedrijfswoning" en "bouwvlak".

Ontvankelijkheid

5. De raad stelt dat Vastenholt geen belanghebbende is bij de bestreden planonderdelen, omdat haar woning op een te grote afstand van ongeveer 190 meter is gelegen van de gronden waarop de bedrijfswoning is voorzien.

5.1. Ter zitting heeft Vastenholt op een luchtfoto de contouren van haar perceel aangewezen. Nu de raad ter zitting desgevraagd niet gemotiveerd kon aangeven waarom deze informatie van Vastenholt onjuist zou zijn, ziet de Afdeling geen reden hieraan te twijfelen. Dit betekent dat de Afdeling ervan uitgaat dat het perceel van Vastenholt op een afstand van ongeveer 80 meter is gelegen van de gronden waarop de bedrijfswoning is voorzien. Gelet op deze afstand, de ruimtelijke uitstraling van de mogelijk gemaakte bedrijfswoning met een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter en inhoud van 750 m² in het buitengebied, en nu tussen partijen niet in geschil is dat Vastenholt vanaf haar perceel zicht zal hebben op de voorziene bedrijfswoning, is de Afdeling van oordeel dat Vastenholt belanghebbende is bij de bestreden planonderdelen. Het beroep is ontvankelijk.

Toetsingskader

6. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling van de beroepsgronden

Provinciaal beleid

7. Vastenholt betoogt dat het plan in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel 2009 de karakteristieke openheid van het kommenlandschap aantast.

7.1. De Omgevingsvisie is een provinciaal beleidsdocument. De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet gebonden aan provinciaal beleid. De raad moet met dit beleid wel rekening te houden, hetgeen

betekent dat hij dit beleid in de belangenafweging dient te betrekken. In paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting heeft de raad beschreven hoe het plan zich verhoudt tot de Omgevingsvisie. Hierbij is onder meer ingegaan op de relatie tussen de ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt en ruimtelijke kwaliteit. Dat in de plantoelichting niet expliciet is ingegaan op de karakteristieke openheid van het kommenlandschap waarin het plangebied is gelegen, maakt niet dat de raad het provinciaal beleid niet of op een onjuiste wijze in zijn belangenafweging heeft betrokken. Het betoog faalt.

Waterschapsbeleid

8. Vastenholt betoogt voorts dat het plan in strijd met het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Groot-Salland een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen een primair watergebied mogelijk maakt.

8.1. Zoals de raad in verweer terecht naar voren heeft gebracht, gold het Waterbeheerplan 2010-2015 niet meer ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bovendien staat in paragraaf 4.6 van de plantoelichting beschreven hoe de ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt zich verhoudt tot het ten tijde van de vaststelling van het plan geldende beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Hieruit volgt dat de watertoets bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is uitgevoerd en dat het waterschap een positief advies heeft gegeven. In hetgeen Vastenholt naar voren heeft gebracht ziet de Afdeling onvoldoende aanleiding om aan de zorgvuldigheid waarmee de watertoets is uitgevoerd te twijfelen. Het betoog faalt.

Gemeentelijk beleid

9. Vastenholt betoogt dat de raad in strijd met gemeentelijk beleid een bedrijfswoning mogelijk maakt voor een niet-volwaardig bedrijf.

9.1. Zoals blijkt uit de nota van zienswijzen, en de raad ter zitting ook heeft bevestigd, heeft de raad geen gemeentelijk beleid vastgesteld over bedrijfswoningen bij recreatieve bedrijven zoals een camping. Wél is beleid vastgesteld over agrarische bedrijfswoningen. Bij de voorbereiding van het plan heeft de raad voor de beantwoording van de vraag of een bedrijfswoning bij de camping kan worden toegestaan, aangesloten bij het gemeentelijk beleid voor het toestaan van agrarische bedrijfswoningen.

9.2. De raad hanteert voor het toestaan van agrarische bedrijfswoningen het beleid dat sprake moet zijn van een reëel bedrijf dat de potentie heeft om uit te groeien naar een volwaardig bedrijf. Uit de nota van zienswijzen en het verweerschrift, zoals toegelicht ter zitting, blijkt dat sprake is van een volwaardig bedrijf als een nagenoeg volledig redelijk inkomen afkomstig is uit het bedrijf en een nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

9.3. Vastenholt betwist dat de camping potentie heeft om uit te groeien naar een volwaardig bedrijf. Zij stelt dat de camping niet zelfstandig een volwaardig inkomen kan genereren, dat de landwinkel die volgens het

ondernemingsplan een belangrijke omzetgenerator is als gevolg van de bouw van de voorziene bedrijfswoning niet langer kan worden opgericht en dat verschillende rapporten laten zien dat de vraag naar kampeerplaatsen afneemt.

9.4. Voor zover Vastenholt betoogt dat de camping niet kan doorgroeien tot een volwaardig bedrijf omdat de door Hulsbergen nodig geachte landwinkel niet langer kan worden opgericht, overweegt de Afdeling dat echtpaar Hulsbergen een landwinkel blijkt het principeverzoek van 8 september 2014 niet langer nodig acht. De Afdeling heeft kennisgenomen van de geheime exploitatiebegroting en stelt vast dat de exploitatiebegroting van de camping laat zien dat in de jaren 2018-2020 een volledig redelijk inkomen te behalen is uit de campingexploitatie. Het algemene betoog van Vastenholt dat de vraag naar kampeerplaatsen afneemt, is naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende om te twijfelen aan de in de exploitatiebegroting concreet onderbouwde groeipotentie van de camping. Zoals de raad verder ter zitting heeft toegelicht kan de arbeidsinzet van G. Hulsbergen worden gezien als volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de camping potentie heeft om uit te groeien naar een volwaardig bedrijf. Het plan is daarom niet in strijd met het gemeentelijk beleid voor agrarische bedrijfswoningen waarbij de raad met de vaststelling van het plan aansluiting heeft gezocht. Het betoog faalt.

Uitzicht en landschap

10. Vastenholt betoogt dat de raad ten onrechte niet heeft beoordeeld of de voorziene bedrijfswoning, gelet op de maximaal toegestane bouwhoogte, haar uitzicht en het landschap aantast. In het verlengde daarvan betoogt zij dat landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning niet is verzekerd in het plan en dat landschappelijke inpassing ook niet goed mogelijk is omdat beplanting laag moet blijven.

10.1. Artikel 3, lid 3.2.1, onder d, van de planregels luidt: "de bedrijfswoning mag slechts worden gebouwd indien de landschappelijke inrichting van de gronden conform het in bijlage 3 van de regels opgenomen 'Beeldkwaliteit- en landschapsplan bedrijfswoning camping Het Klaverblad, Holstweg 44a Olst' ten uitvoer is gebracht en vervolgens aldus in stand wordt gehouden en het bouwplan voldoet aan de in bijlage 3 genoemde beeldkwaliteitseisen.

10.2. Aannemelijk is dat het uitzicht van Vastenholt enigszins zal verslechteren als gevolg van de voorziene bedrijfswoning. De raad heeft zich echter in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan dit uitzicht niet onaanvaardbaar aantast. Hierbij betreft de Afdeling dat de afstand tussen de voorziene bedrijfswoning en het perceel van Vastenholt ongeveer 80 meter bedraagt en dat haar woonomgeving ondanks de voorziene bedrijfswoning nog steeds als open landschap is te typeren.

10.3. Voorts is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene bedrijfswoning het

landschap niet onaanvaardbaar aantast, nu het landschap zich juist kenmerkt door aan weerszijden van wegen verspreid liggende bedrijven en bedrijfswoningen. Hierbij betreft de Afdeling dat de in het plan opgenomen maatvoering voor de bedrijfswoning volgens de raad gebruikelijk is in het buitengebied van Olst.

In het beeldkwaliteitsplan is opnieuw het landschapsontwikkelingsplan opgenomen dat hoorde bij het bestemmingsplan "Buitengebied Olst, partiële herziening Het Klaverblad, Den Nul" waarin de camping aan de Holstweg 44a in 2010 werd mogelijk gemaakt. In dat landschapsontwikkelingsplan was reeds rekening was gehouden met de bouw van een landschapswinkel. Het thans voorliggende bestemmingsplan voorziet kort gezegd op de locatie van de - uiteindelijk niet gerealiseerde - landschapswinkel in een bedrijfswoning. Gelet op het voorgaande is de landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning met artikel 3, lid 3.2.1, onder d, van de planregels voldoende verzekerd. Dat Vastenholt het liefst zou zien dat beplanting de voorziene bedrijfswoning geheel uit haar zicht zal onttrekken, is onvoldoende voor een andersluidend oordeel.

Het betoog faalt.

Noodzaak

11. Vastenholt betoogt dat het oprichten van een bedrijfswoning op het campingterrein niet noodzakelijk is. Zij voert aan dat de huidige burgerwoning van de exploitanten dicht bij de ingang van de camping is gesitueerd dan de voorziene bedrijfswoning en dat 24/7-toezicht niet nodig is op het kampeerterrein.

11.1. De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad zo dat hij het realiseren van een bedrijfswoning ter plaatse in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht en dat hij de behoefte aan een bedrijfswoning ter plaatse in het licht van het gemeentelijk beleid over agrarische bedrijfswoningen, waarbij de raad aansluiting heeft gezocht, voldoende onderbouwd vindt. Dit standpunt is niet onredelijk. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad vanwege een gebrek aan noodzaak geen medewerking heeft kunnen verlenen aan het oprichten van een bedrijfswoning op het campingterrein. Het betoog faalt.

Uitbreiding bedrijfsactiviteiten

12. Voor zover Vastenholt vreest dat de bedrijfsactiviteiten van de camping zullen toenemen, overweegt de Afdeling als volgt. Het plan maakt slechts de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk. Nieuwe bedrijfsmatige activiteiten worden niet toegestaan. Gelet hierop houdt de vrees dat voor de camping steeds meer bedrijfsactiviteiten zullen worden toegestaan geen verband met het thans ter beoordeling voorliggende besluit. Tegen besluiten waarbij nieuwe bedrijfsactiviteiten voor de camping worden mogelijk gemaakt, kan Vastenholt te zijner tijd in rechte opkomen. Het betoog faalt.

Conclusie

13. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.
14. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.C. Zweistra-Immink, griffier.

w.g. Daalder
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Zweistra-Immink
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 november 2017

813.

Verzonden: 15 november 2017