



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
136115

Raad d.d.
24 juni 2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A.N. (Arjen) Broekstra, MSc

Datum
12 mei 2015

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Henriëtte Hoeve, 2015'

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Henriëtte Hoeve, 2015' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Planlocatie

Aan de rand van het buitengebied direct ten noordwesten van Wolfheze, is het agrarisch bedrijf 'de Henriëtte Hoeve' gelegen (zie afbeelding 1). Het bedrijf is in de loop der jaren uitgegroeid tot een veehouderij cq. paardenpension met momenteel ca. 150 paarden en 36 melkkoeien. Op de locatie bevindt zich ca. 4.000 m² aan bedrijfsbebouwing: de stallen, een trainingshal, logiesfaciliteiten, opslagruimten en een dienstwoning. Verder is er, enigszins verscholen achterop het perceel, een gebouw met cultuurhistorische waarde aanwezig (maar vooralsnog zonder monumentale status): een kleine gevangenis welke ten tijde van de Eerste Wereldoorlog behoorde bij een Duits legerkamp dat in het gebied gevestigd was. Het overgrote deel van het achterliggende open weiden natuurlandschap, in totaal ruim 40 hectare, is tevens in eigendom van de Henriëtte Hoeve.

Verzoek

Al vanaf 1999 biedt de Henriëtte Hoeve overnachtingsmogelijkheden aan voor (groepen) ruiters en hun paarden. De strategische ligging van het bedrijf – grenzend aan een waardevol natuurgebied (Reijerscamp) en in de directe nabijheid van recreatieve netwerken - speelt een essentiële rol in de aantrekkingskracht van de locatie voor recreanten. Een bekende recreatieve ruiterroute die rechtstreeks vanaf de Henriëtte Hoeve te bereiken is, is de Veluwetrail: een lange-afstandsroute van in totaal 500 kilometer voor ruiters te paard, zonder start- of eindpunt, onderverdeeld in een negental korte dagroutes. Een spin-off van de Veluwetrail is het ontstaan van diverse recreatieve voorzieningen in de nabijheid van de route.

Omdat de combinatie van paardenhouderij en het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden op deze locatie succesvol bleek, wil de Henriëtte Hoeve de recreatieve component in de bedrijfsvoering vergroten met het aanbieden van meer overnachtingsmogelijkheden en een

uitbreiding van bijbehorende faciliteiten. De bestaande verblijfsruimten zijn met name ingericht op groepen en de behoefte bestaat om bijvoorbeeld ook gezinnen en individuen te kunnen bedienen. Naast de wens om meer overnachtingsmogelijkheden te bieden wil de initiatiefnemer een kantine in gebruik nemen (kleine horeca-functie ondergeschikt aan de bestemming). Deze kantine is voorzien in de bestaande rijhal en zal uitsluitend de recreanten en gebruikers van de pensionstal bedienen.



Afbeelding 1: Luchtfoto van 'De Henriëtte Hoeve', Duitsekampweg 25 in Wolfheze (kijkrichting: oost)

Concreet bestaan de plannen uit het gefaseerd in pandig verbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen (afbeelding 2) ten behoeve van extra overnachtingsruimten en daaraan ondergeschikte voorzieningen, zoals sanitair, een foyer en gemeenschappelijke ruimten. Daarnaast wensen de eigenaren de 'gevangenis' (afbeelding 3) te restaureren en tevens een recreatieve functie te geven, bijvoorbeeld als vakantiehuisje. Voor de locatie als geheel, dus inclusief de bestaande ruimten, wordt maximaal 700 - 750 m² aan recreatieve voorzieningen voorzien, wat neerkomt op maximaal 60 slaapplekken.



Afbeelding 2: bestaande logiesvoorzieningen



Afbeelding 3: voormalige gevangenisgebouw (WO I)

Landschappelijke inpassing

Onderwerp

Bestemmingsplan "Henriëtte Hoeve, 2015"

Datum

12 mei 2015

Kenmerk

136115

Pagina

2 van 6

Ten tijde van de eerste gesprekken met de Henriëtte Hoeve over hun wensen, was het provinciale functieveranderingsbeleid voor de ontwikkeling van (agrarische) nevenactiviteiten in het buitengebied van kracht. Het (nu vervallen) beleid hield in dat maximaal 50% van de (bestaande) bebouwde oppervlakte van een agrarisch bedrijf tot een maximum van 750 m² voor een nevenfunctie mag worden gebruikt. Bij gebruik van meer dan 350m² diende proportionele verevening (maatregelen voor het versterken van de landschapswaarden) plaats te vinden. Wanneer de nevenactiviteit verblijfsrecreatie, dagrecreatie of zorg betrof en/of de functie het recreatief routenetwerk versterkt was minder verevening nodig.

Met de inwerkingtreding van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn de genoemde beleidsregels vervallen. Bovendien is het plangebied na de actualisering van de provinciale visie niet meer gelegen in een zone met een natuurbescherming (Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO)).

Dit betekent echter niet dat de voorheen bedachte 'compensatiemaatregelen' ten behoeve van het versterken van de kernkwaliteiten van het buitengebied van Wolfheze daarmee hun uitwerking verliezen en daarom zijn we met de Henriëtte Hoeve overeengekomen om deze ten uitvoer te brengen en waar mogelijk vast te leggen in het bestemmingsplan. Het betreft de volgende concrete maatregelen:

- Bijdragen aan de kernkwaliteiten van het gebied, door het inplanten van de noordelijke perceelgrens met eiken, zodat de bestaande rijhal, de 'gevangenis' en de logiesfaciliteiten ruimtelijk ingepast worden (*afbeelding 4*);
- Het versterken van het recreatief routenetwerk, door een bestaand privé-pad met een lengte van ca. één kilometer door de landerijen open te stellen. Dit pad takt rechtstreeks aan op een Klompenpad (Wolfheze-Oosterbeek). Er wordt tenminste één bankje geplaatst langs het open te stellen pad;
- Het behoud en restauratie van een cultuurhistorisch waardevol element, in de vorm van de voormalige gevangenis. Het functioneel bestemmen zorgt ervoor dat het gebouw rendabel gebruikt kan worden en met een restauratie wordt geborgd dat het behouden blijft.



Afbeelding 4: Bij een eerdere vergunning is de voorwaarde gesteld eiken aan te planten als bijdrage aan een goede landschappelijke inpassing van de activiteiten. In het vast te stellen bestemmingsplan is geregeld dat de erfbeplanting wordt doorgezet over de hele breedte van de bedrijfslocatie.

Onderwerp

Bestemmingsplan "Henriëtte Hoeve, 2015"

Datum

12 mei 2015

Kenmerk

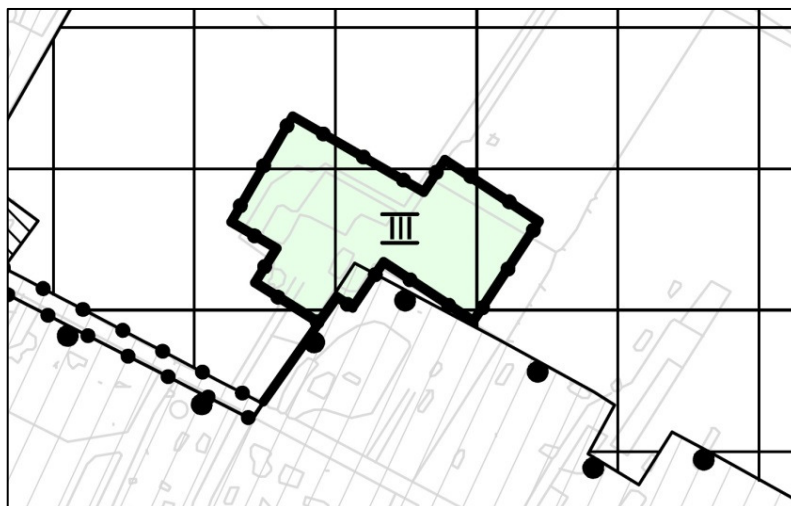
136115

Pagina

3 van 6

Vigerende bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in een bescheiden wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Afbeelding 2 toont een uitsnede van de plankaart ter plaatse van het bedrijf. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden', met de nadere aanduiding 'Groepsaccommodatie toegestaan'. Binnen deze bestemming mag een agrarisch bedrijf geëxploiteerd worden en mag verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie voor maximaal 40 bedden plaatsvinden.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding 'Buitengebied (correctieve) herziening 2008'

Bestemmingsplan 'Henriëtte Hoeve, 2015'

Het vast te stellen bestemmingsplan kent slechts één eindbestemming, te weten 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze bestemming is toegekend aan de percelen waarop de bedrijfsgebouwen van de Henriëtte Hoeve zijn gelegen en de direct omliggende agrarisch percelen welke een logische kadastrale eenheid vormen. De percelen zijn hiermee hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf en agrarisch gebruik, in het bijzonder een gebruikgerichte paardenhouderij / pensionstal; verblijfsrecreatie; ondersteunende (d.w.z. ondergeschikte en ten dienste van de bestemmingsdoeleinden) horeca en het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden.

Uitsluitend binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht en is een groepsaccommodatie/logies voor maximaal 70 bedden toegestaan met een tot een maximale oppervlakte van 750 m². De bestaande bedrijfswoning aan de Duitsekampweg 25 heeft een bouwvlak gekregen een de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bestaande paardenrijbakken en stapmolens buiten het bouwvlak hebben de aanduiding 'rijbak' gekregen. De nog aan te leggen en reeds bestaande groenvoorzieningen (ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie) hebben de aanduiding 'groenvoorziening' gekregen.

Ten aanzien van de nog aan te leggen groenvoorzieningen is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting gekoppeld, waarbij wordt geborgd dat het verruimde gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming niet eerder is toegestaan dan nadat er is voldaan aan het landschappelijk inpassen met eiken. Deze verplichting geldt dus niet voor bestaande bebouwing en het huidige toegestane gebruik.

Voor een verhelderende visuele weergave van bovenstaande wordt u verwezen naar de verbeelding van het vast te bestemmingsplan.

Onderwerp

Bestemmingsplan "Henriëtte Hoeve, 2015"

Datum

12 mei 2015

Kenmerk

136115

Pagina

4 van 6

Beoogd effect

De beoogde uitbreidingsplannen zijn strijdig met de gebruiksvoorschriften in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening, 2008'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een geactualiseerd planologisch-juridisch kader voor perceel Duitsekampweg 25 in Wolfheze met als hoofddoel het mogelijk maken van de hierboven beschreven initiatieven. Verder is de doelstelling om de bestaande situatie specifiek en nauwkeuriger vast te leggen.

Kader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het vrijwel uitsluitend mogelijk om mee te werken aan functieveranderingen in het buitengebied, door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij bepaalt de Wro dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen.

Argumenten

1. Het voorstel is om het bestemmingsplan 'Henriëtte Hoeve, 2015' vast te stellen met inachtneming van de volgende argumenten:

- De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen;
- Het uitbreiden en versterken van de recreatieve functie – in dit geval als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf – is in overeenstemming met uitgangspunten en ambities die gevat zijn in gemeentelijk beleid, zoals de Ruimtelijke Visie 2025 en het Toeristisch & Recreatief Ontwikkelingsplan Renkum 2006 (TROP).

Zo merkt de Ruimtelijke Visie ten aanzien van Wolfheze op dat initiatieven om het dorp cultuur(historisch) of recreatief op de kaart te zetten ondersteund moeten worden. In dit kader wordt specifiek aandacht gevraagd voor een betere ontsluiting van het buitengebied voor eigen inwoners én bezoekers, waardoor de toegankelijkheid en beleving van de natuurgebieden (binnen de randvoorwaarden van natuurbescherming) wordt vergroot. Daarnaast wordt het buitengebied ten noorden van de Duitsekampweg – dus direct grenzend aan het plangebied - in de Visie expliciet benoemd als gebied waar naar een kwaliteitsverbetering moet worden gestreefd. Als concrete invulling wordt genoemd het hergebruiken of transformeren van enkele (voormalige) agrarische bouwblokken ten noorden van de Duitsekampweg ten behoeve van wonen, zorg of recreatie, mits hiermee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied met behoud van de huidige uitstraling. De plannen van de Henriëtte Hoeve kan gestaafd aan deze visie gezien worden als een zeer passend initiatief.

Het TROP ondersteunt de ontwikkeling van een nieuwe recreatieve (ruiter)route als aanvulling op, of als missende schakel in, de bestaande structuren. Uitbreiding van het netwerk van ruiterspaden is in dit gebied landschappelijk goed inpasbaar. De route vanaf De Henriëtte Hoeve richting de Veluwetrail voegt zich naar de rechtlijnige landschapsstructuur. Positief is dat de recreatieve activiteit gericht is op de natuur- en landschapsbeleving. Door de recreatieve functie hoofdzakelijk geïntegreerd wordt binnen bestaande bedrijfsbebouwing, respecteert het voorliggende plan de openheid en natuurwaarden van de omgeving.

2. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist:

- Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, in principe een exploitatieplan te worden

Onderwerp

Bestemmingsplan "Henriëtte Hoeve, 2015"

Datum

12 mei 2015

Kenmerk

136115

Pagina

5 van 6

vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen. Echter, bij dit 'postzegel' bestemmingsplan is er geen sprake van bovenwijkse kosten en zijn de overige, procedurele kosten reeds verrekend met de initiatiefnemer. Tot slot wordt anterieur overeengekomen dat eventuele planschadeclaims als gevolg van het vastgestelde bestemmingsplan worden voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kanttekeningen

Geen.

Draagvlak

Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan 'Henriëtte Hoeve, 2015' zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingebracht. Hieruit valt te concluderen dat er ook in de directe omgeving voldoende draagvlak bestaat voor de functieverruiming.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na uw besluit wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn zes weken ter inzage gelegd. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien hier geen sprake van is geweest is de kans op een procedure verwaarloosbaar.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en de Hoog en Laag. Verder is het bestemmingsplan voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De digitale versie van het bestemmingsplan wordt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat alle ambtelijke en externe kosten die worden gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief van kracht is.

Juridische consequenties

Gedurende de beroepstermijn kunnen uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend – en in theorie ook belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan - in beroep bij de Raad van State.

WMO-aspecten en Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Geen.

Alternatieven

Geen.

Onderwerp

Bestemmingsplan "Henriëtte Hoeve, 2015"

Datum

12 mei 2015

Kenmerk

136115

Pagina

6 van 6