

	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B				
W				
W				
W				
W				
S				

### Aan burgemeester en wethouders

Datum:	<b>21 juni 2024</b>	Zaaknummer:	<b>1146747</b>
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:	[REDACTED] J		
Team:	ROV/Ruimtelijke Ordening		
Naam teammanager:	ir. [REDACTED] J		
Directie:	mr. [REDACTED] J		
Raad:	Nee		
Commissie:	Nee -		
OR:	Nee		
Communicatie:	Ja	Openbaar:	Ja
Bijlage(n):			
Betrokken teams:			

### Onderwerp:

Principeverzoek realisatie 6 appartementen en een restaurant, Hierderweg 14 Hulshorst

### Samenvatting

Op 27 april 2024 heeft de eigenaar van het perceel aan de Hierderweg 14 te Hulshorst een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft het toestaan van 4 kleine appartementen, 2 grotere appartementen en een restaurant in het voormalig zalencentrum en conferentieoord, Hof van Hulshorst.

### Advies aan burgemeester en wethouders

1. In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar de activiteit met gebruiksruimte 'Wonen'.
2. In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het toevoegen van een functieaanduiding (tweede activiteit met gebruiksruimte) 'Horeca' op een deel van het gebouw.

Collegevergadering van:  
Beslissing college:

Nummer:

### TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

De initiatiefnemer heeft dit pand met omliggend stuk grond gekocht in 2020 nadat het bijna 40 jaar gebruikt is door het zalencentrum Hof van Hulshorst. Na dit intensieve gebruik was groot onderhoud van het gebouw nodig om er nieuw leven in te kunnen blazen. Afgelopen jaren is onder andere het dak vernieuwd en zijn vergunningen verlengt/vernieuwd.

Nadat het eerste plan om een samenwerking te starten tussen 'Morssinkhof Hoeve' en restaurantketen 'Loetje' niet goed uitwerkte is er door de initiatiefnemer geprobeerd om het pand te verhuren aan een ander restaurant. De initiatiefnemer geeft aan dat er door de loop der jaren een aantal restaurants hun interesse hebben getoond en een haalbaarheidsonderzoek hebben laten uitvoeren. Zij durven de stap niet aan omdat het pand te groot is voor één bedrijf. Op dit moment staat het pand leeg.

Om toch een gepaste oplossing te vinden voor dit pand is nu een principeverzoek ingediend om wonen en restaurant functie naast elkaar te laten bestaan. Alle ontwikkelingen vallen in het nieuwe plan binnen het bestaande gebouw. Het achterliggende terrein zal gebruikt worden voor parkeren en terras. Ook de 6 geplande appartementen worden allemaal gerealiseerd binnen het bestaande pand.

Binnen de huidige bestemming 'Horeca' is één bedrijfswoning toegestaan. De zes appartementen kunnen onmogelijk allemaal gezien worden als bedrijfswoningen. Het voorstel zou uitgevoerd kunnen worden door het gehele gebouw om te zetten naar de activiteit met gebruiksruimte 'Wonen' daarnaast krijgt een later te bepalen deel van het gebouw ook de Activiteit met gebruiksruimte 'Horeca'.

#### Tijdelijk Omgevingsplan en omgeving.

Het plangebied is omringt met woonhuizen en natuur. Aan de noordoostzijde is de natuur aangemerkt als Natura 2000. Aan de zuidzijde ligt de spoorlijn tussen Amersfoort en Zwolle. Aan de westzijde ligt de gemeentegrens met Harderwijk. Het aangrenzende landgoed Morssinkhof en het plangebied worden gescheiden door natuur met GNN status. Door deze ligging is een geluidsonderzoek en onderzoek externe veiligheid zeker nodig in het vervolg traject.

Op het plangebied geldt de enkelbestemming Horeca, daarnaast geldt er een dubbelbestemming waarde- Archeologie 2, een functieaanduiding specifieke vorm van Horeca- zalencentrum en conferentieoord, een maatvoering maximum oppervlakte 1600m<sup>2</sup>, een gebiedsaanduiding bed & breakfast en een gebiedsaanduiding overige zone-GO.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2023 is geen regel opgenomen die de ontwikkeling mogelijk maakt. In het Woningbouw op maat beleid is het sinds de beleidsevaluatie van 2022 mogelijk dat Horeca in het buitengebied onder voorwaarden omgezet kan worden naar Wonen. dit is wel onder de voorwaarde dat de bedrijfsvoering beëindigd wordt. Dit initiatief kan om deze reden niet meegenomen worden in de Woningbouw op maat procedure en wordt apart beoordeeld.

#### Beoordeling

Het pand is ingeklemd door Natura 2000 gebied en een spoorweg. Dit maakt de mogelijkheden voor deze locatie beperkt. Maatwerk is hier nodig om te voorkomen dat het pand te lang leeg staat en het perceel verrommeld.

Voorheen was de locatie in gebruik als restaurant, zalencentrum en conferentieoord. Een verandering naar een 6 appartementen en een restaurant is een ruimtelijke verbetering ten opzichten van de eerdere bestemming. Door de status van de omliggende natuur is het van belang

Deze niet te veel te belasten. Een restaurant met maximaal 60 plaatsen is hier passend. In de ruimtelijke onderbouw en bijbehorende onderzoeken zal blijken of dit ook haalbaar is op deze locatie.

Er wordt geadviseerd medewerking te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- Het opstellen en indienen van een landschapsinrichtingsplan, waarin duidelijk wordt gemaakt op welke manier het landschap en het karakter van het gebied worden versterkt. De Natura 2000 gebieden op het perceel moeten gespaard en beschermt worden in het plan.
- Het opstellen en indienen van een ruimtelijke onderbouw gericht op de milieu-en omgevingsaspecten, inclusief eventueel benodigde onderzoeken waaruit blijkt dat medewerking aan het verzoek mogelijk is.
- Er moet een overeenkomst worden gesloten waarin inrichting, planschade en uitvoering zijn opgenomen.

De functieaanduiding zalencentrum zal komen te vervallen, de ontwikkeling kan geregeld worden door middel van een Tam-Imro plan.

Uw college wordt geadviseerd om:

1. In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar de activiteit met gebruikruimte 'Wonen'.
2. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het toevoegen van een functieaanduiding (tweede activiteit met gebruikruimte) 'Horeca' op een deel van het gebouw.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen