

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 15-12-2015
Nummer voorstel: 2016/4

Voor raadsvergadering d.d.: 12-01-2016
Agendapunt: 6

Onderwerp:

Vastellen bestemmingsplan 'Eesveen – Van Karnebeeklaan 7'

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. het bestemmingsplan 'Eesveen, Van Karnebeeklaan 7' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen.

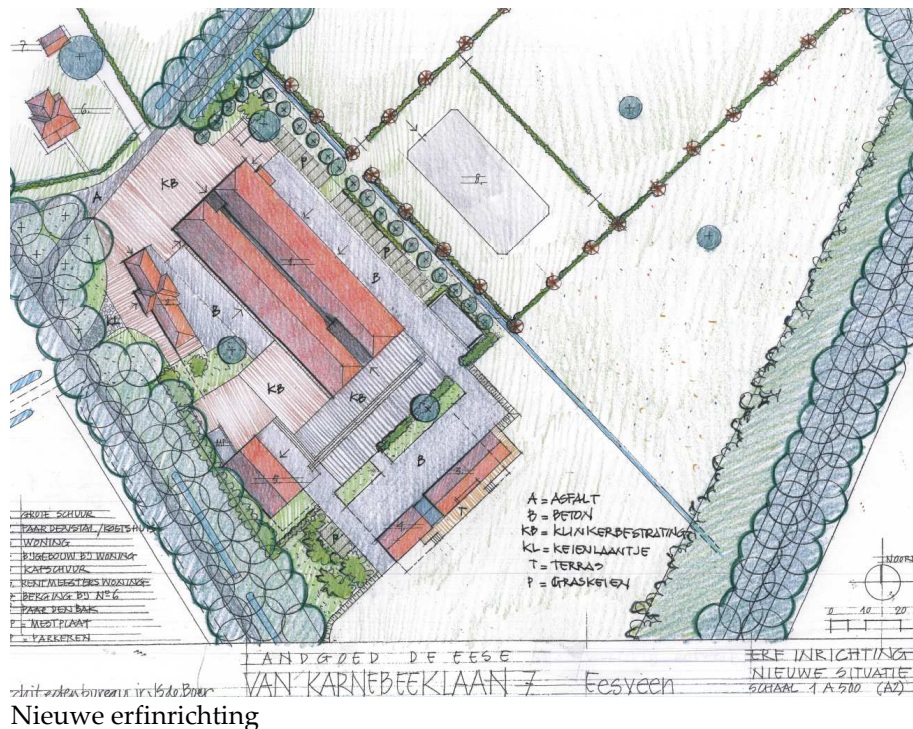
Samenvatting:

Inleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de bouw van een woning op het perceel Van Karnebeeklaan 7 te Eesveen. Vanuit het landgoed is het plan opgevat om de moderne landbouwschuur te slopen en door toepassing van de Rood voor Rood regeling een woonhuis terug te bouwen. Daarnaast ligt buiten het bouwvlak een paardenbak die juridisch-planologisch niet geregeld is. De raadscommissie heeft op 24 september 2013 besloten om in principe mee te werken aan dit plan. Het initiatief verder uitgewerkt. De bestemmingsplanprocedure is doorlopen. U wordt nu verzocht om het bestemmingsplan vast stellen.

Het landgoed is als geheel een bedrijf. De cultuurhistorische waardevolle objecten blijven behouden en terreinen worden onderhouden. Tot het begin van de 21^e eeuw bestonden de belangrijkste inkomsten uit eigen landbouw. De agrarische activiteiten zijn afgebouwd waardoor de gebouwen niet allemaal meer gebruikt worden. Om deze reden is het initiatief opgevat om het zuidelijke deel van het bedrijfserf te transformeren naar een woonerf. De Rood voor Rood regeling biedt geleit op de doelstelling van de regeling mogelijkheden. Het doel is verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De moderne landbouwschuur (1.200 m²) is landschapsontsierend en inmiddels gesloopt. Verhardingen op het perceel en een inrit worden verwijderd. Beplanting wordt aangevuld en de bestemming wordt op maat aangepast. In ruil hiervoor wordt op de plaats van de schuur een woning gebouwd. Op de tekening hierna treft u de complete nieuwe erfinrichting aan.



Nieuwe erfinrichting

De moderne landbouwschuur is gesloopt. De sloop van de schuur is noodzakelijk om te voldoen aan de regeling Rood voor Rood. Sloop van de schuur is een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Niet alleen omdat de schuur verdwenen is, maar ook omdat de bestaande monumentale schuur weer tot z'n recht komt en in het middelpunt van het ensemble van gebouwen komt. De bestaande kapschuur (nummer 5 op de tekening nieuwe erfinrichting) maakt onlosmakelijk deel uit van dit karakteristieke ensemble van gebouwen, en is als zodanig niet weg te denken. De schuur wordt uit het oogpunt van verbetering van ruimtelijke kwaliteit in volume gereduceerd en krijgen de wanden een terughoudender kleurstelling mede om de monumentale koetshuis/ paardenstal tot z'n recht te laten komen.

Naast sloop van moderne landbouwschuur wordt verharding verwijderd en er wordt landschappelijk een investering gedaan. Hierna treft u een erfinrichting 'slopen en dempen' waar de investering op benoemd is. De inrit (met aanduiding HV) wordt verwijderd en aangevuld met nieuwe laanbeplanting. Het beton wordt vervangen door klinkerbestrating. Van noordwest naar zuidoost loopt een watergang waar haagbeuken naast gepland zijn. Deze haagbeuken zijn qua vorm en grootte niet karakteristiek en detoneren het landschap. De haagbeuken worden grotendeels verwijderd. In combinatie met het ontstoren van het verkavelingspatroon van de weides en graslanden (rechttrekken van de watergang en herstel van het patroon van beukhagen) wordt de landschappelijke kwaliteit ook op dit schaalniveau verbeterd.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen provinciaal en gemeentelijke beleid:

Deze ontwikkeling past binnen gemeentelijk en binnen provinciaal beleid.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied hanteert de provincie de balans Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De ontwikkeling en de investering dienen met elkaar in balans te zijn. De ontwikkeling betreft in deze de bouw van de woning en de legalisatie van de paardenbak. Als investering wordt de moderne landbouwschuur gesloopt, er wordt beplanting aangeplant, verharding weggehaald, een sloot gedempt en gegraven, het agrarische bedrijf krijgt een passende bestemming, namelijk 'landgoedbedrijf'. In de bestemming landgoedbedrijf is het niet meer mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren en om een agrarisch bedrijf te starten. De bouw mogelijkheden zijn op maat gebracht en om de bestaande bebouwing gelegd. De afgesproken investeringen zijn als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De woning mag in gebruik worden genomen zodra de investeringen uitgevoerd zijn en in stand gehouden worden.

De ontwikkeling is mogelijk op basis van de gemeentelijke 'Rood voor Rood regeling, met gesloten beurs' in combinatie met de 'Beleidsnotitie Bestemmingsplannen Buitengebied'. Het verzoek is gelet op de doelstelling van de Regeling passend. Het doel van de Regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door het afbreken van landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het agrarische bedrijf is gestopt en er wordt voldoende landschapsontsierende bebouwing gesloopt om in aanmerking te komen voor een woning. Het betreft hier echter geen doorsnee agrarisch bedrijf, maar een landgoed met een grote monumentale schuur en een monumentale paardenstal. Om de grote monumentale gebouwen te kunnen behouden voor de toekomst is gekozen voor een passende vervolgfunctie, namelijk de bestemming 'landgoedbedrijf'. Een landgoedbedrijf is gedefinieerd als een bedrijf dat voorziet in het onderhoud en beheer van een landgoed. Hieronder is in ieder geval begrepen een werkplaats, opslag, kantoor en kantine.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met omgevingsaspecten:

De ontwikkeling van een woning is niet in strijd met de omgevingsaspecten Ecologie, cultuurhistorie, archeologie, water, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering. Er is onderzoek gedaan voor de aspecten ecologie, archeologie, bodem en geluid. Uit de onderzoeken is gebleken dat voldaan wordt.

Het geluidsonderzoek is uitgevoerd voor de juiste afstemming tussen de bedrijfsactiviteiten in de monumentale gebouwen en de woning. In dit onderzoek is uitgegaan van een 'landgoedbedrijf' (qua milieubelasting vergelijkbaar met een bosbouwbedrijf). Uit het onderzoek is gebleken dat met een afstand van 33 à 34 meter zuidoostelijk van de grote schuur wordt voldaan aan de langetijd gemiddelden van de grenswaarden. De maximale geluidswaarden zijn in dit geval bepalend. De nieuw te bouwen woning komt op een afstand van 37 meter vanaf de grote schuur.

Het plan is binnen het landgoed van de Eese gelegen. Dit gedeelte van het landgoed heeft de status van historische buitenplaats en de is aangewezen als rijksmonument. Daarnaast zijn de grote schuur en de paardenstal c.q. koetshuis aangewezen als rijksmonumenten. Het landgoed kent hoge cultuurhistorische waarden. De waarden van het landgoed zijn bij de totstandkoming van het inrichtings- en kwaliteitsplan als uitgangspunt gehanteerd. Het plan draagt bij aan de belevingswaarde en toekomstwaarde van het gebied. Het plan is besproken met de RCE, het Oversticht en de monumentencommissie van de gemeente. Om de cultuurhistorische waarden te borgen is een dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie' opgenomen.

Voor de volledige verantwoording voor de bouw van de woning wordt korthedshalve naar de toelichting van het bestemmingsplan verwezen.

Financiële toelichting:

Bij een plan waar de bouw van een woning wordt geregeld, is de gemeente verplicht om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. De overeenkomst waarmee dit kostenverhaal is verzekerd is opgesteld en getekend. De berekening in het kader van de 'Regeling Rood voor Rood, met gesloten beurs' is in de overeenkomst uitgewerkt. Ook het verhalen van eventuele planschade en de exploitatiebijeenkomst is in de overeenkomst opgenomen. Met de overeenkomst is het vaststellen van een overeenkomst niet noodzakelijk. Gelet op voornoemde wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

De kosten voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure is op basis van de Legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Bijlagen bij het voorstel

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1708.EVVKarnebklaan7-ON01>

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Jannie Bloemert, tel.: 06 31 77 59 19 , email:

behandeld in raadscommissie

jannie.bloemert@steenwijkerland.nl

☐ ja, nl. 15-12-2015

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 12-01-2016
Nummer: 2016/4

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 2015, nummer 2016/4;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Eesveen, Van Karnebeeklaan 7" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. ten Hoff M.A.J. van der Tas