

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 16-2-2016
Nummer voorstel: 2016/16

Voor raadsvergadering d.d.: 08-03-2016
Agendapunt:

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Giethoorn – Kapelweg 1'

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

Conceptbesluit:

1. het bestemmingsplan 'Giethoorn – Kapelweg 1' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen.

Samenvatting:

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de bouw van een werktuigenberging op het perceel van Landbouwmechanisatiebedrijf Evenhuis aan de Kapelweg 1 te Giethoorn. Wij hebben op 9 juli 2013 besloten om mee te werken aan het plan onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing, toevoeging ruimtelijke kwaliteit en redelijke eisen van welstand. De voorwaarden zijn bij het opstellen van het plan betrokken het worden hierna onder argumenten besproken.

Op het perceel is op dit moment één bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning gesitueerd. Naast de bouw van de werktuigenberging zal het hoofdgebouw gerestaureerd worden, het perceel wordt landschappelijk ingepast en er wordt terreinverharding weggehaald.

Argumenten

Het perceel is opgenomen in de beheersverordening voor het buitengebied en heeft de bestemming 'bedrijf'. Voor de bestemmingen bedrijf is een percentage met bouwmogelijkheden opgenomen. De toegestane bouwmogelijkheden zijn bijna helemaal gebruikt. Om de werktuigenberging te kunnen bouwen zijn extra bouwmogelijkheden noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde bouwmogelijkheden.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen provinciaal en gemeentelijke beleid:

De bouw van de werktuigenberging past binnen gemeentelijk en binnen provinciaal beleid. In de toelichting van het plan worden alle beleidsaspecten doorlopen. In de Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt opgenomen dat ontwikkeling van de plattelandseconomie zoveel mogelijk ondersteund dient te worden. Ontwikkeling van de plattelandseconomie is wenselijk, omdat dit onder meer bijdraagt aan sterke dorpen en vitale steden.

Een landbouwmechanisatiebedrijf is een categorie 3 bedrijf en specifiek bestemd. Voor deze categorie is opgenomen dat de bestaande bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. De werktuigenberging is een betere voorziening in de bestaande bedrijfsvoering. Het betreft geen verzwaring of vergroting van het bedrijf. Het gebouw is bedoeld om de nu buiten geparkeerde voertuigen te stallen. Dit is efficiënter voor het huidige bedrijf, maar is ook positief voor de ruimtelijke uitstraling van dit bedrijf, de voertuigen komen uit het zicht te staan. Buitenopslag is behoudens twee locaties op het terrein niet meer mogelijk. Op de verbeelding is een aanduiding 'etalage' en een aanduiding 'opslag' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is buitenopslag mogelijk en ter plaatse van de aanduiding 'etalage' mogen machines voor de verkoop gestald worden.

Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing:

De kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) is van toepassing op deze ontwikkeling. Afhankelijk van de impact van de ontwikkeling wordt een investering in de ruimtelijke kwaliteit voorgesteld. De ontwikkeling en de investering zijn met elkaar in balans gebracht.

Afgesproken investeringen zijn:

1. aanplant van landschappelijke inpassing;
2. opnieuw aankleden van het bestaande bedrijfsgebouw;
3. plaatsen van een hekwerk met de historie van het gebied;

De investeringen zijn gekozen, omdat het erf van grote waarde is voor *"het verhaal van de ontginning van de polder"*.

- 1) De investering in de singelstructuur en de groene voorruimte is deels basisinspanning en deel extra ruimtelijke kwaliteit. Een singel van circa 5 meter wordt gezien als basisinspanning. In deze wordt de singel aan de westzijde van het perceel 8 meter breed. Daarnaast liggen de singel aan de westzijde en de bomenrij aan de oostzijde volledig binnen de huidige bestemming 'bedrijf'. In het nieuwe bestemmingsplan worden beide voorzien van de bestemming 'groen'. Hiermee wordt de bestemming 'bedrijf' kleiner en worden de bestaande bomen en de nieuwe aanplant beschermd. De bomen mogen niet meer zomaar gekapt worden.
- 2) Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een markante vorm, een bijzondere architectuur. Het gebouw is passend bij de tijd van de ontginning. De indeling van de gevel blijft gelijk aan de bestaande gevelindeling. De asbesthoudende materialen worden verwijderd. De voorzijde en het eerste deel van beide zijanten worden voorzien van keralit. Keralit gevelbekleding is onderhoudsarm en hoogwaardig van kwaliteit.
- 3) het hekwerk is tevens meegenomen in de investering, omdat het verhaal van de ontginning opgenomen is in het hekwerk.

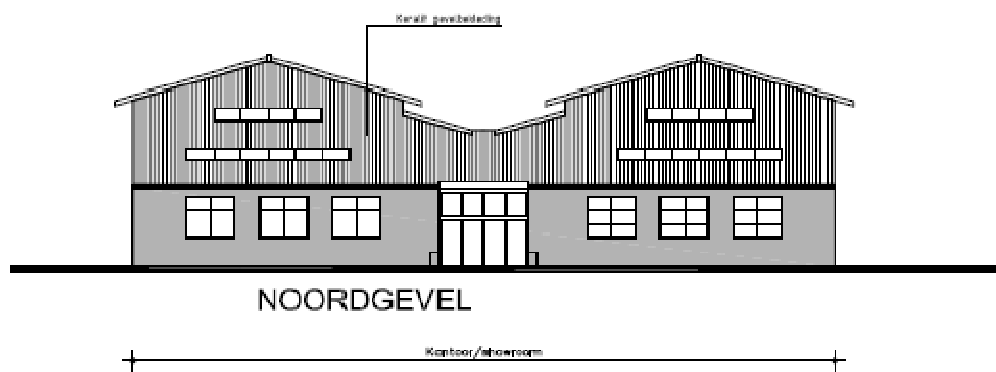
De investeringen in het gebouw zijn juridisch geborgd in een anterieure overeenkomst. De landschappelijke inpassing is geborgd in het bestemmingsplan. Hierna treft u een afbeelding van het hekwerk, de nieuwe terreinindeling en van het gebouw.

Zoals u bekend zal zijn, worden door de N. V. Ontginnings Maatschappij "Land van Vollenhove" o.m. op het grondgebied onzer gemeente groote ontginningswerken uitgevoerd. (Brief van B&W aan S3 den 24 jan 1941)	Minister Kan steekt op 14 december 1928 de eerste spade in de grond voor de ontginning van polderafdeling 4 (de latere polder Giethoorn).	In het dorp Giethoorn geschiedt al het verkeer te water. De drooglegging heeft het traditionele verkeer te water verstoord. Het dorp met zijn bedrijven eenzijdig en de nieuwe cultuurgronden anderzijds vormen geen eenheid meer.
--	--	---

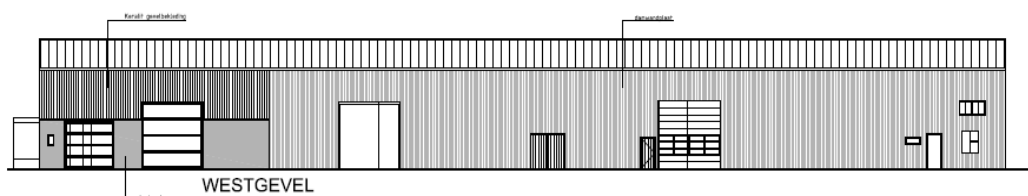
Afbeelding hekwerk



Afbeelding terreinindeling



**



Afbeelding gebouw

Communicatietraject en openbaarheid:

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 11 maart 2015 tot en met 21 april 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. In deze fase is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Namens het waterschap is positief gereageerd. Namens de provincie is aangegeven dat de impressie van de voorgevel geen recht doet aan het gebied en dat de balans KGO niet voldoende onderbouwd was. De uitstraling van het gebouw leek op een modern bedrijfspand. De reactie van de provincie heeft geleid tot een aanpassing van het plan. We hebben opnieuw overleg gevoerd met de initiatiefnemer en provincie zijn overeengekomen dat de uitstraling van het gebouw in grote lijnen gelijk blijft aan de bestaande uitstraling. De asbesthoudende materialen worden vervangen door nieuwe materialen. De voorzijde en het eerste deel van beide zijkanten worden voorzien van keralit. Keralit is onderhoudsarm en hoogwaardig van kwaliteit. Het aangepaste plan heeft vervolgens van 11 november 2015 tot en met 22 december 2015 als ontwerp ter inzage gelegen. Het plan is opnieuw voorgelegd aan de provincie. Het wettelijk vooroverleg is positief afgerond.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Na voornoemde periode treedt het bestemmingsplan in werking. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Alleen een belanghebbende die aannemelijk kan maken echt niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze kenbaar te maken, heeft nog de mogelijkheid om in beroep te gaan. Dit wordt niet aannemelijk geacht.

Financiële toelichting:

Voor onderhavig plan geldt dat de kosten voor de investering volledig worden gefinancierd door eigenaar en initiatiefnemer Evenhuis.

Bij een plan waar de bouw van een werktuigenberging 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. Ook het verhalen van eventuele planschade is in de overeenkomst opgenomen. Met de overeenkomst is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Gelet op voornoemde wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

De kosten voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de Legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. De leges en de exploitatiebijdrage zijn beide betaald.

Bijlagen bij het voorstel

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

X ja, nl. 16 februari 2016

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 8 maart 2016
Nummer: 2016/16

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26-1-2016, nummer 2016/16;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Giethoorn – Kapelweg 1' 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