

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		
		Datum vergadering:		14-01-2014
Onderwerp:	Uitgangspunten voor bestemmingsplan Giethoorn			
Conceptbesluit:	1. in te stemmen met de voorgestelde aanscherping van de kaders voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan Giethoorn te weten: a. plangrenzen aanpassen zodat op het bebouwingslint van de Beulakerweg dezelfde regels van toepassing zijn; b. binnen de bestemming Water een aanduiding opnemen "aanlegplaats voor commerciële bootverhuur"; c. bestemming Bedrijf - Punterwerf, te verbreden naar een bestemming Bedrijf - specifieke vorm van bedrijf - nautische bedrijvigheid; d. de waarden van de Beulakerweg ook waarderen en opnemen in de regels en plankaart; e. bestaande tweede woningen een aanduiding te geven "specifieke vorm van wonen - tweede woning" binnen de bestemming Wonen. 2. kennis te nemen van de aangepaste planning van het bestemmingsplan Giethoorn.			
Samenvatting:	Op dit moment wordt het ontwerp bestemmingsplan voor Giethoorn voorbereid. In deze voorbereiding komen wij een aantal specifieke vraagpunten tegen die om een verduidelijking vragen. Met dit voorstel leggen wij deze vraagpunten aan u voor. Het gaat hierbij om inhoudelijk standpunten welke een vertaling moeten krijgen in de regels en plankaart van het ontwerp bestemmingsplan.			
Bijlagen:	-			
Bestuurlijk traject:	College	14-01-2014		
	Raadscommissie	04-02-2014	t.k.n.	
	Raad			
Overlegd met:	Joost Huizing, Geert Perdok (T&H)			
Communicatie:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?		ja	
	- Geen publicatie			
Programma:	Steenwijkerland woont			
Parafen:	Medewerker	Anna Petra van der Wal	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Concernstaf		paraaf	
	Secretaris	S.S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Greven	paraaf	

Besluit B&W:	Conform 1. in te stemmen met de voorgestelde aanscherping van de kaders voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan Giethoorn te weten: a. plangrenzen aanpassen zodat op het bebouwingslint van de Beulakerweg dezelfde regels van toepassing zijn; b. binnen de bestemming Water een aanduiding opnemen "aanlegplaats voor commerciële bootverhuur"; c. bestemming Bedrijf - Punterwerf, te verbreden naar een bestemming Bedrijf - specifieke vorm van bedrijf - nautische bedrijvigheid; d. de waarden van de Beulakerweg ook waarderen en opnemen in de regels en plankaart; e. bestaande tweede woningen een aanduiding te geven "specifieke vorm van wonen - tweede woning" binnen de bestemming Wonen. 2. kennis te nemen van de aangepaste planning van het bestemmingsplan Giethoorn.
-------------------------	---

Collegeadvies:

Inleiding

Op 18 juni 2013 is een groot aantal beheersverordeningen vastgesteld, waaronder de beheersverordening voor Giethoorn. Bij het raadsvoorstel voor die verordening, is aangegeven dat deze verordening slechts tijdelijk nodig is om legesderiving te voorkomen. Het opstellen van het bestemmingsplan voor Giethoorn vraagt extra aandacht om het bestemmingsplan beter af te stemmen op de relatie met het landschap en de cultuurhistorische waarden van het gebied. Ook de verschillende identiteiten van Giethoorn zijn verwerkt in het bestemmingsplan zodat beter maatwerk kan worden geleverd. Bovendien zijn er een groot aantal wijzigingen in het gebruik geweest, tussen 1994 en heden, wat extra zorgvuldigheid vereiste bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan voor Giethoorn heeft ter inzage gelegen van 30 juli tot en met 10 september 2013. In dit ontwerp bestemmingsplan zijn de standaard regels opgenomen voor de diverse bestemmingen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er meer dan 50 reacties binnen gekomen. Deze reacties variëren van geen goede bestemmingsgrenzen tot het verzoek om nieuwe bestemmingen.

Ook zijn er naar aanleiding van de terinzagelegging een aantal aspecten naar boven gekomen die nader onderzoek en besluitvorming vragen. Hierbij gaat het onder andere om de volgende onderwerpen:

- aanpassing plangrenzen;
- aanduiding voor de commerciële bootverhuur in de bestemming Water;
- specifieke bestemmingen vanuit het oude plan;
- karakteristieke waarden van de Beulakerweg;
- gebruik van tweede woningen;
- situaties welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

Op deze punten willen wij graag een standpunt van u, zodat het ontwerp bestemmingsplan hierop kan worden aangepast.

Daarnaast wordt gewerkt aan het verwoorden van de cultuurhistorische waarde in de regels. Hierbij willen wij zoveel mogelijk aansluiten bij het bestaande plannen voor Giethoorn maar ook een deel van de systematiek van de nieuwe plannen opnemen. Dit betekent dat er op dit moment nog wordt gewerkt aan een vertaalslag op de standaardregels.

Tot slot komt als laatste een aangepaste planning aan bod.

Aanpassing Plangrenzen

Het nieuwe bestemmingsplan voor Giethoorn bestaat in hoofdzaak uit drie moederplannen. Dit zijn:

- Giethoorn '94 (beschermde dorpsgezicht en de Beulakerweg), vastgesteld in 1995;
- Giethoorn Tussengebied (agrarische gebied tussen Giethoorn noord en zuid en bebouwing Jonenweg + jachthavens), vastgesteld in 2001;
- Giethoorn Noord (nieuwe woonwijk), vastgesteld in 2003;
- Ds. T.O. Hylkemaweg e.o. (Hylkemaweg en omgeving), vastgesteld in 2004.

Met het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan Giethoorn is gekozen om een aantal percelen uit het Buitengebied Noord-Oost (vastgesteld 10-1-1995) mee te nemen. Dit op basis van stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten. Het gaat om percelen aan de Beulakerweg gelegen in het noorden en het zuiden. (Noordelijk: 19 percelen zijnde 2 bedrijfsbestemmingen, 1 agrarisch bedrijf en 17 woonbestemmingen – Zuidelijk: 1 woonbestemming en 1 recreatieve bestemming). Op deze manier wordt er recht gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van het lint van de Beulakerweg.

Stedenbouwkundig is de structuur van de Beulakerweg te herkennen als een tweerijig lint dat parallel loopt aan het kanaal. Aan de ene zijde sluit het kanaal de lintbebouwing af van het achterland. De Wieden en De Auken, sluiten aan de oostzijde het plangebied af. Vanuit het gebied rondom de Kerkweg in het noorden en de Hylkemaweg in het zuiden waar de grootste concentratie aan bebouwing is gesitueerd, neemt de bebouwingsdichtheid naar het noorden en zuiden toe af langs de Beulakerweg. De bebouwing langs de Beulakerweg bestaat voornamelijk uit niet in de rooilijn geplaatste woonhuizen en boerderijen, op smalle (soms diepe) percelen, die loodrecht of schuin op de weg uitkomen. Deze karakteristiek geldt ook voor de hiervoor genoemde 21 percelen. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien maken deze percelen onderdeel uit van het bebouwingslint van Giethoorn. Dit zijn dan ook de overwegingen geweest om de betreffende percelen toe te voegen aan het bestemmingsplan voor Giethoorn en hiermee is dezelfde regeling van toepassing is op alle woningen en bedrijven langs de Beulakerweg.

Dit is niet de eerste keer dat in het kader van de actualisatie de plangrens wordt aangepast. Op diverse plaatsen is een plangrens wijziging toegepast, altijd op basis van ruimtelijke eenheid en stedenbouwkundige karakteristieken. Hierbij kan gedacht worden aan de begrenzingen van Kallenkote en Steenwijk. Maar ook bij Wanneperveen is de begrenzing aangepast. Waarbij te allen tijde de achterliggende gedachte is dat het gaat om de ruimtelijke situering en om de bestaande functies aan laten sluiten bij de regels van de betreffende kern.

Voorstel: Plangrenzen aanpassen zodat op het bebouwingslint van de Beulakerweg dezelfde regels van toepassing zijn.

Aanlegvoorzieningen voor verhuurboten

Sinds jaar en dag wordt er gediscussieerd over bootverhuur en de vergunningen langs de Dorpsgracht in Giethoorn. Hiervoor is het een en ander geregeld in de Vaarverordening Steenwijkerland 2006, laatst gewijzigd 28-12-2009. Bestemmingsplanmatig is in Giethoorn '94 geregeld dat de percelen een aanduiding op de plankaart hebben waar commerciële bootverhuur mag plaatsvinden. Ook heeft men daarvoor extra bouwmogelijkheden voor de stalling en het onderhoud van de boten.

In het nieuwe bestemmingsplan voor Giethoorn nemen wij deze aanduiding weer op de plankaart op en ook de bouwmogelijkheden worden overgenomen. Echter tot op heden is het planologisch/bestemmingsplanmatige niet geregeld waar de boten in het water mogen liggen. De locaties waar de verhuurboten liggen zijn nu planologisch een strijdig gebruik.

De ondernemers hebben een vergunning gekregen op basis van de Vaarverordening. Onderdeel van de vergunning is een kaart. Op deze kaart staat expliciet aangegeven waar de bedrijven hun verhuurboten mogen aanleggen. Op basis van deze kaart hebben de ondernemers dus recht op een aanlegplaats in de Dorpsgracht. In het kader van de handhaving is er vaak discussie waar een bepaald bootje mag komen te liggen. Echter het aanleggen van de boten is niet geregeld. Om hier voor nu en in de toekomst geen discussie over te krijgen, willen wij voorstellen om de gegevens, welke zijn opgenomen op de kaartje behorende bij de vergunning van de Vaarverordening, over te nemen op de plankaart. Op deze manier is het voor iedereen duidelijk waar de verhuurboten mogen liggen in openbaar water zijnde de Dorpsgracht en de Cornelisgracht.

Voorstel: binnen de bestemming Water een aanduiding opnemen aanlegplaats voor commerciële bootverhuur.

Bedrijven met een specifieke bestemming

Het oude bestemmingsplan Giethoorn '94 kende zeer specifieke bestemmingen voor de punterbouwers in het gebied. Op basis van de huidige bestemmingen is geen enkele verbreding mogelijk, terwijl de ondernemers hier wel vraag naar hebben. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het van belang dat een dergelijk vakmanschap blijft bestaan. Echter indien de economische

situatie en de markt geen vraag meer genereert is het economisch en planologisch gezien niet verantwoord om deze bestemmingen weer integraal over te nemen. Karakteristiek van de bedrijven is dat er in overwegende mate sprake is van productie en dat het gaat om een water gerelateerde bedrijfsvoering. Vanuit de milieuwetgeving behoren de bedrijven thuis in milieu categorie 2 à 3 maar ook de omgeving dwingt de bedrijven naar deze categorie. Ze zijn gesitueerd tussen de woonbebouwing en recreatiebedrijven – en hebben milieuhygiënisch geen ruimte om de bedrijfsvoering om te zetten in een hogere c.q. zwaardere milieu categorie. Op basis hiervan kan men de bedrijfsvoering alleen maar verbreden of in de zelfde nautische branche verder ontwikkelen. Wij willen voorstellen om de twee punterwerven te verruimen naar een bredere bestemming welke gerelateerd is aan de botenbouw en watersport. Daarnaast heeft men de mogelijkheid om onderschikte recreatieve medegebruik te realiseren zoals ook de agrarische bedrijven dat kennen.

Voorstel: bestemming Bedrijf met specifieke vorm van – punterwerf (zo opgenomen in het voorontwerp), te verbreden naar een specifieke vorm van bedrijf – nautische bedrijvigheid.

Waarde van historisch lint

Giethoorn heeft een Beschermd Dorpsgezicht. Hiervoor worden de waarden gewaardeerd in een extra bestemming waarin deze waarden worden vastgelegd. Hierbij wordt aangesloten bij de andere geactualiseerde bestemmingsplannen. Omdat de belangrijkste waarden van Giethoorn zijn gelegen in de relaties het landschap en de bebouwing, zullen deze elementen ook op de plankaart te voorschijn komen.

Echter het lint van de Beulakerweg is niet aangewezen als beschermd Dorpsgezicht maar dit lint heeft ook waarden. Op basis van het huidige bestemmingsplan Giethoorn '94 werd er onderscheid gemaakt tussen bebouwing met een inhoud van kleiner dan 400 m³ of bebouwing groter dan 400 m³. Op basis van deze regelgeving, waarbij onderscheid naar wordt gemaakt naar inhoud, is het mogelijk om karakteristieke arbeidershuisjes of keuterboerderijtjes te behouden. Tot op heden is de het gebied rondom de Beulakerweg niet gewaardeerd en kent de huidige regeling ook geen systematiek waarbij deze waarden worden behouden. Het waarden van een lint is ook gebeurt in Wanneperveen – de Veneweg.

Om te voorkomen dat er een vervlakking gaat plaatsvinden willen wij adviseren om naast de waarden van het Beschermd Dorpsgezicht ook te kijken naar het lint van de Beulakerweg, waar nog de karakteristieke bebouwing en doorzichten aanwezig zijn deze op te nemen in de regels en plankaart.

Voorstel: de waarden van de Beulakerweg ook waarden en opnemen in de regels en plankaart.

Zie de volgende pagina voor de kaart met het aangeduide gebied.



Blauwe gebied: - voorstel om de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden te beoordelen.
 Paars gebied: - beschermde dorpsgezicht Giethoorn – noordelijke deel.

Gebruik van tweede woning

Tot op heden was het gebruik van een tweede woning binnen de bestemming Wonen in strijd met het bestemmingsplan. Bestemmingsplan Giethoorn '94 kent een bestemming Woningen (artikel 4). Waarbij een woning volgens de definities (artikel 1) is bestemd voor de huisvesting van een huishouden. In de Gebruiksbepalingen (artikel 37) is geregeld in **lid A**. "Het verboden is gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming." In **lid B** wordt in ieder geval verstaan, van gebouwen – met uitzondering van de tot "logiesaccommodatie" en "zomerhuisjes" bestemde gronden – voor recreatieve bewoning. De term recreatieve bewoning is verder niet gedefinieerd.

Met de vaststelling van Dwarsgracht-Jonen is er voor gekozen om een nieuwe definitie voor recreatieve bewoning te gebruiken, recreatieve bewoning is: *"de bewoning door derden, niet zijnde de eigenaar van de woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden."* Een en ander betekent dat de eigenaar van de woning, de woning als tweede woning mag gebruiken. Het betekent ook dat wanneer er een woning te koop komt te staan, deze woning als tweede woning kan worden aangeschaft.

Het gebruik van een woning als tweede woning heeft diverse effecten, kijkend naar de leefomgeving en duurzame ruimtelijke ordening. Het gebruik van een woning als tweede woning

brengt met zich mee dat de woning een gedeelte van het jaar leeg staat – dit kan een negatieve ruimtelijke uitstraling tot gevolg hebben. Wij willen voorkomen dat Giethoorn een “spookdorp” wordt waar buiten het hoogseizoen veel leegstand gaat ontstaan. Een te groot aandeel tweede woningen in Giethoorn verzwakt de basis voor gemeenschappelijke voorzieningen en draagt niet bij tot verbetering van het sociale klimaat van de dorpssamenleving, de leefbaarheid en de veiligheid. Ook vanuit het oogpunt van volkshuisvesting is het niet gewenst om woningen uit de woonvoorraad te onttrekken en het gebruik als tweede woning zo te “bevorderen”. Woningen komen dan, mede door de prijsopdrijvende werking, niet beschikbaar voor de inwoners of woningzoekende binnen de gemeente, hetgeen kan leiden tot een extra druk op de woningmarkt. Op basis van deze overwegingen willen wij voorstellen om het gebruik van een woning als tweede woning niet op te nemen voor Giethoorn.

In Giethoorn zijn er echter wel een aantal woningen reeds jaar en dag in gebruik als tweede woning. Tot op heden is hier niet handhavend tegen opgetreden. Op basis daarvan moeten wij een oplossing bieden voor deze woningen. In Dwarsgracht-Jonen is er voor gekozen om het recreatief gebruik door de eigenaar positief te bestemmen. Echter er zijn ook andere opties.

Tot op heden is er altijd sprake geweest van een bestemming Wonen. Gezien voorgaande overwegingen willen wij deze woningen ook graag op deze manier gebruikt zien. De gemeente Bergen in Noord Holland heeft dezelfde problematiek ten aanzien van het gebruik van woningen als tweede woningen. De gemeenteraad heeft er in de gemeente Bergen gekozen om de bestemming Wonen in stand te laten en er een aanduiding in de vorm van “specifieke vorm van wonen – tweede woning” op toe te staan. Wij willen voorstellen om conform de systematiek van de gemeente Bergen ook in Giethoorn, tweede woning deze aanduiding te geven op de plankaart. Daarnaast komt er in de verbodsbepalingen te staan dat: “woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning, met indien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – tweede woning” het gebruik als tweede woning is toegestaan.” Waarbij het gebruik is toegestaan door de eigenaar en zijn gezin.

Voorstel: bestaande tweede woningen een aanduiding te geven “specifieke vormen van wonen – tweede woning” binnen de bestemming Wonen.

Gebruik en bouwen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Zoals in alle kernen heeft Giethoorn ook een aantal situaties waarbij het gebruik en de bebouwing niet in overeenstemming is met de bestemming. Om hier goed inzicht in te krijgen is er intensief overleg met handhaving om de situaties te beoordelen. Gezien de hoeveelheid van gevallen – neemt dit meer tijd dan in eerste instantie is ingeschat. Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan moet er gekeken worden op welke manier de situaties moeten worden behandeld. Na het ambtelijk beoordelen van deze gevallen zullen er keuzes moeten worden gemaakt welke wij aan u zullen voorleggen voor besluitvorming.

Planning

Het aanpassen van de standaard naar een systematiek voor Giethoorn met daarin de cultuurhistorische waarden vraagt meer tijd van zowel het bureau als van de ambtelijke organisatie. Ook met het aspect handhaving is in eerste instantie geen rekening gehouden. Op basis van een eerste inschatting was de planning dat het bestemmingsplan begin 2^e kwartaal zou kunnen worden vastgesteld. Gezien de haken en ogen waar nu tegen aan wordt gelopen is dit niet meer reëel te noemen. Wij stellen voor om de terinzagelegging voor de zomervakantie te laten plaatsvinden (april/mei) en daarna om rond de zomervakantie 2014 het bestemmingsplan vast te laten stellen.

Kennis te nemen: een aangepaste planning, waarbij gezien de complexiteit van het plangebied, de terinzagelegging voor de zomervakantie te plannen en de vaststelling rond de zomervakantie.

Duurzaamheidsaspecten

Het betreft hier een bestemmingsplan voor de bestaande bebouwing. Aanpassingen in de gebouwen om te verduurzamen heeft geen effect op de regels van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen passen binnen het bestemmingsplankader.

Financiële toelichting

Het bestemmingsplan wordt bekostigd uit het budget dat voor de actualisatie van de bestemmingsplannen beschikbaar is. Het betreft hier een algemeen conserverend bestemmingsplan waar geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvoor een exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Personeel en organisatie

Het bestemmingsplan “Giethoorn” zal worden begeleid door REO-Beleid.

Communicatietraject

De terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijk wijze bekend gemaakt in de Steenwijkerland Expres en de gemeentelijke website. In 2010 heeft er een intensief inventarisatie traject plaatsgevonden in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen – hierbij zijn de plaatselijke belangen betrokken geweest. Voor de terinzagelegging van het voorontwerp heeft er in het Kulturhus een inloopmiddag/avond plaatsgevonden. In het kader van het vooroverleg heeft Plaatselijk Belang een reactie op het bestemmingsplan gegeven. Vooraf gaande aan de terinzagelegging van het ontwerpplan, zullen wij weer een inloopmiddag/avond organiseren voor Giethoorn.

Uitvoering en planning

Vaststelling rond de zomervakantie 2014

Inkoop-en aanbestedingsprocedure**Bijlagen**