

Mevrouw H. Maat - Burger
Beulakerweg 71
8355 AC GIETHOORN

zaaknummer 118492
behandeld door dhr. J. Huizing
uw brief/kenmerk
bijlage(n)

datum 17 december 2014

onderwerp Bouw woning Kerkweg te Giethoorn

Geachte mevrouw Maat - Burger,

Bij mail van 15 september 2014 heeft mevrouw Somer van Architecten Meppel namens u, een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan c.q. de beheersverordening ingediend. Dit heeft u aangevuld met een brief van 18 november 2014. U verzoekt het bestemmingsplan c.q. de beheersverordening te wijzigen om de realisatie van een woning mogelijk te maken op het perceel tussen Kerkweg 29 en Kerkweg 31 te Giethoorn, kadastraal bekend als gemeente Brederwiede, sectie A, nummer 295. Hierover bent u al enige tijd in gesprek met ons en tot op heden is het verzoek telkens afgewezen. Wij hebben opnieuw naar uw verzoek gekeken en komen tot de conclusie dat wij geen redenen zien het verzoek te honoreren. Wij zijn dan ook voornemens de gemeenteraad voor te stellen het verzoek af te wijzen. Alvorens dit te doen, stellen wij u in de gelegenheid om te reageren op ons voornemen.

Planologische situatie

In de geldende beheersverordening "Giethoorn" heeft het perceel plaatselijk bekend als Kerkweg 23a, de bestemming 'Natuurgebied met agrarisch gebruik' en maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht van Giethoorn. Op basis van de bestemming 'Natuurgebied met agrarisch gebruik' is de realisatie van een woning niet toegestaan. De gronden zijn bestemd voor:

1. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke waarden, tot uitdrukking komend in:
 - a. de waarde van de voorkomende vegetatie;
 - b. de aanwezige ornithologische waarde;
 - c. het vochtige karakter van de gronden;
2. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarde, tot uitdrukking komend in:
 - a. de grote afwisseling in het landschap;
 - b. het aanwezige micro-reliëf.

De beheersverordening kent geen mogelijkheden om de realisatie van een woning mogelijk te maken. Om het bouwplan mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden.

Overwegingen

Een wijziging van het bestemmingsplan achten wij niet wenselijk. Hieraan liggen diverse redenen ten grondslag. Daarbij gaat het onder andere om de volgende redenen:

1. De realisatie van een woning doet afbreuk aan de doelstelling voor het gebied;

2. Het perceel maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht van Giethoorn, het is ruimtelijk gezien niet wenselijk een woning op dit perceel te realiseren;
3. Er is plancapaciteit in Giethoorn voor de realisatie van nieuwe woningen en de mogelijkheden om de huidige woning te verbouwen c.q. gedeeltelijk te vervangen zijn niet bekeken;
4. Er zijn zwaarwegende argumenten die een afwijking van het beleid rechtsvaardigen.

Ad 1. Zoals hiervoor aangegeven zijn de gronden bestemd voor natuurgebruik. De realisatie van een woning doet afbreuk aan het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied. Er wordt zwaarder gewicht toegekend aan deze natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied dan aan de realisatie van een woning.

Ad 2. In 1985 is Giethoorn aangewezen als beschermd dorpsgezicht vanwege het historisch herkenbare patroon van waterlopen, paden en bruggen, verkaveling en beplanting in samenhang met de structuur van het omringende veenontginningslandschap en omdat deze opbouw in combinatie met de, voor een groot deel historisch waardevolle, bebouwing een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan. In het onderhavige gebied is slechts enige bebouwing aanwezig. De kwaliteiten van het gebied liggen dan ook vooral op landschappelijke gebied. De bebouwing heeft zich meer naar het noorden geconcentreerd. Bij ontwikkelingen wordt zwaar wegend belang toegekend aan de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het ingediende plan levert in onze ogen geen meerwaarde op voor het versterken van deze kwaliteiten. Het perceel is vrij gehouden van bebouwing en het toevoegen van een woning doet afbreuk aan de waarde van het gebied waar de natuur en het landschap tussen de lintbebouwing doorkomt. De kwaliteit van het gebied wordt versterkt door onderhoud te plegen aan het perceel waarbij de natuurlijke en landschappelijke waarden behouden blijven of versterkt worden.

Ad 3. In een aantal kernen is sprake van een planmatige groei. Hiervoor zijn nieuwbouwlocaties ontwikkeld. Zolang er nog sprake is van uitgeefbare plancapaciteit, wordt de woningbouw in die kern op de nieuwbouwlocaties geconcentreerd. Giethoorn is een kern sprake is van uitgeefbare plancapaciteit. In Giethoorn-Noord en bij Bodelaeke is sprake van uitgeefbare kavels. Op basis van de 'Visie op Wonen en Leefbaarheid' en de nadere uitwerking daarvan in de notitie 'Manifeste behoefte – vraag zoekt locatie' komen geen andere locaties in beeld om nieuwe woningen te realiseren. Ook in de situatie dat er geen plancapaciteit beschikbaar zou zijn, dan moet eerst gekeken worden naar de mogelijkheden om bestaande gebouwen te transformeren c.q. de huidige woning aan te passen of naar bestaande te koop- en leegstaande woningen. Er is niet gebleken dat dit onmogelijk is. Zo is de locatie in Giethoorn-Noord niet voor een specifieke doelgroep bestemd. Gelet op het gemeentelijk beleid moet de vraag naar een nieuwe woning worden opgevangen in de genoemde nieuwbouwwijken in Giethoorn.

In uw brief van 18 november 2014 haalt u enkele passages aan uit de 'Visie op Wonen en Leefbaarheid'. Daarbij gaat het om enkele algemene opmerkingen hoe wij willen omgaan met woningbouw. De visie en de nadere uitwerking 'Manifeste behoefte – vraag zoekt locatie' maken echter duidelijk dat in een aantal kernen er nog sprake is van planmatige groei. De mogelijkheden op die locaties moeten eerst benut worden.

Ad 4. Zoals hiervoor is aangegeven moet op basis van het gemeentelijk beleid eerst gekeken worden naar de uitgeefbare plancapaciteit van Giethoorn, naar de mogelijkheden op uw huidige perceel of naar te koop staande woningen. Daarnaast is het betreffende perceel aan de Kerkweg bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden. Er zijn in onze ogen geen zwaarwegende argumenten naar voren gebracht die een afwijking van het beleid rechtvaardigen. Medewerking verlenen aan uw plan zal zonder deze argumenten een ongewenst precedent scheppen. Er zijn in onze ogen namelijk geen argumenten die dit verzoek uniek maken. Het feit dat het perceel overwoekerd is of dat de beschikbare plancapaciteit niet volledig aansluit bij uw wens, maakt dit oordeel niet anders.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande blijven wij bij ons standpunt om geen medewerking te verlenen aan uw verzoek. Alvorens wij een voorstel aan de gemeenteraad voorleggen, willen wij u in de gelegenheid stellen om te reageren op ons voornemen. Uw reactie zullen wij dan meenemen in ons voorstel aan de gemeenteraad.

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Dan kunt u contact opnemen met het Klantcontactcentrum, telefoonnummer 14 0521 of een e-mail sturen naar info@steenwijkerland.nl onder vermelding van het zaaknummer.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
teamleider beleid, afdeling ruimtelijke en economische ontwikkeling



P.K. Hellinga

