

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 18-04-2017
Nummer voorstel: 2017/54

Voor raadsvergadering d.d.: 30-05-2017
Agendapunt: 6.3

Onderwerp:

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

Conceptbesluit:

1. het bestemmingsplan 'Baarlo – Veldhuisweg 4' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen.

Samenvatting:

Het perceel Veldhuisweg 4 te Baarlo is een vrijkomend agrarische bedrijf. Initiatiefnemers, bestaande uit ouders en twee zonen, zijn voornemens om te wonen en te werken op het perceel. De twee zonen hebben beide een bedrijfsactiviteit, namelijk watertechniek en de aanleg van (koi)vijvers. De bedrijfsactiviteiten samen zijn passend op deze locatie. De bedrijfswoning is in de bestaande karakteristieke bebouwing gepland en één van de bedrijfsactiviteiten is in de potstal gepland. De andere bedrijfsactiviteit is in de woning en in de aangebouwde serre gepland. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Initiatiefnemers zijn voornemens om voor zover mogelijk zelfvoorzienend te zijn. Er worden zonnepanelen geplaatst op het dak, regenwater wordt opgevangen en er wordt een warmtepomp aangesloten waardoor de gasaansluiting overbodig wordt. Het plan is uitgewerkt met een goede landschappelijke inpassing en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Argumenten

De voorgenomen ontwikkeling past binnen gemeentelijke beleid:

Het betreft een verzoek in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (zoals benoemd in hoofdstuk 5.2) en wonen in het buitengebied (zoals benoemd in hoofdstuk 9) van de beleidsnotitie bestemmingsplannen buitengebied (hierna de beleidsnotitie). Het beleid voor de bouw van woningen is in december 2012 uitgewerkt. Hierna zullen we het verzoek nader toelichten en toetsen aan de beleidsnotitie.

De beleidsnotitie gaat uit van het hergebruik van de bestaande bebouwing. De voormalige bebouwing wordt geschikt gemaakt voor de gewenste bedrijfsvoering. De bouwstijl van de woning

met bijbehorende schuur zijn karakteristiek voor het tijdsbeeld 1950 – 1960 (de ontginning van deze polder). Het betreft hier de grens van de Polder van Baarlo en Noorder Polder in het oude zeeleilandschap. De initiatiefnemers zijn voornemens om de karakteristieke bebouwing en de potstal te behouden. De veestal, achter de karakteristieke bebouwing, wordt gesloopt en niet opnieuw teruggebouwd.

Belangrijke aspecten voor deze ontwikkeling zijn verbetering van ruimtelijke kwaliteit en de woonwens van de familie. De familie is voornemens om met z'n allen in één bedrijfswoning (met 3 wooneenheden) te gaan wonen. Op grond van het beleid voor de bouw van woningen groter dan 750 m³ is het 'nee, tenzij' principe van toepassing. In deze situatie is er sprake van een kwaliteitsverbetering, omdat de bestaande karakteristieke bebouwing wordt behouden. De veestal direct achter voornoemde bebouwing wordt gesloopt. Hiermee komt de karakteristieke bebouwing beter tot z'n recht. Het geheel wordt goed landschappelijk ingepast. Door gebruik te maken van de bestaande bebouwing tezamen met de overige kwaliteitsverbetering kan hier een grotere bedrijfswoning worden toegestaan.

De bedrijfsactiviteiten zijn mede gelet op de omvang van de activiteiten passend in de beleidsnotitie. De beleidsnotitie laat namelijk omschakeling naar bedrijvigheid van de eerste en tweede categorie toe. Beide activiteiten vinden voornamelijk plaats op locatie van de klant. De werkzaamheden ten aanzien van de watertechniek zijn te vergelijken met een installatiebedrijf of een aannemersbedrijf. De werkzaamheden voor de (koi)vijvers zijn vergelijkbaar met een hoveniersbedrijf. Beide zijn (zeker qua omvang) categorie 2 bedrijven met een lage verkeersaantrekkende werking. Er zal geen buitenopslag zijn. Beide bedrijven samen verwachten maximaal 22 auto's per week. In verhouding tot een agrarisch bedrijf zal er geen sprake zijn van extra verkeersaantrekkende werking. Op het perceel is voldoende ruimte om parkeerplaatsen in te richten.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

Het betreft hier een gebiedsvreemde ontwikkeling, de schaal/ impact is gemiddeld en er is geen maatschappelijk belang. Gelet op de ontwikkeling dient een basisinspanning en een extra ruimtelijke kwaliteitsinvestering te worden gedaan.

Voor de basisinvestering geldt een landschappelijke inpassing. In dit gebied zijn dat forse singels rondom het erf met een afwateringsloot. In deze wordt voorgesteld:

- ter plaatse van het bedrijfsgedeelte de robuuste houtsingel te herstellen of waar nodig aan te vullen;
- een sloot rondom het perceel passend in de structuur van het gebied;
- ter plaatse van de woning solitaire bomen.

Voor de extra kwaliteitsinvestering wordt voorgesteld:

- behoud van de huidige karakteristieke bebouwing;
- sloop van de veestal;
- nette inrichting van het erf;
- duurzaamheidsinvesteringen;
- in tegenstelling tot de mogelijkheden van een agrarisch bedrijf (waarbij het hele bouwblok volgebouwd mag worden) zijn de bouw mogelijkheden op maat bestemd.

Initiatiefnemers zijn voornemens om voor zover mogelijk zelfvoorzienend te zijn:

Duurzaamheidsinvesteringen zijn:

- zonnepanelen op het dak;
- verwarming van gebouwen middels een water- water warmtepomp, waardoor de gasaansluiting afgesloten wordt;
- opvangen van regenwater voor het doorspoelen van het toilet.

De landschappelijke inpassing en de sloop van de veestal zijn juridisch middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Financiële toelichting

Bij een plan als deze is de gemeente verplicht om eventuele kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Het betreft hier een ontwikkeling op het eigen perceel en wordt door de initiatiefnemer zelf gefinancierd. De gemeente heeft geen directe kosten. Voor eventuele planschadeposten is een overeenkomst getekend. De kosten voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de Legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Participatie:

Initiatiefnemers hebben een informatieavond georganiseerd voor de directe omgeving. De informatieavond is middels een brief aan de genodigden bekend gemaakt en goed bezocht. Een vertegenwoordiger van de gemeente was aanwezig. Het plan is gepresenteerd aan de hand van de plattegronden. De sfeer was positief. Er zijn goede vragen gesteld.

Bijlagen bij het voorstel Ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ook digitaal in te zien via stroomlijn en ruimtelijke plannen

Ondertekening

De secretaris

De waarnemend burgemeester

S.S. Weistra

J.H. Bats

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

Jannie Bloemert, tel.: , email:

behandeld in raadscommissie

☐ ja, nl.

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 18-04-2017

Nummer: 2017/54

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18-04-2017, nummer 2017/54;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Baarlo – Veldhuisweg 4' 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

J.H. Bats