

Politieke Markt

Zitting van 15 mei 2018
Dienstverlening - Leefomgeving

2018_PM_00024 - Vaststellen bestemmingsplan "Veneweg 39, Wanneperveen" - besluitvormen

Auteur

Franc Wiedenhoff

Portefeuillehouder

W. Brus

Samenvatting

Initiatiefnemer G&G Holding heeft het voornemen om na sloop van de opstallen op het perceel Veneweg 39 te komen tot een gecombineerde ontwikkeling van wonen en verblijfsrecreatie te realiseren. De ontwikkeling bestaat uit een herbouw van de woning met daarbij 4 kamers voor B&B in de woning, een boomhut, 3 luxe safaritenten, de nodige bijgebouwen en de aanleg van de noodzakelijke parkeerplaatsen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden, aangezien het vigerende bestemmingsplan "Veegplan Zuidelijke Kernen" deze ontwikkeling niet mogelijk maakt gelet op de vigerende bestemming "Agrarisch" met een daarbij behorende groot bouwvlak. Er zijn geen beleidsmatige of milieutechnische belemmeringen aanwezig om medewerking te verlenen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 30 januari 2018 ter visie gelegen en er zijn 10 zienswijzen ingediend. De reactie op de zienswijzen is verwerkt in de zienswijzennota. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beschrijving

Inleiding

Op het perceel Veneweg 39 te Wanneperveen staan voorheen gebruikte agrarische bedrijfsopstallen met een oude en in slechte staat verkerende bedrijfswoning. De eigenaar van het perceel (G&G Holding) heeft het voornemen om na de sloop van de opstallen een woning te herbouwen gecombineerd met 4 kamers voor bed&breakfast, een boomhut, drie luxe safaritenten en bijgebouwen voor het recreatief verblijven op te richten. Ten behoeve van het gebruik van deze functie worden tevens de noodzakelijke parkeerplaatsen (10) aangelegd.

Doordat er lange tijd geen onderhoud is gepleegd aan de boerderij en de overige gebouwen, bevinden zowel de boerderij als de agrarische opstallen zich in een zeer slechte staat. Het is economisch niet verantwoord om te verbouwen maar noodzakelijk om over te gaan tot sloop en herbouw. Uiteindelijk zal 41% van de thans aanwezige bebouwing niet meer terugkeren. De agrarische activiteit komt hiermee te vervallen, hetgeen in het kader van een goed woon- en leefklimaat voor de directe omgeving een plus is. In de plaats daarvan komt naar de reguliere bestemmingen tuin en wonen ook de bestemming recreatie ten behoeve van de drie safaritenten en de boomhut. Het geheel blijft kleinschalig van aard en past binnen het gemeentelijk toeristisch beleid. In de planregels zijn de nodige voorwaarden opgenomen om het behoud van een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2017 tot en met 30 januari 2018 ter visie gelegen en er zijn 10 zienswijzen ingediend. De reactie op deze zienswijzen is verwerkt in de bijgaande zienswijzennota.

In hoofdzaak hebben de zienswijzen betrekking op:

- het niet voldoen aan de gemeentelijke beleidsregels
- de schaalgrootte en de daaraan gekoppelde overlast

De landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling wordt gewaarborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels met een verwijzing naar het inrichtingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient tevens de hogere waarde wegverkeerslawaaai te worden vastgesteld ten behoeve van de herbouw van de woning.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Veneweg 39, Wanneperveen' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen.
2. de indieners van een zienswijze te berichten overeenkomstig het gestelde in de Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Veneweg 39, Wanneperveen".
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:13 Wro vast te stellen.

Argumenten

1. Om de recreatieve voorzieningen en de omzetting van agrarisch naar een woonbestemming mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.
2. De ingediende zienswijzen kunnen onderbouwd worden weerlegd:
 1. *het niet voldoen aan de gemeentelijke beleidsregels:* het initiatief is aangemerkt als een experiment omdat er behoefte bestaat aan andere alternatieven voor recreatiemogelijkheden binnen de gemeente. Het is dan ook de reden waarom niet hoeft te worden voldaan aan de Nadere beleidsregels Minicamping Steenwijkerland. In de planregels zijn ten aanzien van recreatieve voorzieningen de gebruikelijke bepalingen opgenomen overeenkomstig het gemeentelijk beleid. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling zijn specifieke planregels opgenomen om de ontwikkeling mogelijk te maken in afwijking van de beleidsregels. Daarmee kan voldaan worden aan de behoefte voor alternatieven.
 2. *de schaalgrootte en de daaraan gekoppelde overlast:* de ontwikkeling is en blijft kleinschalig en de omvang past binnen de gemeentelijke beleidsregels. De zorg voor overlast was vooral gelegen in de onduidelijkheid over de bewoning en toezicht. Naast het feit dat dit geborgd is in de planregels heeft de initiatiefnemer schriftelijk overlegd op welke wijze de bewoning en toezicht geregeld is. Overlast door gebrek aan toezicht is dan ook niet te verwachten. Daarnaast heeft initiatiefnemer een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsoverlast van de recreatieve voorzieningen en het gebruik op de omgeving. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen overlast te verwachten is.

Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

Duurzaamheid en social return

n.v.t.

Financiële toelichting

De gronden waarop de ontwikkelingen plaatsvinden zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer en kent derhalve geen financiële risico's voor

de gemeente. De kosten verbonden aan de procedure worden verhaald op de initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Het mogelijk optreden van planschadekosten wordt afgedekt door een anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Participatie en communicatie

Initiatiefnemer heeft in april 2016 een informatiebijeenkomst gehouden voor de omgeving. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot van 20 december 2017 tot en met 30 januari 2018 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend.

Uitvoering en planning

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen de indieners van de zienswijzen beroep instellen bij de Raad van State.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'Veneweg 39, Wanneperveen' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen;

Beslispunt 2

De gemeenteraad besluit de indieners van een zienswijze te berichten overeenkomstig het gestelde in de Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Veneweg 39, Wanneperveen';

Beslispunt 3

De gemeenteraad besluit geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen.

Bijlagen

1. 1_PDFsam_10c Onwerpbestemmingsplan Veneweg 39 Wanneperveen_totaal.pdf
2. 5_PDFsam_10c Onwerpbestemmingsplan Veneweg 39 Wanneperveen_totaal.pdf
3. 6_PDFsam_10c Onwerpbestemmingsplan Veneweg 39 Wanneperveen_totaal.pdf
15. Nota van wijzigingen bestemmingsplan Veneweg 39.pdf
16. Reactienota zienswijzen Veneweg 39.pdf
17. B&B Oppervlakte.pdf
18. Permanente bewoning Veneweg 39.pdf
19. Ontwerpbeschikking hogere grenswaarde Veneweg 39.pdf
20. Motivatie (ontwerp) hogere grenswaarden.pdf