

Politieke Markt

Zitting van 11 juni 2019
Dienstverlening - Leefomgeving

Vaststelling bestemmingsplan Sint Jansklooster, Halleweg 16 - besluitvormen

Auteur

Mirjam Meijerink

Overlegd met

Trudy van Es, Auke Tiersma

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

De Halleweg 16 te Sint Jansklooster betreft een perceel met een bedrijfsbestemming. Initiatiefnemer heeft verzocht om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming, zodat de bedrijfsloods gesloopt kan worden en vervangen door een woning. Het perceel bevindt zich in het buitengebied, waar op grond van het beleid toevoeging van burgerwoningen in principe niet kan worden toegestaan om verdere versterking te voorkomen. Van verdere versterking is in dit geval echter geen sprake. Overwegende dat er in Sint Jansklooster nog een (kleine) woningbehoefte bestaat plus de provincie het saneren van een bedrijfsbestemming in het buitengebied zwaarwegend vindt, wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan het initiatief. Ter compensatie is er een investering gevraagd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), i.c. met een bijdrage van € 15.000 t.b.v. herstel van het Engelsche Boschje op landgoed De Oldenhof en tevens realisatie van een inpassingsplan.

Beschrijving

Inleiding

Aan de Halleweg 16 te Sint Jansklooster staat een solitaire bedrijfsloods, welke niet meer in gebruik en vervallen is. Initiatiefnemer heeft verzocht om transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfslocatie te slopen en deze te vervangen door een burgerwoning.

Voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Sint Jansklooster, Halleweg 16 vast te stellen, en niet over te gaan tot vaststelling van een exploitatieplan.

Argumenten

Het perceel bevindt zich in het buitengebied, waar op grond van het beleid toevoeging van burgerwoningen niet kan worden toegestaan, ter voorkoming van verdere versterking. Echter is er in dit geval geen sprake van extra versterking, aangezien er reeds een bedrijfsloods aanwezig is, die in volume groter is dan de beoogde woning.

De belangrijkste argumenten om aan dit initiatief mee te werken zijn de volgende:

- De transformatie van het erf levert een kwaliteitsimpuls op. Op dit moment staat er een in ongebruik geraakt vervallen bedrijfsgebouw welke ontsierend werkt voor de omgeving.

- Er is qua aantallen nog enige ruimte om woningen toe te voegen. "Voor de komende tien jaren wordt, door natuurlijke aanwas, een beperkte huishoudensgroei verwacht in vrijwel alle zuidelijke kernen. De meeste groei vindt plaats in Sint Jansklooster met een toename van het aantal huishoudens met 120" (bron: woonvisie Steenwijkerland 2017-2021). In Sint Jansklooster is nog een beschikbare plancapaciteit van 41 woningen.
- Er verdwijnt een bedrijfsbestemming in het buitengebied.
- Er wordt invulling gegeven aan de vereiste Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

De locatie ligt in het buitengebied, de zogenaamde "groene omgeving". "Groene functies hebben prioriteit in de groene omgeving. Ontwikkelingen die hier primair niet thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven" (omgevingsvisie Overijssel 2017). Naast het stellen van kwaliteitseisen aan de nieuwe bebouwing en de inrichting van het erf, vergt de KGO een investering in de groene omgeving. Met initiatiefnemer zijn de volgende concrete afspraken gemaakt:

1. De landschapsontsierende schuur met asbest en bijbehorende verharding wordt verwijderd en bodemverontreiniging als gevolg van het eerdere bedrijfsmatig gebruik wordt gesaneerd.
2. De bestaande houtwal (deels grenzend aan het perceel Halleweg 16) wordt hersteld.
3. De laanbeplanting langs de Halleweg wordt aangevuld, daar waar nu enkele bomen ontbreken.
4. Er wordt een investering gedaan ter waarde van € 15.000 ten behoeve van herstel van het watersysteem van het Engelsche Boschje op het nabijgelegen landgoed De Oldenhof.

Kanttekeningen en risico's

Op grond van de beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied 2012 is nieuwbouw van (burger)woningen in het buitengebied uitgesloten, ten einde verdere versterking van het buitengebied te voorkomen. Zoals hierboven aangegeven, is van verdere versterking geen sprake. Er zijn echter meer solitaire bedrijfsgebouwen in het buitengebied aan te wijzen. Hoeveel is echter nog onduidelijk. Hoewel er altijd sprake is van maatwerk, scheppen we met dit plan wel een precedentwerking voor transformatie van andere solitaire bedrijfsgebouwen in vergelijkbare situaties. Er zijn overigens tegen dit plan geen zienswijzen ingediend, dus in de omgeving is er geen sprake van weerstand.

Duurzaamheid en social return

De investering ten behoeve van het herstel van het watersysteem in het Engelsche Boschje draagt bij aan versterking van landgoed De Oldenhof en duurzaam behoud van het Engelsche Boschje. Zowel omwonenden als toeristen en recreanten kunnen hier in de toekomst (weer) van genieten, aangezien het Engelsche Boschje en het parkbos openbaar toegankelijk zijn.

Financiële toelichting

Initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst getekend waarin het planschadeverhaal is ondervangen, evenals waarborg van de landschappelijke inpassing. Daarnaast is er tussen initiatiefnemer en landgoed De Oldenhof een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de KGO investering formeel is vastgelegd.

Participatie en communicatie

In de voorbereidende fase is uitgebreid gesproken met de vooroverlegpartners provincie en waterschap. De invulling van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en het concrete voorstel tot herstel van het watersysteem in het Engelsche Boschje zijn goedgekeurd door respectievelijk provincie en waterschap. Initiatiefnemer heeft alle omwonenden die zicht hebben op de voorgenomen ontwikkeling persoonlijk benaderd en de plannen voorgelegd. Alle benaderde omwonenden waren positief. Ook verloopt de communicatie met het stichtingsbestuur van het nabijgelegen landgoed De Oldenhof goed. Derhalve is in dit proces het voorontwerp overgeslagen.

Uitvoering en planning

Indien u positief besluit zal het vastgestelde plan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In die periode staat beroep open bij de Raad van State. Nadat het vastgestelde plan onherroepelijk is geworden, zal een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan Sint Jans klooster, Halleweg 16 vast te stellen, en niet over te gaan tot vaststelling van een exploitatieplan.