

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 4-10-2016
Nummer voorstel:

Voor raadsvergadering d.d.: 15-11-2016
Agendapunt:

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Paasloo – Hooiweg 7 en Paasloërweg 22a'

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

Conceptbesluit:

1. in te stemmen met de ambtshalve wijziging voor het perceel Paasloërweg 22a te Paasloo met betrekking tot het opnemen van het 'bijgebouwengebied' en het verschuiven van het bouwblok voor woning;
2. het bestemmingsplan 'Paasloo – Paasloërweg 22a en Hooiweg 7' gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan voor het perceel 'Paasloërweg 22a te Paasloo' vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen.

Samenvatting:

Inleiding:

Dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om, door toepassing van de regeling Rood voor rood met gesloten beurs, een woning te bouwen op het perceel Paasloërweg 22a te Paasloo. Om in aanmerking te komen voor de bouw van één woning dient minimaal 850 m² aan oude schuren gesloopt te worden. De initiatiefnemer is voornemens om twee schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 977 m² te slopen.

Argumenten

Beide percelen zijn opgenomen in de beheersverordening voor het buitengebied. De bestemmingen laten de bouw van een extra woning niet toe. De bestemmingen waren bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij bestemde agrarische bedrijfswoningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning en zorgt voor een juridische borging van de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid:

Voor ontwikkelingen in het buitengebied hanteert de provincie de balans Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De gemeente hanteert voor deze ontwikkeling de Regeling Rood voor Rood, met gesloten beurs. Op basis van voornoemd beleid dienen de ontwikkeling en de investering ruimtelijke kwaliteit met elkaar in de balans te zijn. De ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning op het perceel aan de Paasloërweg. Als investering wordt voorgesteld om 977 m² schuren te slopen, om de houtwal aan de Paasloërweg te verlengen en te herstellen, om op het perceel Hooiweg 7 een oude kapschuur met streekeigen materialen op te knappen en om de woonbestemming kleiner te maken. Verder wordt het erf op beide locaties opgeknapt. De investering voor de sloop en het verlengen en herstellen van de houtwal zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen. De nieuw te bouwen woning wordt een type erfwooning en krijgt een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de al bestaande hoofdwoning. De woning mag gebouwd worden zodra de schuren gesloopt zijn. De woning mag in gebruik worden genomen zodra de houtwal is verlengd en hersteld. De typologie van de woning wordt geborgd in het beeldkwaliteitsplan. De sloop van de schuren en het herstel van de houtwal is in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met omgevingsaspecten:

De ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsaspecten ecologie, cultuurhistorie, archeologie, water, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering. Er is onderzoek gedaan naar het aspect geluid voor de bouw van de nieuwe woning. Uit dit onderzoek is gebleken dat een hogere grenswaarde noodzakelijk en mogelijk is. De procedure voor de hogere grenswaarde is reeds doorlopen.

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 29 juni 2016 tot en met 9 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Toch is er wel aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan twee ambtshalve wijziging door te voeren voor het perceel Paasloërweg 22a te Paasloo, namelijk het opnemen van een bijgebouwengebied op de verbeelding (digitale kaart) en het bouwblok voor de woning met twee meter te verschuiven richting Paasloo.

Argumenten voor de ambtshalve wijziging:

Toevoegen bijgebouwengebied: Het bijgebouwengebied is wel op de analoge kaart opgenomen, maar abusievelijk niet op de verbeelding. Voorgesteld wordt om deze omissie te herstellen.

Opschuiven bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning: Initiatiefnemers hebben naar aanleiding van gesprekken met de bewoners van de nieuw te bouwen woning en de bewoner van het naburige perceel gevraagd om het bouwblok binnen de voorgestelde woonbestemming twee meter op te schuiven. De woonbestemming wordt niet verplaatst. Stedenbouwkundig heeft dit geen effect op de omgeving, omdat er sprake is van een minimale verschuiving. Er is geen aanleiding om het verzoek van de initiatiefnemers niet te honoreren. Voorgesteld wordt om dit verzoek te honoreren.

Duurzaamheid en "social return"

In deze worden twee schuren met asbesthoudende materialen gesloopt. Er mag één woning teruggebouwd worden.

Financiële toelichting

Bij een plan waar de bouw van een woning wordt geregeld, is de gemeente verplicht om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. De overeenkomst waarmee dit kostenverhaal (en ook eventuele planschade) is verzekerd, is opgesteld door de gemeente en ondertekend door de initiatiefnemer en de burgemeester. De berekening in het kader van de 'Regeling Rood voor Rood, met gesloten beurs' is in de overeenkomst uitgewerkt. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

De kosten voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure worden op basis van de Legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatietraject en openbaarheid

Het plan is in overleg met de initiatiefnemers en de toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woning opgesteld. Initiatiefnemers hebben een informatiemiddag georganiseerd voor de directe omgeving. De informatiemiddag is middels een brief aan iedereen bekend gemaakt. Verschillende mensen hebben de middag bijgewoond. Een vertegenwoordiger van de gemeente en de toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woning waren bij de middag aanwezig. Het plan is gepresenteerd aan de hand van de landschappelijke inpassing en tekeningen. Het plan is ook in de buurt positief ontvangen.

Bijlagen bij het voorstel Ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

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,
Nummer:

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4-10-2016, nummer 2016/**Fout!**

Verwijzingsbron niet gevonden.;

overwegende dat, voor de percelen Hooiweg 7 en Paasloërweg 22a te Paasloo het bestemmingsplan 'Paasloo, Paasloërweg 22a, Hooiweg 7' is opgesteld;

dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning op het perceel Paasloërweg 22a te Paasloo, de sloop van twee schuren en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit;

het ontwerpbestemmingsplan van 29 juni 2016 tot en met 9 augustus 2016 ter inzage heeft gelegen waarbij gelegenheid is geboden om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen bij de raad;

gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen;

geconstateerd is dat het bijgebouwengebied niet op de verbeelding is opgenomen en dat het beter is om het bouwblok twee meter te verschuiven in het ontwerp bestemmingsplan;

het derhalve wenselijk is om het bijgebouwengebied op de verbeelding op te nemen en om het bouwblok twee meter te verschuiven richting Paasloo;

gelet op het vorenstaande en het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de ambtshalve wijziging voor het perceel Paasloërweg 22a te Paasloo met betrekking tot het opnemen van het 'bijgebouwengebied' en het verschuiven van het bouwblok voor de woning;
2. het bestemmingsplan 'Paasloo – Paasloërweg 22a en Hooiweg 7' gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan voor het perceel 'Paasloërweg 22a te Paasloo' vast te stellen;
4. 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