

12 SEP. 2014

Afschrift bestemd voor:

DLV.

Maatschap [redacted] en [redacted]
Ten Holthweg 52
8341 PG STEENWIJKERWOLD

behandeld door [redacted]
afdeling REO
telefoon [redacted]
ons kenmerk 1436-127-REO-LJ
uw kenmerk
bijlagen



Steenwijk
(verzendsdatum) 11 september 2014

Onderwerp bedrijfsverplaatsing [redacted]

Geachte heer en mevrouw,

Al geruime tijd bent u met ons in gesprek over de mogelijkheden om uw melkveehouderij aan de rand van de bebouwde kom van Steenwijkerwold aan de Ten Holthweg 52 te Steenwijkerwold te verplaatsen naar de Bentekamp te Steenwijkerwold.

Op de huidige locatie is onder andere vanwege milieutechnische redenen een duurzame toekomstgerichte bedrijfsontwikkeling van de melkveehouderij niet meer mogelijk. Daarnaast zal een verdere opschaling aan de Ten Holthweg 52, met de daarbij behorende logistiek, steeds lastiger samengaan met de omliggende woonfuncties en maatschappelijke functie.

In samenhang met genoemde bedrijfsverplaatsing verzoekt u tevens om de vrijkomende agrarische bebouwing gelegen aan de Ten Holthweg 52 te Steenwijkerwold om te zetten in een woonbestemming. Bedoeling is dat de bestaande agrarische opstallen, gelegen op dit perceel voor een groot deel gesloopt zullen worden en dat het terrein wordt ingericht als woonerf. Naar aanleiding van uw verzoek het volgende.

Bestemmingsplan

Op 9 september 2014 heeft het college besloten medewerking te willen verlenen aan het opstarten van een bestemmingsplanprocedure die bovengenoemde ontwikkeling mogelijk maakt. Omdat het hier een grootschalige ontwikkeling betreft dient er sprake te zijn van ruimtelijke kwaliteit. Daarom dient het bestemmingsplan opgesteld te worden met inachtneming van de eisen met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), die door de provincie worden benadrukt in haar omgevingsverordening. Naar aanleiding hiervan is er door "Het Oversticht" een Ervenconsulentadvies opgesteld waarin basis en extra inspanningen zijn benoemd die nodig zijn om een goede bijdrage te kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze basis en extra inspanningen worden opgenomen in een overeenkomst zoals hieronder aangegeven onder het kopje "Exploitatieovereenkomst".

Adresgegevens Postbus 162, 8330 AD Steenwijk • Vendelweg 1, Steenwijk • telefoon [redacted] • fax [redacted]
e-mail [redacted] • www.steenwijkerland.nl • IBAN nummer [redacted]

Gemeentelijke producten kunt u ook aanvragen via de Digitale Balie op onze website.

Voor wat betreft de verwijdering van de kleine schuur die genoemd is als basisinspanning, heeft het college besloten deze inspanning niet over te nemen. De schuur is in gebruik en dit betekent dat het ook wordt onderhouden. Daarnaast wordt de schuur naast de boerderij niet als ontsierend beschouwd en is er nauwelijks sprake van invloed op het straatbeeld en vind er al een forse investering voor de kwaliteitsimpuls van het bestaande erf plaats.

De plannen zijn nu dermate concreet dat er gewerkt kan worden aan een herziening van het bestemmingsplan om bedoelde ontwikkeling te kunnen realiseren. Wij hebben in 2013 een ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door DLV) van u ontvangen. Deze onderbouwing kan gebruikt worden als basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Hier kan de partij die het bestemmingsplan opstelt, in uw geval DLV, dan mee aan de slag. Op dit moment zijn wij bezig met het geven van een oordeel of de onderzoeken juist en volledig zijn uitgevoerd. Binnenkort, uiterlijk 2 weken na verzenddatum van deze brief, ontvangt u schriftelijk van ons de eventuele op- en of aanmerkingen. DLV zal tevens voor u de regie voeren op de onderzoeken die uitgevoerd moeten worden door deskundigen om een bestemmingsplan te kunnen opstellen.

Exploitatieovereenkomst

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, zijn wij onder andere bij plannen met een omvang zoals dat van u, verplicht om een exploitatieplan op te stellen om de door de gemeente te maken grondexploitatiekosten te verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij moet u denken aan kosten voor eventuele ingrepen in de openbare ruimte door de gemeente, maar ook de kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. Het opstellen van een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is middels een exploitatie- of soortgelijke overeenkomst. Onze voorkeur gaat uit naar het opstellen van een overeenkomst in plaats van een exploitatieplan en indien u de procedure wilt opstarten, dan zullen wij een gesprek met u plannen om te praten over de overeenkomst en de te verhalen kosten. Graag vernemen wij van u of u kunt instemmen met het verhalen van de kosten middels een overeenkomst zodat we een conceptovereenkomst op kunnen stellen. U kunt uw reactie via de mail

() toesturen, bij voorkeur binnen één week na verzenddatum van deze brief.

Tegemoetkoming in schade

Een onderdeel van de overeenkomst ziet toe op het verhalen van de kosten van tegemoetkoming van schade. Een wijziging van het bestemmingsplan kan namelijk voor omwonenden lijden tot een vermindering van de waarde van hun onroerende zaak (planschade). Degene die deze schade lijdt kan een aanvraag bij ons indienen om een tegemoetkoming in deze schade te krijgen. Indien uit onafhankelijk en deskundig onderzoek blijkt dat deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven, dienen wij deze tegemoetkoming toe te kennen. Deze tegemoetkoming mag niet ten kosten van de gemeenschap gaan en daarom moeten wij deze kosten verhalen op de initiatiefnemer via de overeenkomst. Indien u wilt weten of uw bouwplan planschade tot gevolg heeft, dan kunt u een deskundige vragen om een risicoanalyse uit te voeren.

Leges

De leges voor een herziening van een bestemmingsplan bedragen € 6.750,00 en zullen aan u in rekening worden gebracht. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld kunt u een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen indienen. Voor het in behandeling nemen van deze aanvraag worden bouwleges aan u in rekening gebracht. De hoogte hiervan is afhankelijk van de bouwkosten.

Tot slot

Overigens willen wij u er met nadruk op wijzen dat u aan onze medewerking geen rechten kunt ontlenen voor wat betreft medewerking van de gemeenteraad of andere bestuursorganen die tijdens de juridische procedure bevoegdheden hebben om in te grijpen. Voorts biedt het verlenen van onze medewerking aan uw plan geen garantie op een voor u gunstig resultaat.

Startgesprek

Graag willen we een startgesprek met u inplannen waarin we in eerste instantie de conceptovereenkomst (indien u heeft ingestemd met het opstellen hiervan) willen bespreken, inclusief de basis en extra inspanning die nodig zijn om een goede bijdrage te kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens zullen we de ruimtelijke onderbouwing met de eventuele op- en of aanmerkingen vanuit de gemeente met u bespreken en gaan we tot slot de vervolgprocedure met u doornemen. Voor het maken van deze afspraak zal [REDACTED] contact met u opnemen.

Inlichtingen

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u natuurlijk contact opnemen met de [REDACTED] van de afdeling REO, telefoon [REDACTED] (ma,di,do).

Hoogachtend,

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



P.K. Hellinga