

Procedureblad

Nota burgemeester en wethouders

Reg.nr. DIV : <u>2010134051</u> Datum : 10 maart 2010 Ontwerp van : W. Valk Directie : Ontwikkeling Afdeling : Ontw Onderwerp : De Holtweijde, stand van zaken handhaving		Openbaar: ja Nee, omdat Voorbesproken met DT? nee Voorbesproken met portefeuillehouder? ja, met wethouder Schegget					
Paraaf: Afdelingshoofd/teamleider H. Zegeren		Burg. Cazemier Weth. Kleissen Weth. Ter Schegget Weth. Engbers Secr. Damer					
Directeur A.B.A.M. Damer		Portefeuillehouder					
OR GO		Zonder bespreken akkoord Bespreken					
nee nee		Raad nee					
Integrale advisering:							
Directie Bedrijfsvoering		Directie Dienstverlening		Directie Ontwikkeling			
Afd. PBC en Toerisme		Afd. Maatschappelijke Zorg		Afd. Ontwikkeling		GDA DKL	
Afd. Facilitaire Zaken		Afd. Burgerzaken en Belastingen		Brandweer			
Afd. Financiën		Afd. Openbare Ruimte					
		Afd. Vergunningen		M/V/H			

Nota

voor burgemeester en wethouders

Reg.nr. DIV: 2010134051

Datum vergadering, 16 maart 2010

Onderwerp: De Holtweijde, stand van zaken handhaving

Advies

1. Instemmen met de resultaten van het overleg tot nu toe en met de gekozen parkeernorm;
2. Deze resultaten als uitgangspunt nemen voor een op te stellen bestemmingsplan;
3. Voorafgaand aan het opstellen van een bestemmingsplan met belanghebbende een overeenkomst sluiten waarin het planschaderisico en het dragen van de met het bestemmingsplan verband houdende kosten zijn geregeld.

Besluit Burgemeester en Wethouders

16.3.2010. Gehoord.

Aanleiding

In het verleden hebben een groot aantal activiteiten plaatsgevonden op het landgoed de Holtweijde zonder dat daarvoor een vergunning was afgegeven. Gesprekken uwerzijds met de toenmalig eigenaar hebben niet direct tot het gewenste resultaat geleid. Bij brief van 27 november 2007 (zie bijlage 1) heeft u aan de nieuwe eigenaar een overzicht gegeven van de probleempunten. Bij brief van 20 december 2007 (zie bijlage 2) heeft de eigenaar hierop een reactie gegeven.

Doelstelling

Komen tot een situatie die voldoet aan de wettelijke voorschriften en het opstellen van een bestemmingsplan waarin binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening voor de langere termijn de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf zijn vastgelegd.

Onderbouwing

In juni 2008 heeft wethouder ter Schegget een gesprek gehad met dhr. Vlek van de Holtweijde. In dat gesprek is de aanzet gegeven om te komen tot een oplossing van de problemen. De nieuwe eigenaren zijn bezig het bedrijf een facelift te geven. Dit betreft zowel de gebouwen, terreininrichting als de voorzieningen. In de afgelopen periode is over de geconstateerde punten het volgende bereikt:

1. Er is een vergunning verleend in het kader van de Drank- en Horecawet voor het hele bedrijf op 25 nov. 2008;
2. De brandmeldinstallatie is aan de voorschriften aangepast en er is op 18 september 2009 een gebruiksvergunning verleend;
3. De geconstateerde brandplaats in het bos is gesaneerd;
4. De problematiek t.a.v. het drukriool is vorig jaar opgelost door het plaatsen van een nieuwe pompput op het terrein van de Holtweijde;
5. De overlast van het strijdig gebruik van het weiland nabij de Holtweijde als 'driving range' wordt door een verbeterde communicatie tussen de burens niet meer als zodanig ervaren; de legalisatie vormt onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan;
6. de stillegging van de door de vorige eigenaar illegaal in aanbouw genomen kapschuur op het terrein van de driving range is nog van kracht; de kapschuur maakt onderdeel uit van het op te stellen bestemmingsplan; voor de kapschuur en het realiseren van een fietsenstalling liggen er nog bouw aanvragen, waarvan de afhandeling wacht op een adequaat bestemmingsplan;
7. de legalisatie van een aantal illegaal gebouwde opstallen op het terrein maakt onderdeel uit van het op te stellen bestemmingsplan;
8. er is een plan opgesteld voor de verbetering van de parkeervoorziening, die nog in het op te

- stellen bestemmingsplan moet worden vastgelegd;
9. de onderneming heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om middels de installatie van een biomassa verbrandingsinstallatie de stookkosten te beperken. De brandstof komt voor een deel van het eigen terrein. Er is een keuze gemaakt voor een installatie die grotendeels ondergronds op het terrein wordt gerealiseerd. Ruimtelijk bestaan hiertegen geen bezwaren en uit oogpunt van duurzaamheid valt dit initiatief toe te juichen.

In bijlage 3 van dit advies wordt nader ingegaan op de achtergronden van de voorgestelde oplossingen voor de hiervoor onder 5 t/m 8 genoemde aandachtspunten en in bijlage 4 is e.e.a. weergegeven in een situatieschets. Bij de gekozen oplossingsrichting is ook de ervenconsulent van het Oversticht nadrukkelijk betrokken geweest. Onderstaand het resumé.

ad 5 en 6 De driving range

De driving range is als zodanig geen storend element in de omgeving en kan derhalve gelegaliseerd worden. Wel is - ook vanuit de provincie - nadere aandacht gevraagd voor de veiligheid op de Spiekweg met het oog op afzwaaiende ballen. Hier is uiteindelijk een combinatie gevonden met de kapschuur. Voor de kapschuur, waarvoor destijds ook een oude waardevolle houtwal illegaal deels is gekapt, is op het terrein van de Holtweijde naar een alternatieve locatie gezocht om de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren. Uiteindelijk is geconcludeerd dat er geen beter alternatief is, rekening houdend met de omvang en functie van het bouwwerk (machineberging en werkplaats). De kapschuur zal tevens als afslagpunt dienen voor de driving range. De (verkeers)veiligheid wordt verder geborgd door aanvullende beplanting tussen het afslagpunt en de Spiekweg aan te brengen. De overlast van golfballen wordt ondervangen door langs de erfgrens met het maisland een 40 cm. hoge kring te realiseren. De oude houtwal kan vanwege de kapschuur slechts deels worden hersteld aangezien de kapschuur in de houtwal is gesitueerd. Dit wordt niet als onoverkomelijk bezwaar gezien.

Ad 7

De situering en vormgeving van de illegale bouwwerken (zie bijlage 4) zijn voorgelegd aan de rayonarchitect en de ervenconsulent van het Oversticht. Geconcludeerd is dat de bouwwerken ruimtelijk en esthetisch geen belemmering behoeven te vormen voor legalisatie.

Ad 8

De Holtweijde heeft verspreid liggend enkele parkeervoorzieningen. Deze zijn, rekening houdend met de omvang van het bedrijf, ontoereikend en landschappelijk niet fraai gesitueerd. Over de vereiste capaciteit is uitvoerig met de Holtweijde overleg gevoerd. Voorgesteld wordt de voormalige stortplaats in te richten als parkeerterrein en het bestaande illegale parkeerterrein aan de overzijde van de Spiekweg her in te richten en in te plannen. Daarmee wordt tevens de noodzaak tot het informeel parkeren langs de Spiekweg teruggedrongen. De locatie van de voormalige stortplaats ligt in de EHS. De daarvoor uitgevoerde illegale houtkap zal moeten worden gecompenseerd en met de provincie zal overleg worden gevoerd onder welke condities deze parkeerplaats kan worden gehandhaafd.

Hoe verder

Uit vorenstaande blijkt dat een aantal illegale zaken strijdig zijn met de geldend bestemmingsplannen voor dit perceel. Indien u instemt met de voorgestelde oplossingsrichtingen kan voor het gehele terrein van deze onderneming een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan de bestaande illegale bebouwing en de voorgenomen nieuwbouw worden gelegaliseerd middels een bouwvergunning.

Conclusie

Een aantal van de in uw brief van 27 november 2007 gesignaleerde problemen is inmiddels opgelost. De illegale bouwwerken en de kapschuur, waarvan de illegale bouw is stilgelegd, zijn ruimtelijk aanvaardbaar op de huidige plaats. De parkeervoorziening is niet gelegaliseerd en in capaciteit ontoereikend. Met de hantering van de voorgestelde parkeernorm kan – behoudens bij grootschalige evenementen – voorzien worden in de behoefte. De driving range is ruimtelijk aanvaardbaar en aan de veiligheidseisen kan voldaan worden door aanvullende beplanting tussen het afslagpunt en de openbare weg aan te brengen. Op basis van vorenstaande kan op kosten van belanghebbende een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, waarna legalisatie van de illegale bouwwerken en activiteiten kan worden afgerond.

Prestatiegegevens/kengetallen

De noodzakelijke bestemmingsplanwijziging zal door de gemeente worden opgesteld, zoals dat ook bij andere recreatiebedrijven het geval is. De daarmee verband houdende kosten blijven voor rekening van belanghebbende. Daarvoor zal een overeenkomst worden opgesteld, waarin ondermeer ook wordt vastgelegd dat het planschaderisico voor rekening van belanghebbende blijft.

Planning

Voor de Holtweijde is er sprake van enige urgentie wat betreft de realisatie van de kapschuur en een fietsenstalling. De kapschuur moet worden gebouwd voordat de biomassa-verbrandingsinstallatie kan worden gebouwd. Met de belanghebbende zal in overleg een vervolgaanpak worden voorbereid.

Financiële consequenties

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de te doorlopen procedure blijven voor rekening van initiatiefnemer.

Personele consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan wordt uitbesteed. Buro Vijn heeft hiervoor reeds een offerte ingediend (bijlage 4). Het begeleiden van de procedure zal binnen de reguliere formatie moeten worden begeleid.

Juridische consequenties

Het voorstel houdt slechts een inspanningsverplichting in jegens De Holtweijde.

Informatisering/automatisering

nvt

Communicatie

nvt

Overige consequenties

geen

Bijlage(n):

- handhavingsbrief 27 nov. 2007
- brief De Holtweijde dec. 2007
- bijlage 3, achtergronden voorgestelde oplossingsrichtingen
- bijlage 4, situatieschets
- bijlage 5, detailtekeningen div. locaties
- bijlage 6, offert buro Vijn