

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 4 juni 2013
Agendanummer:

Aan de raad

Afdeling: Ontwikkeling
Onderwerp: vaststelling van het bestemmingsplan
Singraven – De Kolkschuur

Denekamp, 7 mei 2013

Voorstel

- het digitale bestemmingsplan, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774.BPSINGKOLKSCHUUR-0401 (bestemmingsplan Singraven – De Kolkschuur) vast te stellen, met dien verstande dat deze ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan;
- de bijbehorende kadastrale ondergrond d.d. 21 november 2012 mede vast te stellen.
- de raad voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd

Overwegingen

De Stichting Edwina van Heek geeft in de visie 'De toekomst van het landgoed Singraven' aan het landgoed Singraven te willen versterken, opdat de maatschappelijke betekenis wordt vergroot. De daarvoor benodigde investeringen zullen niet kostendekkend zijn, waardoor nieuwe economische dragers nodig zijn. Door functiewijzigingen van een aantal bestaande panden die leeg staan dan wel een 'verkeerde' functie hebben, wordt getracht een oplossing te vinden voor het exploitatietekort waarmee landgoed Singraven jaarlijks kampt. Door deze functieveranderingen worden een aantal economische dragers toegevoegd.

Één van deze panden betreft de zogenaamde Kolkschuur. Dit betreft een monumentale veldschuur die al decennialang voor opslag van goederen wordt gebruikt. Voor deze schuur is een nieuwe functie in de vorm van een landgoedwinkel met kaartverkoop gevonden. Het plangebied ligt midden in het landgoed Singraven te Denekamp, aan de Molendijk/Schiphordijk. Het plangebied heeft enkel betrekking op het gebouw.

Het initiatief

Het plan is opgevat om de Kolkschuur in te richten als kleinschalig informatiepunt met landgoedwinkel en kantine voor de vrijwillige molenaars. Vanuit de schuur zal de kaartverkoop voor het open te stellen park en arboretum worden georganiseerd. In de kleinschalige landgoedwinkel worden landgoedgerelateerde producten verkocht. Hierbij kan worden gedacht aan naslagwerk over het landgoed en routekaarten, maar ook aan unieke en ambachtelijke producten, zoals hout(producten), meel, groente, fruit, honing, bloemen, planten, producten met het beeldmerk Singraven en dergelijke.

De Kolkschuur is op dit moment als veldschuur bestemd. Veldschuren zijn solitair staande schuren die van oudsher gebouwd zijn als schuilstal / melkstal voor het ter plaatse aanwezige vee. Het is geen schuur die voor agrarisch of hobbymatig gebruik. Gelet op de locatie van de schuur in het centrum van het landgoed lijkt een recreatieve functie op zijn plaats. Één en ander ook in overeenstemming met de visie van het landgoed waarin wordt aangegeven dat de landgoed activiteiten meer gecentreerd worden.

Monumentale status

De Kolkschuur is aangewezen als rijksmonument. Het betreft een schuur uit 1932, die op een rechthoekige plattegrond opgetrokken in rode baksteen onder een met rode Hollandse

pannen gedekt zadeldak. De schuur is van algemeen cultuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege de karakteristieke sobere en doelmatige vormgeving, de gaafheid van het exterieur en de ruimtelijke en functionele relatie met het landgoed. Het exterieur van de schuur wordt geheel behouden en het plan leidt tot het behoud van het monument.

Provinciaal beleid

Het project past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Mede omdat het project een in pandige functiewijziging is past dit in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie biedt ook ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische gebouwen. Tevens is het een kleinschalige ontwikkeling, met geen effecten op de EHS en het landschap en wordt daarom ook geen kwaliteitsimpuls gevraagd.

Het plangebied ligt in een gebied waar het behoud van de natuurwaarden van de EHS voorop staat. Het ligt in de gebiedscategorie 'beheersgebied'. De provincie stelt in de Omgevingsverordening regels ter bescherming van de EHS. Een bestemmingsplan mag geen bestemmingen aanwijzen en geen regels stellen die activiteiten mogelijk maken die significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden zullen of kunnen hebben. Voor een beheersgebied geldt een lichter regime. De nieuwe functie zal geen significante effecten op de natuurwaarden in de omgeving hebben. Het bestemmingsplan is in overstemming met de Omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is het VAB+ beleid vastgesteld. Het beleid is door vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied. De functie vindt geheel in de bestaande bebouwing plaats (165 m²). Er is geen sprake van opslag of andere verstorende elementen op het terrein. Parkeren zal plaatsvinden op bestaande parkeerterreinen behorende bij het landgoed. Het levert geen belemmeringen op voor omliggende functies en ligt niet op minder dan 50 meter vanaf bouwpercelen van agrarische bedrijven. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van een cultuurhistorisch waardevol element en een goed functionerende economische sector in het buitengebied.

Opgemerkt dient te worden dat het VAB+ beleid niet geldt voor solitair staande schuren. Omdat de Kolkschuur onderdeel uitmaakt van het landgoed Singraven en het aangemerkt is als Rijksmonument kan hier verantwoord van worden afgeweken.

Detailhandel

Voor detailhandel in het buitengebied geldt dat dit niet toegestaan is met uitzondering van detailhandel in zelfgeproduceerde producten voor een beperkte oppervlakte. Voor agrarisch bedrijven geldt dat een winkeltje maximaal 50 m² mag zijn. Een landgoedwinkel in het hart van het landgoed Singraven versterkt de toeristische functie. Van belang is dat alleen op het landgoedgerelateerde producten en aan landgoedgerelateerde producten worden verkocht. Onder aan het landgoed gerelateerde producten wordt verstaan de verkoop van kaartjes en informatieboekjes voor rondleidingen en informatie over Singraven.

Ontwerp-bestemmingsplan

Na voorafgaande publicatie op 31 januari 2013 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie zijn in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 februari 2013 het bestemmingsplan 'Singraven – De Kolkschuur' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken konden tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via een advertentie op de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

Financiën

Met de initiatiefnemers is door de gemeente een exploitatie/planschadeovereenkomst aangegaan en is het de gemeente aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier