

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2014-018	Registratiekenmerk:	369720
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Woudweg 18a en 't Woud 4		
Korte inhoud:	Het vaststellen van het bestemmingsplan Woudweg 18a en 't Woud 4. Hiermee kan via maatwerk op basis van het functieveranderingsbeleid met saldering van sloopmeters van verschillende locaties op het perceel Woudweg 18a een woning worden gerealiseerd. De bestemming op dit perceel wordt gewijzigd van agrarisch in deels wonen. En wordt de bestaande bedrijfswoning op het perceel 't Woud 4 gewijzigd in een burgerwoning en wordt de bestemming ook gewijzigd van agrarisch in deels wonen.		

Datum: 11 maart 2014

Portefeuillehouder: Windhouwer

Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Woudweg 18a en 't Woud 4 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Toelichting:

Inleiding

Op verzoek van de heer L. Polinder van Agrifirm Exlan adviseurs (hierna: "aanvrager") namens de heer L. van den Ham en mevrouw H. de Greef-Druijff is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht om op het perceel Woudweg 18a (tussen nrs. 18 en 20) een woning te realiseren en functieverandering toe te passen op het perceel 't Woud 4 te Nijkerk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologische grondslag voor de realisatie van een woning op het perceel Woudweg 18a en functieverandering op het perceel 't Woud 4.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingekomen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening van het buitengebied van Nijkerk.

Argumenten

- 1.1 Bestemmingsplan maakt realiseren van een woning op het perceel Woudweg 18a mogelijk en het veranderen van functie van agrarische bedrijf naar wonen op het perceel 't Woud 4.*

Het kunnen realiseren van de nieuwe woning op het perceel Woudweg 18a betreft een maatwerkoplossing die beleidsmatig past binnen het functieveranderingsbeleid. Hiervoor zijn onder andere voldoende sloopmeters nodig van voormalige agrarische opstallen. Voor het kunnen realiseren van de woning op het perceel Woudweg 18a is 800 m² aan sloopmeters voldoende, omdat deze locatie met (voormalige) agrarische opstallen ligt in het extensiveringsgebied overeenkomstig het reconstructieplan.

Op het perceel Woudweg 18a staat een voormalige agrarische schuur met een oppervlakte van 112 m². Deze schuur wordt thans bewoond door de familie Van den Ham met een gedoogbeschikking. Deze schuur zal worden gesloopt. In het functieveranderingsbeleid is de mogelijkheid opgenomen om sloopmeters van andere locaties toe te voegen. Om in aanmerking te komen voor het aantal vierkante meters van 800 moeten de overige sloopmeters ook uit extensiveringsgebieden komen.

In de bestemmingsplanherziening is ook het perceel 't Woud 4 meegenomen. Het agrarisch bedrijf op deze locatie, liggende in het extensiveringsgebied, zal worden beëindigd en de 415 m² te slopen agrarische bebouwing wordt gekocht door de familie Van den Ham en zal worden ingezet voor het kunnen realiseren van de woning op het perceel Woudweg 18a. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning met de resterende bijgebouwen en de woonbestemming wordt verkleind ten opzichte van het voormalige agrarische bouwperceel overeenkomstig het functieveranderingsbeleid.

Bovengenoemde 527 m² worden aangevuld met de aankoop door initiatiefnemer van de al wegbestemde geregistreerde sloopmeters op het perceel Kamersteeg 2 met een oppervlakte van 438 m². In het verleden was hier een agrarisch bedrijf gevestigd en deze vierkante meters bestaan uit voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Ook deze locatie ligt in het extensiveringsgebied. De totale oppervlakte aan meters is hiermee 965 m² en voldoende om een woning te kunnen realiseren.

Deze ruimtelijke ingreep op verschillende locaties in het extensiveringsgebied van het buitengebied van Nijkerk draagt per saldo bij aan een afname van de versterking van het buitengebied. Bovendien kan door deze maatwerkoplossing een einde komen aan de gedoogde bewoning van een voormalige agrarische schuur op het perceel Woudweg 18a en wordt het gestopte agrarische bedrijf op het perceel 't Woud 4 een passende bestemming gegeven.

Het benodigde aantal te slopen vierkante meters is uiteraard niet het enige aspect dat van belang is om de woning op het perceel Woudweg 18a mogelijk te maken. Het perceel wordt ingericht volgens het door aanvrager opgestelde landschappelijke inpassingsplan, zodat aan te leggen beplanting passend is bij het omliggende landschap.

1.2 Eén zienswijzen ingekomen op ontwerp-bestemmingsplan

De procedure voor het bestemmingsplan is doorlopen. De vooroverlegreacties van Provincie en Waterschap waren positief. De heer Mulderij, Woudweg 20 te Nijkerk, is conform afspraak in de gelegenheid geweest te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Zijn adviseur heeft schriftelijk aangegeven dat het plan in dat stadium geen aanleiding gaf om een reactie in te dienen, anders dan dat de heer Mulderij bezwaren heeft tegen bewoning van het perceel Woudweg 18a. Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan van 19 september 2013 tot en met 30 oktober 2013 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is één zienswijze ingekomen van de adviseur van de heer Mulderij.

De ingediende zienswijze is geanalyseerd en van een reactie voorzien in de Notitie zienswijzen en plaanpassingen. De zienswijze leidt tot het voorstel om aanpassingen in de toelichting en de voorschriften aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp.

De volgende stap in de procedure is een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, hetgeen volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

1.3 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is het gemeentebestuur verplicht de kosten ten behoeve van en/of voortvloeiend uit een bestemmingsplan bij een belanghebbende in rekening te brengen, indien dat bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bouwplan zoals in dit artikel omschreven, namelijk het realiseren van een nieuwe woning. In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad daartoe gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, tenzij is verzekerd dat de kosten op een andere manier worden vergoed. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, indien met de initiatiefnemer een overeenkomst voor planontwikkeling wordt gesloten.

Met de eigenaar is een overeenkomst voor planontwikkeling gesloten. Daarin is onder andere opgenomen dat de eigenaar de kosten van de bestemmingsplanprocedure voor zijn rekening neemt alsmede eventuele tegemoetkomingen in planschade. Op basis hiervan is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd. Verder zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de sloop van de voormalige agrarische schuur die thans illegaal wordt bewoond en over de aanleg van groen conform het opgestelde inrichtingsplan voor Woudweg 18a.

Ook met de eigenaar van het adres van 't Woud 4, het andere adres in deze bestemmingsplanwijziging, is een overeenkomst gesloten om de sloop van de betreffende gebouwen zeker te stellen. Met de eigenaar van het perceel Kamersteeg 2 is geen overeenkomst gesloten, omdat deze gebouwen al gesloopt zijn en zijn geregistreerd in de sloopregistratie van de gemeente. In de registratie is vastgelegd dat deze sloopmeters zullen worden ingezet voor de realisatie van de woning op het perceel Woudweg 18a, tenzij dit plan niet wordt gerealiseerd.

Kanttekeningen

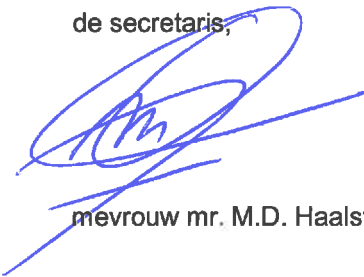
Parallel aan deze procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Woudweg 18a heeft de rechtbank op 31 december 2013 op basis van een handhavingsverzoek van de buurman op nummer 20 de gemeente opgedragen handhavend op te treden tegen het gebruik van de schuur voor bewoning. Op 28 januari 2014 hebben wij een last onder dwangsom opgelegd aan de heer Van den Ham tot beëindiging van de bewoning van de schuur binnen één jaar na 28 januari 2014.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website. Gedurende zes weken kan beroep worden ingesteld door degene die een zienswijze heeft ingediend en door belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze in te dienen. Tevens kan een ieder tegen de wijzigingen beroep instellen. Een dag na de beroepstermijn, behoudens eventuele ingediende verzoeken om voorlopige voorziening, treedt het bestemmingsplan in werking.

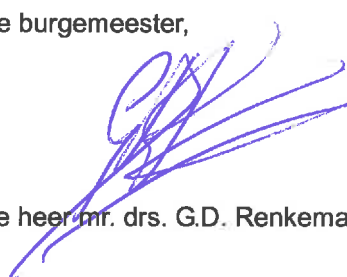
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2014-018

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 11 maart 2014;

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

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Woudweg 18a en 't Woud 4 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

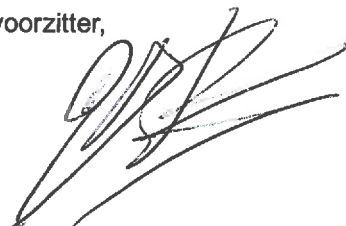
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 24 april 2014,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

NOTITIE ZIENSWIJZEN EN
PLANAANPASSINGEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Woudweg 18a en 't Woud 4

Datum: 11 maart 2014

Het ontwerp bestemmingsplan Woudweg 18a en 't Woud 4 heeft ter inzage gelegen van donderdag 19 september 2013 tot en met woensdag 30 oktober 2013. Gedurende deze periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag is de volgende zienswijze ontvangen:

Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 657, 9400 AN ASSEN, namens de heer W. Mulderij, Woudweg 20, 3862 PN te Nijkerk.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijze en de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de ingediende zienswijze.

1.1

De gemeente heeft in het verleden niet mee willen werken aan een woonbestemming op het perceel Woudweg 18a. De indiener van de zienswijze mist in de onderbouwing van het bestemmingsplan de voorgeschiedenis van het standpunt van de gemeente en waarom nu van het standpunt wordt afgeweken om toch een woonbestemming te realiseren op het perceel Woudweg 18a. Het is niet juist dat jarenlang illegaal gebruik en illegale bebouwing alsnog wordt beloond met een woonbestemming en vergunningverlening.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente heeft in het verleden inderdaad geen medewerking verleend aan het toekennen van een woonbestemming op het perceel Woudweg 18a. Het standpunt van de gemeente om zondermeer een woonbestemming toe te kennen aan het perceel is nog steeds valide.

In 2011 heeft het college, mede naar aanleiding van de handhaving van de illegaal opgerichte bebouwing, de verzoeken van de familie Van den Ham nogmaals beoordeeld en heeft toen geconstateerd, dat de gedoogbesluiten van de familie Van den Ham en het laten bewonen van de schuur op zich een werkbaar maar op den duur een ongewenste oplossing is voor partijen. Bezien vanuit de regeling voor functieverandering is gekeken of er een maatwerkoplossing kan worden gevonden voor de locatie Woudweg 18a. De oplossing die naar voren is gekomen is als volgt. De familie Van den Ham zorgt ervoor dat ze naast de in eigendom zijnde schuur, die met een gedoogbeschikking wordt bewoond, met een oppervlakte van 112 m² voldoende sloopmeters van andere locaties aankoopt om te komen tot het noodzakelijke aantal meters van 800. Het perceel van de familie Van der Ham is namelijk gelegen in het extensiveringsgebied en beleidsmatig kan dan worden volstaan met 800 m² aan sloopmeters voor de realisatie van een nieuwe burgerwoning met een inhoud van 600 m³ en een bijgebouw van 70 m².

Zodra de minimale 800 m² er zijn, kan een definitief verzoek worden ingediend voor medewerking aan de realisering van een burgerwoning op het perceel Woudweg 18a op basis van een maatwerkoplossing binnen het beleid van functieverandering.

Nadat aangetoond was, dat er de beschikking was over voldoende sloopmeters hebben wij ingestemd met het principeverzoek tot medewerking van het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Woudweg 18a. Hiervoor zijn de nodige randvoorwaarden opgenomen, zoals het doen van de nodige onderzoeken om te kijken of het realiseren van de woning op deze locatie mogelijk is.. Een van de aspecten is een plan tot erftransformatie van het perceel Woudweg 18a. De familie Van den Ham heeft al deze onderzoeken uitgevoerd en deze zijn door de gemeente positief beoordeeld. Vervolgens hebben wij ingestemd met het starten van de procedure om te komen tot herziening van het bestemmingsplan. De verschillende onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

De gemeente heeft dus niet zondermeer meegewerkt aan het geven van een woonbestemming. Er staat een aanzienlijke tegenprestatie tegenover, alvorens wij hebben besloten tot medewerking aan het plan. De tegenprestatie is ook in overeenkomst vastgelegd.

De zienswijze geeft in dit verband aanleiding tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de voorschriften ten aanzien van de realisatie van het plan tot erftransformatie. Waarmee de borging van deze tegenprestatie ook in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

1.2

De indiener van de zienswijze is van mening, dat het functieveranderingsbeleid ten onrechte is toegepast. Het is bedoeld voor gestopte of stoppende agrariërs en deze financieel te compenseren door hergebruik van bestaande gebouwen of vervangende nieuwbouw op basis van functieverandering. De huidige eigenaar van Woudweg 18a heeft nooit een agrarisch bedrijf gehad.

Gemeentelijke reactie:

Het klopt dat de huidige eigenaar van Woudweg 18a geen agrarisch bedrijf heeft en dus ook geen stoppende agrariër is. Neemt niet weg, dat hier sprake is van saldering van verschillende locaties om aan de vereiste hoeveelheid vierkante meters te slopen bebouwing te komen. Naast de inzet van de meters op de locatie Woudweg 18a worden er meters ingezet van twee gestopte agrarische bedrijven. Te weten het reeds geruime tijd geleden gestopte bedrijf aan de Kamersteeg 2 te Nijkerk en het in dit bestemmingsplan meegenomen gestopte agrarische bedrijf aan 't Woud 4 te Nijkerk.

Het is dus niet per definitie noodzakelijk om een stoppend agrarisch bedrijf te zijn om in aanmerking te kunnen komen voor toepassing van het functieveranderingsbeleid.

1.3

Volgens het functieveranderingsbeleid moet het gaan om fysiek bestaande, legale, vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen. In het bestemmingsplan wordt aangegeven, dat er 1.022 m² aan opstallen zullen worden gesloopt. En dat dit ruim voldoende is om een nieuwe woning terug te bouwen. Hierbij wordt echter niet vermeld, dat een heel aantal illegale bouwwerken is meegenomen in strijd met het functieveranderingsbeleid. Inzicht in het aantal vierkante meters is gewenst.

Gemeentelijke reactie:

Het klopt dat 1.022 m² aan te slopen bebouwing ruim voldoende is voor het bouwen van een nieuwe woning. Het is in deze situatie zelfs zo, zoals ook al eerder in de beantwoording is aangegeven, dat 800 m² aan sloopmeters voldoende is omdat de locatie is gelegen in het extensiveringsgebied. En dat alle sloopmeters ook uit het extensiveringsgebied komen.

De vierkante meters komen van drie locaties inclusief Woudweg 18a. Alleen de legale meters van Woudweg 18a zijn in de berekening meegenomen. Onderstaand is de berekening weergegeven.

Locatie Woudweg 18a te Nijkerk



Oranje = te slopen bebouwing

Bouwvergunning voor een opslagloods/kantoortje verleend op 29 januari 1981, nr. 303B, met een oppervlakte van 112 m² (7x16)

Totaal met bouwvergunning 112 m²

Locatie 't Woud 4 te Nijkerk



Blauw = omtrek agrarisch bouwperceel

Oranje = te slopen bebouwing

2 bouwvergunningen voor gebouw A ((202,5 m²)

1 verleend op 13 januari 1967, nr. 103, met een oppervlakte van 135 m² (20 x 6,75)

1 verleend op 20 februari 1969, nr. 24B, met een oppervlakte van 67,5 m² (10 x 6,75)

2 bouwvergunningen voor gebouw C (groot 150 m²)

1 verleend op 8 januari 1960, nr. 3735, met een oppervlakte van 60 m² (10 x 6)

1 verleend op 22 maart 1962, nr. 1139, met een oppervlakte van 90 m² (15 x 6)

Totaal met bouwvergunning 352,5 m².

Gebouw B

Voor gebouw B met een oppervlakte van 62,5 m² (12,1 x 5) kan geen bouwvergunning worden teruggevonden.

Het gebouw staat echter wel op de Hinderwetvergunning van 14 mei 1974 voor het houden van melkvee, legkippen, fokkalveren en fok- en mestvarkens.

Was op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1975 een bouwvergunning aangevraagd, dan was deze verleend. Het gebouw is namelijk niet in strijd met de toenmalige ter plaatse geldende bestemming "agrarisch gebied met bouwperceel".

Hiermee valt het onder het bouwovergangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 als bedoeld in artikel 35.1.

Totaal aantal meters op locatie 't Woud 4 is 415 m².

Locatie Kamersteeg 2



Luchtfoto 2011 / niet op schaal

Gele vlak is bestemmingsvlak "Wonen"

Oranje = te slopen bebouwing (inmiddels gesloopt en geregistreerd)

Gebouw A

1 bouwvergunning voor het voorste gedeelte van gebouw A verleend op 10 augustus 1961, nr. 3542, met een oppervlakte van 119 m² (17 x 7)

Totaal met vergunning 119 m².

Gebouw A

Voor het achterste gedeelte van gebouw A met het tussenliggende eierenhok met een oppervlakte van 105 m² (15 x 7) en 8 m² (4 x 2) kan geen bouwvergunning worden teruggevonden.

Gebouw B

Voor gebouw B met een oppervlakte van 206,5 m² (14 x 14,75) kan geen bouwvergunning worden teruggevonden.

Van 319 m² kan geen bouwvergunning worden gevonden in het archief. De gebouwen staan echter wel op de Hinderwetvergunning van 29 juni 1982, nr. 507 voor een pluimveehouderij/ veehouderij. Was op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1975 een bouwvergunning aangevraagd, dan waren ze verleend. De gebouwen zijn namelijk niet in strijd met de toenmalige ter plaatse geldende bestemming "agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde met bouwperceel". Hiermee vallen ze onder het bouwovergangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009.

Ten aanzien van het perceel Kamersteeg 2 is aangegeven, dat er 495 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt die kunnen worden ingezet als sloopmeters. Uit de nadere berekening op basis van de hinderwetvergunning blijken dit minder meters te zijn. De oppervlakte is in werkelijkheid 438 m².

Het totaal aantal meters is: 112 m² + 415 m² + 438 m² = 965 m²

De minimale hoeveelheid die nodig is, is 800 m². Hier wordt dus aan voldaan.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Woudweg 18a en 't Woud 4

Toelichting:

Op pagina 7 van de toelichting wordt de 1^e alinea vervangen door de volgende tekst:

De initiatiefnemer woont aan de Woudweg 18a te Nijkerk. De huidige bewoning vindt plaats in een verbouwde schuur met een oppervlakte van 112 m² waarvan de bewoning wordt gedoogd. De initiatiefnemer wil graag door middel van een herstructurering een nieuw woonhuis bouwen op zijn perceel. De gemeente heeft in het verleden geen medewerking verleend aan het toekennen van een woonbestemming op het perceel Woudweg 18a. Het standpunt van de gemeente om zondermeer een woonbestemming toe te kennen aan het perceel is nog steeds valide.

In 2011 heeft het college, mede naar aanleiding van de handhaving van de illegaal opgerichte bebouwing, de verzoeken van de familie Van den Ham nogmaals beoordeeld en heeft toen geconstateerd, dat de gedoogbesluiten van de familie Van den Ham en het laten bewonen van de schuur op zich een werkbaar maar op den duur een ongewenste oplossing is voor partijen. Het kunnen realiseren van de nieuwe woning betreft een maatwerkoplossing die beleidsmatig past binnen het functieveranderingsbeleid. Hiervoor zijn onder andere sloopmeters nodig van voormalige agrarische opstallen. Voor het kunnen realiseren van de woning op het perceel Woudweg 18a is 800 m² aan sloopmeters voldoende, omdat deze locatie met (voormalige) agrarische opstallen ligt in het extensiveringsgebied overeenkomstig het reconstructieplan.

Op het perceel Woudweg 18a staat een voormalige agrarische schuur met een oppervlakte van 112 m². Deze schuur zal worden gesloopt. In het functieveranderingsbeleid is de mogelijkheid opgenomen om sloopmeters van andere locaties toe te voegen. Om in aanmerking te komen voor het aantal vierkante meters van 800 moeten de overige sloopmeters ook uit extensiveringsgebieden komen.

In de bestemmingsplanherziening is ook het perceel 't Woud 4 meegenomen. Het agrarisch bedrijf op deze locatie, liggende in het extensiveringsgebied, zal worden beëindigd en de 415 m² te slopen agrarische bebouwing zal worden gekocht door initiatiefnemer en ingezet voor het kunnen realiseren van de woning op het perceel Woudweg 18a. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning met de resterende bijgebouwen en de woonbestemming wordt verkleind ten opzichte van het voormalige agrarische bouwperceel overeenkomstig het functieveranderingsbeleid.

Bovengenoemde 527 m² worden aangevuld met de aankoop door initiatiefnemer van de al wegbestemde geregistreerde sloopmeters op het perceel Kamersteeg 2 met een oppervlakte van 438 m². In het verleden was hier een agrarisch bedrijf gevestigd en deze vierkante meters bestaan uit voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Ook deze locatie ligt in het extensiveringsgebied. De totale oppervlakte aan meters is hiermee 965 en voldoende om een woning te kunnen realiseren.

Deze ruimtelijke ingreep op verschillende locaties in het extensiveringsgebied van het buitengebied van Nijkerk draagt per saldo bij aan een afname van de verstening van het buitengebied. Bovendien kan door deze maatwerkoplossing een einde komen aan de gedoogde bewoning van een voormalige agrarische schuur op het perceel Woudweg 18a en wordt het gestopte agrarische bedrijf op het perceel 't Woud 4 een passende bestemming gegeven.

Het benodigde aantal te slopen vierkante meters is uiteraard niet het enige aspect dat van belang is om de woning op het perceel Woudweg 18a mogelijk te maken. Het perceel wordt ingericht volgens het door aanvrager opgestelde landschappelijke inpassingsplan, zodat aan te leggen beplanting passend is bij het omliggende landschap.

Op **pagina 15** van de toelichting wordt in de vierde alinea in de tweede zin na "1.000 m²" toegevoegd: of 800 m² als de sloopmeters uit het extensiveringsgebied komen,

Op **pagina 15** van de toelichting wordt de zin na de laatste bullet vervangen door: Onderhavig plan is ten aanzien van het perceel Woudweg 18a een maatwerkoplossing die past binnen het regionale beleid voor functieverandering.

Op **pagina 40** van de toelichting wordt in de tweede zin 't Woud 18a veranderd in Woudweg 18a.

Op **pagina 40** van de toelichting wordt de volgende alinea toegevoegd:

Voor de landschappelijke inrichting op het perceel Woudweg 18a is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting (specifieke gebruiksregel) opgenomen. Op basis van deze regel dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan zoals dat is opgenomen in Bijlage 5 van de regels binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op **pagina 41** van de toelichting wordt in de eerste alinea tussen de twee zinnen de volgende twee zinnen toegevoegd:

De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten.

Voorschriften:

Aan artikel 4.4 wordt een lid 4.4.3 toegevoegd dat luidt als volgt:

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel Woudweg 18a, zoals bedoeld in lid 4.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden en Artikel 4 Wonen te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan.