



Wijzigingsplan Pade 36 Opmeer artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Kenmerk: 2016072

Datum: 26 juni 2017

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0432.Pade36-VA

Wijzigingsplan 'Pade 36 Opmeer'

Burgemeester en wethouders hebben op 20 maart 2017 van bureau Oly advies namens de heer Sneek en mevrouw Van der Fluit een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening ontvangen. Het wijzigingsplan voorziet in het vergroten van de bestaande tuin (t.b.v. woondoeleinden) op het perceel Pade 36 in Opmeer. Deze gronden hebben volgens het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' de bestemming 'Agrarisch'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 43, lid 6) opgenomen voor het vergroten van woonpercelen.

Overwegingen wijzigingsprocedure

1.1. Het wijzigingsplan is volledig ingediend en past binnen de doelstellingen van het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Het perceel waar de tuinuitbreiding is gewenst is in gebruik als grasland. Deze gronden hebben volgens het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' de bestemming 'Agrarisch'. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 43, lid 6) opgenomen voor het vergroten van de woonpercelen (bestemming 'Agrarisch' wijzigen naar de bestemming 'Wonen'), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- wijziging is toegestaan ter vergroting van een reeds voor Wonen bestemd perceel;
- de maximale diepte van de aan het woonperceel toe te voegen gronden mag maximaal 30 meter bedragen, ter rekenen vanaf de achterste perceelgrens van het woonperceel, met dien verstande dat de afstand vanaf de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 50 m;
- de toe te voegen gronden mogen uitsluitend als zij- dan wel achtererf worden gebruikt;
- het bestaande perceel en de toe te voegen gronden worden (na wijziging) als één bouwperceel beschouwd, waarbij het bestaande aantal hoofdgebouwen niet mag worden vergroot;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;
- de oppervlakte van gronden die bestemd zijn als 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 2500 m².

Beoordeeld is of het plan voldoet aan deze voorwaarden. Het bestaande perceel is 32 meter breed en 30 meter diep en heeft een totale oppervlakte van 976 m². Initiatiefnemers willen deze bestaande tuin vergroten met 649 m² tot een gezamenlijk oppervlakte van 1.625 m². Het bestemmingsplan verwijst tevens naar de beleidsnotitie 'Functieverandering van Agrarisch naar Wonen'. Dit om het uit te breiden woonperceel te kunnen toetsen op de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de omgeving (samenhang verkaveling, straat- en bebouwingsbeeld en bestaande oorspronkelijke contouren), genoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Het perceel wordt 14 meter dieper en circa 4 meter breder. Gezien er meer in de diepte wordt uitgebreid wordt de verdichting van het lint (Pade) zoveel mogelijk beperkt en blijven de doorzichten naar het achterliggende landschap zoveel mogelijk behouden. Zijwaartse vergroting van het bouwperceel is mede ongewenst voor de nabijgelegen woonpercelen (uitzichtbeperking). Tevens is zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de bestaande oorspronkelijke landschapscontouren (het uit te breiden woonperceel sluit aan op de bestaande wegen 'Pade' en de 'Hogeweg', waterlopen en de kadastrale perceelgrenzen).

Tevens is het plan getoetst aan de notitie "Bijgebouwen buiten de bebouwde kom". Daarin is opgenomen dat bijgebouwen binnen 20 meter van de zijgevel van de woning mogen worden gerealiseerd ter behoud van de samenhang met het hoofdgebouw en ter voorkoming van te brede woonpercelen (verdichting linten). Gezien de nieuwe grens van het woonperceel op 14 meter van de zijgevel van de woning komt te liggen, wordt ook aan deze normafstand voldaan (20 meter).

De aanvraag is voorzien van een wijzigingsplan met een ruimtelijke onderbouwing dat ingaat op de aspecten Wet op de archeologie, Wet natuurbescherming, Wet geluidshinder, Bodemtoets, waterhuishouding, economische uitvoerbaarheid en externe veiligheid. Tevens voldoet deze aanvraag aan het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid.

In artikel 43.2 van het bestemmingsplan zijn tevens algemene voorwaarden voor wijziging van bestemmingen opgenomen zoals het aantonen van dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het te vergroten woonperceel zal qua beplanting volgens bestaande ritmiek worden voortgezet, dat passend is bij het landschap van het gebied (laag opgaande inheemse beplanting). Ook de perceel afzetting van het nieuwe woonperceel zal overeenkomstig de bestaande woonperceel van een houten hekwerk met gaas (1.2 meter hoog) worden voorzien dat passend is bij het landschap van het gebied.

1.2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken worden niet beperkt.

De huidige bestemming van het perceel is reeds 'wonen'. De uitbreiding van het woonperceel met het plangebied zorgt ervoor dat de bestemming 'wonen' vier meter dichterbij het naastgelegen agrarische bedrijf komt te liggen. De afstand tot dit bedrijf bedraagt meer dan 170 meter. Gezien in deze situatie slechts sprake is van een tuinuitbreiding worden aangrenzende percelen en bouwwerken niet beperkt. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle

bronnen aanwezig en geldt voor het aspect externe veiligheid ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

1.3. Uit onderzoek blijkt dat het weidevogelleefgebied niet wordt verstoord met de tuinuitbreiding.

Het plangebied ligt geheel, in een gebied dat op grond van het bestemmingsplan en de Provinciale ruimtelijke verordening (Prvs) is aangewezen als weidevogelleefgebied. In de verordening is onder artikel 25, lid 1 aangegeven dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, niet voorziet in de mogelijkheid:

- van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
- van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
- van aanleg van bossen of boomgaarden;
- verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;
- werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

In artikel 25 lid 3 is aangegeven dat een bestemmingsplan wel kan voorzien in de omschreven ontwikkelingen indien dit netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft. Om dit kunnen beoordelen is door het ecologisch adviesbureau Els & Linde een onderzoek uitgevoerd van de effecten op weidevogels als gevolg van het voornemen tot uitbreiding van de tuin. Uit de beschikbare gegevens blijkt de dichtstbijzijnde broedvogels op ruim 550 meter afstand verblijven. De broedplaatsen zitten op ruim 1.100 meter afstand. Hieruit blijkt dat de kans op een effect op broedvogels is marginaal en de kans op een effect op de populatie absoluut afwezig is. Geconcludeerd wordt dat daarmee geen aanleiding is om de uitbreiding van de woonbestemming op ecologische gronden te weigeren.

1.4. Met dit wijzigingsplan zijn er geen ruimtelijke belangen in het geding.

Ter voorbereiding van een wijzigingsprocedure dient er een afweging te worden gemaakt of er vooroverleg nodig is met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening ter behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Omdat dit wijzigingsplan op grond van het provinciaal beleid buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG en binnen het weidevogelleefgebied) is gelegen is dit plan aan de provincie Noord-Holland voorgelegd. De provincie heeft positief geadviseerd gezien de effecten van de tuinuitbreiding op weidevogels marginaal is. Wel wordt gewezen op het feit dat er i.v.m. het aangewezen weidevogelgebied geen hoog opgaande beplanting is toegestaan. Dit komt voort uit het feit dat weidevogels beter gedijen in een rustig en open landschap. Hoge elementen zoals bosschages of bomenrijen (bijvoorbeeld populieren) zorgen voor verstoring voor weidevogels. In de directe omgeving van dergelijke elementen zullen weinig

tot geen weidevogels gaan broeden. Deze voorwaarde is vastgelegd in artikel 25 lid 2 van de Prvs en daarom mede op advies van de provincie als voorwaarde opgenomen in dit besluit.

Het initiatief is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (dossiercode 20160801-12-13466). De Watertoets laat zien dat het initiatief ligt in de zone vrije ruimte, de beschermingszone en beschermingszone primaire wateren. Omdat er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen deze zoneringen vormt het plan geen belemmering voor toekomstige versterkingen. Daarnaast worden er geen watergangen beperkt zodat er geen belemmeringen ontstaan bij de water aan- en afvoer van het gebied. Vooroverleg met de andere hierboven genoemde instanties kan achterwege blijven gezien dit plan geen belangen van deze instanties treft.

Wet Natuurbescherming

Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het plangebied bestaat uit gecultiveerd agrarisch grasland. Ten behoeve van het plan worden er geen sloten gedempt of bomen gekapt in het plangebied. Gezien aanvrager volgens het wijzigingsplan geen bouwwerken (met uitzondering van een afrastering) zal plaatsen, wordt geconcludeerd dat de kans op nadelige effecten op beschermde planten- en diersoorten klein is.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Hiervan is in dit geval sprake. Verhaal van kosten voor grondexploitatie en planschade is gewaarborgd door middel van een gesloten exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening.

Van het voornemen tot gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid, ten behoeve van onderhavige plan, is op 26 april 2017 openbare kennisgeving is gedaan in het Westfries weekblad en de Staatscourant, waarbij is gewezen op de mogelijkheid dat een ieder gedurende de inzage termijn zijn/haar zienswijze, zowel mondeling als schriftelijk, naar voren kan brengen bij het college. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Het onderhavige project past in het gemeentelijk en provinciaal beleid en er zijn geen wezenlijke belangen geschaad met een verwezenlijking van het in de aanvraag en hiervoor omschreven plan.

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Besluiten

Het wijzigingsplan met (incl. plankaart, planregels, toelichting en bijbehorende bijlagen) met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen, teneinde de voor het vergroten van het woonperceel (bestemming 'Agrarisch' wijzigen naar de bestemming 'Wonen'), onder de voorwaarde dat er geen hoog opgaande beplantingen is toegestaan.

Opmeer,

Namens burgemeester en wethouders



De heer L.C. Mes

Hoofd afdeling Ruimte & Ondernemen

