



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsplan
‘Blokdiijk 26 te Wijdenes’

**Vastgesteld
13 januari 2016**

T o e l i c h t i n g



Vaststellingsbesluit 'wijzigingsplan Blokdijk 26, Wijdenes'

De heer M. de Vries en mevrouw J. de Vries-Mulder hebben gevraagd de bedrijfsbestemming van het perceel Blokdijk 26 te Wijdenes, kadastraal bekend gemeente Drechterland sectie T nummer 795 en 796, te wijzigen naar een woonbestemming.

Verzochte wijziging

Het plan betreft het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bestaande woning, bijbehorende opstallen en gronden zullen in gebruik worden genomen conform de te realiseren woonbestemming ten behoeve van een huishouden. Er worden geen nieuwe bouwwerken opgericht.

Beoordeling wijziging

Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan 'Eerste herziening, Drechterland Zuid'. In dit bestemmingsplan wordt voor de van toepassing zijnde regels verwezen naar het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid'. In dat bestemmingsplan geldt voor het onderhavige perceel de bestemming 'Bedrijf' (artikel 7 van de regels). De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijven tot de milieucategorie 3. Particuliere bewoning is in strijd met deze bestemming. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen (artikel 7.6.3 van de regels) in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' (artikel 38) of 'Wonen - Lint 2' (artikel 39), mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- f. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toetsing aan artikel 7.6.3 van de regels

- ad a De bestemmingen 'Wonen-Lint 1' en 'Wonen-Lint 2' verschillen op het punt dat een woning in 'Wonen-Lint 1' een maximale goothoogte van 3,5 meter en de woningen in 'Wonen-Lint 2' een maximale goothoogte van 6,5 meter mogen hebben. In de bestaande situatie is er sprake van een bedrijfswoning bestaande uit één laag en een kap. Dit komt tevens overwegend overeen met de woningen in de omgeving. Deze bouwhoogten sluiten aan bij de bestemming 'Wonen-Lint 1'. Na wijziging van de bestemming zal daarom naar de bestemming 'Wonen-Lint 1' gelden.
- ad b Op het perceel worden geen bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend.

- ad c Er zijn geen milieuzaken aan de orde die beperkingen opleveren voor derden. Vanwege een ongewijzigde feitelijke situatie is geen geluidsrapport vereist. Verwezen wordt naar het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) d.d. 28 juli 2015 en 28 augustus 2015 in de bijlage van dit besluit.
- ad d Omdat het bouwvlak inclusief aanwezige bebouwing ongewijzigd blijft, is er sprake van een gelijkblijvende ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is daarmee overbodig.
- ad e Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De voormalige bedrijfswoning zal worden bewoond.
- ad f Het betreft geen voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm die als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm dient te worden gehandhaafd. Evenwel zal het beeld niet veranderen.
- ad g Uit de beoordeling van het RUD blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie. Er zijn geen aspecten ten aanzien van de waterhuishouding aan de orde waarmee rekening gehouden moet worden. Het bestemmingsplan staat op deze locatie al een woning met bijbehorende bouwwerken toe. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden in planologische zin niet onevenredig aangetast. Ook spelen geen privaatrechtelijke aspecten die medewerking in de weg zouden staan.

Geconcludeerd wordt dat het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging.

Bestemming 'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Bepaald is in artikel 45.2.1 dat geen bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² mogen worden gebouwd zonder een archeologisch rapport. Het verzoek voorziet niet in bouwen. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Bestemming 'Weidevogelleefgebied'

Ingevolge artikel 25 lid 1 (Weidevogelleefgebieden) van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) mag een bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing inhouden anders dan binnen het bestaande bouwblok of uitbreiding daarvan. E.e.a. ter bescherming van de vogelpopulatie. Omdat de gevaagde bestemmingswijziging geen toevoeging van bebouwing inhoud, verzet deze wijziging zich niet tegen het gestelde in artikel 25 van de PRVS. Eerder zal ter plaatse een planologische 'lichtere' situatie optreden. Binnen de bestemming bedrijf mocht het gehele perceel ten behoeve van die bestemming bedrijfsmatig gebruikt worden voor bedrijven tot de milieucategorie 3. Binnen de woonbestemming is het gebruik alleen ten behoeve van het woongenot voor een enkel huishouden. De provincie Noord Holland heeft in haar reactie in het vooroverleg, op het voornemen de bestemming te wijzingen, aangegeven dat er geen provinciale belangen worden geraakt.

Procedure en ontvangen zienswijze

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 19 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de ter inzagelegging is woensdag 18 november 2015 gepubliceerd via www.Officielebekendmakingen.nl en De Middenstander. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigde vaststelling

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld. In plaats van een agrarische bestemming (aan de noordzijde van het perceel) geldt de bestemming 'Tuin - 2'. De toepassing van de bestemming 'Tuin - 2' dient in combinatie gelezen worden met de geldende dubbelbestemming 'Weidevogelleefgebied'. Deze bestemming sluit aan bij het feitelijke gebruik van dit perceel (ten behoeve van het wonen) en is in overeenstemming met de ontwerpprincipes die gelden in het bestemmingsplan 'Eerste herziening, Drechterland Zuid'.

Overige

Er bestaan voor het overige geen van doorslaggevende planologische beletselen die de bestemmingswijziging als verzocht in de weg staan. Omdat minder dan 800m² bebouwd wordt, is geen watercompensatie vereist. Ook andere milieuwwaarden worden niet aangetast. Het perceel is van voldoende omvang zodat voldoende parkeerplaatsen op het eigen erf kunnen worden gerealiseerd.

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat de met het opstellen van het wijzigingsplan gepaard gaande kosten door middel van een anterieure overeenkomst op verzoeker worden verhaald. Alle kosten voortkomend uit de realisatie van hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. De digitale versie van het "wijzigingsplan Blokdijk 26, Wijdenes", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPBlokdijk26-VG01, gewijzigd vast te stellen waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Tuin -2';
2. De afgeleide analoge verbeelding van het "wijzigingsplan Blokdijk 26, Wijdenes" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 13 januari 2016

Namens burgemeester en wethouders,


R. Koelman

Afdeling Ruimte

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag volgend op de kennisgeving van dit besluit in beroep gaan. U kunt in beroep gaan door een brief te sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet hiervoor beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

- Vermeld in de brief in ieder geval uw naam, adres, datum, een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat en uw redenen van het beroep. Vergeet niet uw handtekening te zetten. Voor in beroep gaan, betaalt u een griffierecht.
- Ook wanneer u een zienswijze naar voren heeft kunnen brengen of bezwaar heeft kunnen maken, staat beroep open, tenzij u redelijkerwijs kan worden verweten dat u dit niet heeft gedaan.
- Een beroepschrift schorst de uitvoering van het besluit niet. U moet hiervoor ook een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Afweging Principeverzoek

Zaaknummer:	PV201529							
Datum opstellen afweging:	13-8-2015							
Openbaar:	Ja							
Afdeling:	Ruimte							
Medewerker:	RK							
Onderwerp:	Principeverzoek wijzigen bestemming van Bedrijf naar Wonen Lint 1 van het perceel Blokdijk 26 te Wijdenes							
Reactie/Advies								
1. Medewerking te verlenen aan een procedure die tot een wijziging van de bestemming leidt. 2. De voorwaarde te verbinden dat de bestaande paardenbak inclusief nieuwe lichtmasten wordt uitgevoerd conform de bepalingen van het bestemmingsplan. 3. De voorwaarde te verbinden dat een planschadeovereenkomst getekend is. 4. Indien mogelijk dit verzoek als ambtshalve wijziging opnemen in de Eerste herziening Drechterland Zuid.								
Besproken met: Jesper Keijzer								
Toelichting: <u>Inleiding c.q. aanleiding</u> Op 26 mei 2015 is door P. Swart Vastgoed namens een potentiële koper gevraagd of van het perceel Blokdijk 26 te Wijdenes de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gewijzigd kan worden. Een potentiële koper wenst de (bedrijfs)woning te kopen en particulier te wonen. Ook is de wens daarbij hobbymatig paarden te houden. Hierom wordt medewerking gevraagd aan het behouden van de bestaande paardenbak. Gevraagd wordt de paardenbak te voorzien van vier lichtmasten. Ook is de wens een zandpaddock te maken. <u>Wettelijk en beleidskader</u> Bestemmingsplan Van toepassing is het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' en de bestemming 'Bedrijf' (artikel 7 van de regels). De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijven. Particuliere bewoning is in strijd met deze bestemming. <i>Wijzigingsbevoegdheid</i> Burgemeester en wethouders kunnen (artikel 7.6.3) het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' (artikel 38) of 'Wonen - Lint 2' (artikel 39), mits: a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn; b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd; c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de								

- bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- f. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Beoordeling functiewijziging

De bestemmingen Wonen Lint 1 en Wonen Lint 2 verschillen op het punten dat de woning in Wonen Lint 1 een maximale goothoogte van 3,5 meter en de woningen in Wonen Lint 2 een maximale goothoogte van 6,5 meter mogen hebben.

In de bestaande situatie is er sprake van een bedrijfswoning met één laag en een kap. Dit sluit aan bij de bestemming **Wonen Lint 1**. Voorgesteld wordt daarom de bestemming Wonen Lint 1 als uitgangspunt te nemen. Bedrijfsmatige handel in paarden is binnen deze bestemming niet toegestaan. Bij het hobbymatig houden van paarden mogen er maximaal 5 paarden worden gehouden ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik door de bewoners van de woning.

In artikel 7.5.4 (Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden) staat dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4. sub i in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 7.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 meter;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;

- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30 meter;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

Beoordeling paardenbak en zandpaddock

Binnen de bestemming Wonen – Lint 1 mogen er (op basis van artikel 38.2.3 onder a) geen paardrijdbakken worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken. De bestaande paardrijbak voldoet gedeeltelijk niet aan de plaatsingseisen zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook is hiervoor geen vergunning verleend. Het in overeenstemming brengen van de paardrijbak aan die eisen zou als voorwaarde aan een bestemmingswijziging kunnen worden verbonden.

De bestaande paardrijbak heeft geen lichtmasten. Voor het plaatsen van lichtmasten dient alsnog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Het realiseren van een zandpaddock stuit niet op bezwaren. De maximale oppervlakte maat van 2400m² wordt niet overschreden.

‘Waarde - Archeologie 3’

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Bepaald is in artikel 45.2.1 dat geen bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² mogen worden gebouwd zonder een archeologisch rapport. Het verzoek voorziet niet in bouwen. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig

‘Weidevogelleefgebied’

De gronden ter plaatse van de aanduiding "weidevogelleefgebied" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de weidevogelleefgebieden.

50.5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden gelden, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), de volgende regels voor het bouwen van gebouwen:

- a. er mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd anders dan in een bestaand bouwvlak of de uitbreiding van een bestaand bouwvlak;
- b. er mag geen nieuwe infrastructuur worden aangelegd.

50.5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 50.5.2, mits:

- a. geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is;
- b. een groot openbaar belang wordt gediend met het verlenen van de omgevingsvergunning;
- c. er in het geval van woningbouw sprake is van de regeling Ruimte voor Ruimte als bedoeld in artikel 16 van de provinciale verordening en waarbij natuurdoelen leidend zijn;
- d. woningbouw bijdraagt aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuur kwaliteiten van het landschap;
- e. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
- f. de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld sub a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
- g. de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de provinciale verordening in acht genomen zijn.

50.5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze algemene aanduiding, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de uitbreiding van bestaande, of de aanleg van nieuwe bossen of boomgaarden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, die het weidevogelleefgebied verstoren;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het uitvoeren van werken die de realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

50.5.5 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 50.5.3, mits:

- a. geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is;
- b. een groot openbaar belang wordt gediend met het verlenen van de omgevingsvergunning;
- c. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
- d. de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld sub a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
- e. de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de provinciale verordening in acht genomen zijn.

50.5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

A. Vergunningplicht

Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- de aanleg van hoog opgaande beplantingen of laanbeplantig.

B. Uitzondering

Het bepaalde in lid 50.5.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

C. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is;
- b. een groot openbaar belang wordt gediend met het verlenen van de omgevingsvergunning;
- c. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
- d. de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld sub a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
- e. de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de provinciale verordening in acht genomen zijn.

RUD op 13 aug gevraagd hierover een uitspraak te doen ivm verlichting paardenbak.

Ontwerp bestemmingsplan

Op het moment van het opstellen van dit advies ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid' ter inzage. De zienswijzenperiode duurt van 1 juli 2015 tot en met 11 augustus 2015. Het verzoek is om dezelfde reden ook in strijd met dit ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 6 Bedrijf (artikel 7)

De regeling vervangen met deze:

7.5.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 sub j in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 7.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van

- de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 meter;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30 meter;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

lid 7.6.3 komt te vervallen en wordt vervangen door het volgende lid 7.6.3:

7.6.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Tuin - 1', 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 30 Tuin - 1, Artikel 38 Wonen - Lint 1 of Artikel 39 Wonen - Lint 2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- f. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Opgemerkt wordt dat dit artikel gelijkkluidend zijn aan de bestaande regelingen. Verwezen wordt naar het

voorgaande hoofdstuk en de daarin opgenomen beoordeling.

Overwegingen

De RUD heeft het bepaalde uit artikel 7.6.3 onder 'c' beoordeeld en geconstateerd dat het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ten aanzien van het naastgelegen bedrijf geen belemmeringen heeft.

Samengevat geldt dat de bestaande woning ten opzichte van het naastgelegen bedrijf een woning van derden is. Of deze woning nu een bedrijfswoning is/was en wordt gewijzigd in een woning met de bestemming wonen, het is en blijft voor het naastgelegen bedrijf een woning van derden. Gezien het bovenstaande veranderd er dus niets voor het naastgelegen bedrijf en wordt het bedrijf door het omzetten van de bestemming bedrijf in wonen niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Er zijn geen zwaarwegende argumenten geen toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Medewerking kan worden verleend aan de paardenbak mits deze in overeenstemming wordt gebracht met de bepalingen uit Wonen Lint 1. Ook kan, indien aan de bepalingen wordt voldaan, medewerking worden verleend aan de lichtmasten.

VOGELWEIDE LEEFGEBIED? RUD adviseert voor 20 aug. Hiertoe dient omgevingsvergunning te worden gevraagd.

Niet is gebleken van overige planologische beperkingen die medewerking in de weg zouden staan.

Procedure

Initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van het standpunt van het college. Tegen dit standpunt kan geen bezwaar worden ingediend. Bezwaar kan alleen tegen een voor bezwaar vatbaar besluit worden ingediend. Ook kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Een procedure die leidt tot het wijzigen van het bestemmingsplan laat onverlet de taak om in het kader van een goede belangenafweging de procedure te staken dan wel een verzoek daartoe af te wijzen indien daartoe noodzaak blijkt.

Ik heb overleg gehad met Jesper. Hij is in principe voorstander van een ambtshalve wijziging.

Zijn punt ten aanzien van de rechtsbescherming onderschrijf ik.

Wij zitten tegen de grens aan van wat nog als ondergeschikt kan worden aangemerkt.

Daarmee ontstaat de vraag of met deze wijziging het ontwerp niet opnieuw ter inzage zou moeten.

Het valt te verdedigen om de procedure op de gebruikelijke voortzetten met inbegrip van deze wijziging.

De mogelijkheid tot een wijziging van de bestemming was immers al voorzien in het bestemmingsplan met een

wijzigingsbevoegdheid.

Er is sprake van een planologisch 'verlichting' voor het perceel en de omgeving.

De bestaande situatie (de woning, bijgebouwen en paardenbak) veranderd nauwelijks.

Daarnaast kan geen sprake zijn van twee procedures naast elkaar die voor hetzelfde perceel een 'andere' bestemming voorzien.

De RUD heeft het plan beoordeeld. Zie bijgeleverde advies.

In dit advies gaan zij in op de vraag of er een planologisch nadeel ontstaat voor het naastgelegen bedrijf. Er blijkt geen bezwaar te bestaan.

Echter, mogelijk dient alsnog een procedure voor een hogere waarde te worden gevoerd. Ik heb het RUD hierover advies gevraagd. Zodra ik dat binnen heb laat ik het je weten.

Indien een Hogere waardenprocedure gevoerd moet worden ontslaat mogelijk een probleem. Het conceptbesluit daartoe heeft dan nog niet ter inzage gelegen.

Over dit scenario moeten we dan even brainstormen.

Vraagstelling / inhoud

Gevraagd wordt in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een woonbestemming.

Financiële aspecten / kosten

Er zijn leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van het principeverzoek op basis van de Legesverordening Drechterland.

Voorwaarde voor medewerking aan een wijzigingsprocedure is dat een ondertekend exemplaar 'planschade overeenkomst' is ontvangen. RK/Ruimte