



B&W-vergadering : 20 mei 2014

Registratienummer: Z -14-22932/18394

Onderwerp : Besluit wijzigingsplan West Nieuwlandseweg 2 en 4, Ouddorp

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,

overwegende dat op basis van artikel 4.7.1 van de regels van bestemmingsplan Landelijk Gebied wij de bevoegdheid hebben de agrarische bestemming bij bedrijfsbeëindiging te wijzigen naar een woonbestemming;

dat aan deze wijzigingsmogelijkheid de volgende voorwaarden zijn verbonden:

- a. *de bedrijfsactiviteiten van het betreffende agrarisch bedrijf zijn beëindigd;*
- b. *er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid met dien verstande dat:*
 - i. *nieuwbouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten of terreinbeheer en -onderhoud wel is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;*
 - ii. *nieuwbouw wel is toegestaan indien het aanwezige gebouw in een zodanig slechte bouwkundige staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd dan wel van het aanwezige gebouw geen zinvol ander gebruik kan worden gemaakt mits nieuwbouw gepaard gaat met afbraak van bestaande gebouwen, niet zijnde monumenten of MSP-panden en de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing maximaal de helft bedraagt van de oppervlakte van het gebouw dat wordt afgebroken, tenzij afbraak en herbouw bijdraagt aan substantiële vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het totale perceel, zulks ter toetsing door de natuur- en landschapsdeskundige op grond van een (her)inrichtingsplan, waarbij herbouw tot maximaal 100% van de te slopen oppervlakte gebouwen kan worden toegestaan, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;*
- c. *woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van reeds aanwezige woningen en overeenkomstig het aantal woningen dat ter plaatse aanwezig is op het tijdstip waarop het wijzigingsbesluit in ontwerp ter inzage wordt gelegd;*
- d. *de oppervlakte van buitenverblijven ten behoeve van een dierenpension bedraagt ten hoogste 50 m²;*
- e. *de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;*
- f. *er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;*
- g. *de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;*
- h. *parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;*
- i. *de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk is;*
- j. *de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;*
- k. *de vervolgfunctie dient inpasbaar ingevolge de Wet milieubeheer;*
- l. *het aantal woningen mag niet toenemen;*
- m. *activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;*
- n. *detailhandel uitsluitend is toegestaan indien het zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweepte of -geteelde producten betreft;*
- o. *de initiatiefnemer dient schriftelijk advies in te winnen bij een terzake deskundige ter beoordeling van de vraag of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld.*

dat een verzoek is ingediend om de bestemming van het perceel West Nieuwlandseweg 2 en 4 te Ouddorp te wijzigen naar een woonbestemming;



dat de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf zijn beëindigd;

dat het gaat om een functiewijziging van de bestaande opstallen en er geen nieuwbouw gepleegd zal worden;

dat de bestaande agrarische bedrijfswoningen benut zullen worden als woning en het aantal woningen niet vergroot zal worden;

dat er geen sprake is van de vestiging van een dierenpension;

dat een woonbestemming het best aansluit op de wensen van initiatiefnemers en de ruimtelijke situatie van het perceel;

dat er geen sprake is van bedrijfsactiviteiten buiten de bestaande gebouwen of buitenopslag;

dat de bestaande infrastructuur berekent is op de functiewijziging;

dat er geen parkeervoorzieningen aangelegd dienen te worden en landschappelijke inpassing dus niet aan de orde is;

dat de betreffende locatie door de ligging nabij diverse andere functies minder geschikt is geworden voor agrarische bedrijfsvoering;

dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet beperkt wordt door de functiewijziging;

de Wet milieubeheer niet in de weg staat van de functiewijziging;

dat het aantal woningen niet toeneemt;

dat er geen sprake is van activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994;

dat er geen sprake is van detailhandelsactiviteiten;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging alleen door het Waterschap Hollandse Delta een zienswijze is ingediend waarin aangegeven is dat het plan geen gevolgen heeft voor de waterstaatsbelangen en dat ons niet is gebleken van andere belemmering die aan de functiewijziging in de weg staan;

gelet op artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening;

besluiten:

het wijzigingsplan West Nieuwlandseweg 2 en 4, Ouddorp met idn-nummer NL.IMRO.1924.GDRoudenieuw24-WP30 vast te stellen en op de wettelijk voorgeschreven wijze te publiceren.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee, gehouden op 20 mei 2014.

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,

drs. B. Marinussen

mr. A. Grootenboer-Dubbelman