

De heer

Uw kenmerk
14-9-2020**Zaaknummer**
0166ESUITE727202020**Behandeld door****Bijlagen**

-

Telefoonnummer
14 038**Verzenddatum**
18-12-2020**Onderwerp**

Principe-uitspraak Tuindersweg 2, IJsselmuiden

Geachte heer ,

Op 14 september hebben wij van u een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het toestaan van het gebruik van de bedrijfswoning als voormalige agrarische bedrijfswoning door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Principe-uitspraak

Wij staan positief tegenover uw principeverzoek en zijn daarom bereid om medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Overwegingen

Op de locatie is het bestemmingsplan Koekoekspolder 2014 van toepassing en de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw.

Op basis van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 2' kan de bestemming gewijzigd worden voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning als voormalige agrarische bedrijfswoning.

Met een wijzigingsplan kan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige bedrijfswoning' aan de gronden worden geven onder de voorwaarden dat:

1. *de woning niet meer als bedrijfswoning in gebruik is;*
De woning is niet meer als bedrijfswoning in gebruik.
2. *gegarandeerd is dat de (voorheen) in eigendom zijnde gronden buiten de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' gebruikt kunnen worden ten behoeve van de (glas)tuinbouw en de op deze gronden aanwezige bebouwing wordt gesloopt, dan wel gebruikt wordt ten behoeve van de (glas)tuinbouw, waarbij het opnemen van een voorwaardelijke verplichting op deze gronden een mogelijkheid is;*
Het kassencomplex is verkocht aan de eigenaren van Tuindersweg 2a en zal worden gebruikt ten behoeve van hun kwekerij.

3. *er geen sprake is van nadelige gevolgen voor omringende glastuinbouwbedrijven;*
Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omringende glastuinbouwbedrijven.
4. *wanneer van toepassing, het persoonsgebonden overgangsrecht zoals opgenomen in Bijlage 3*
Persoonsgebonden overgangsrecht uit de bijlage wordt verwijderd.

Dit is niet van toepassing

Verder geldt er een afwegingskader (artikel 3.6.2.). Omzetting naar een voormalige bedrijfswoning heeft geen onevenredige aantasting van de diverse aspecten tot gevolg.

Omzetting is in vanuit milieukundig opzicht geen probleem. Omliggende bedrijven moeten nu ook al rekening houden met de woning.

Gelet op de dubbelbestemming Waarde-Landschap kunnen nadere eisen gesteld worden.

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in de landschappelijke waarden c.q. structuurdragers van de Koekoekspolder:

- a. het landschappelijke casco van bebouwingslinten en tochten;*
- b. het historische dijklichaam van de Oudendijk met karakteristieke profiel (bestaand uit een flauw talud en de boomstructuur op de dijk) liggend tussen de Tuindersweg en de Hartogsweg.*

Bij de beoogde omzetting is geen sprake van wijzigingen of aantasting van de beschermde waarden. Vanuit natuur- en landschapswaarden is er geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Bij eventuele sloop van bebouwing is het wel van belang dat onderzocht wordt of er zich beschermde verblijfplaatsen en/of beschermde diersoorten in de te slopen panden bevinden.

Het ontwerpbestemmingsplan Zorg en Wonen is op de hele gemeente van toepassing. Het bestemmingsplan is hiermee niet in strijd. In het bestemmingsplan Parkeren is geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte.

Vervolg

Medewerking kan worden verleend op basis van een wijzigingsplan. Hiervoor dient u een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. De streeftermijn voor een wijzigingsplan is 26 weken. Bij uw aanvraag kunt u verwijzen naar deze principe-uitspraak.

Leges

De leges van een principeverzoek zijn € 260,20 (leges 2020). U ontvangt hiervoor separaat een factuur.

Geldigheid

Deze principe-uitspraak is geldig tot één jaar na verzending van deze brief.

Informatie

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met het KCC (tel 038 33 92 999) onder vermelding van het zaaknummer. U kunt ook een e-mail sturen naar principeverzoeken@kampen.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Kampen,
namens deze,

afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.