

608468

Bijlage BBV

Samenvatting en beoordeling zienswijze wijzigingsplan Zuiderzeestraatweg 23 en 24

Naam: Agra-Matic B.V., namens de heer A. Koopman

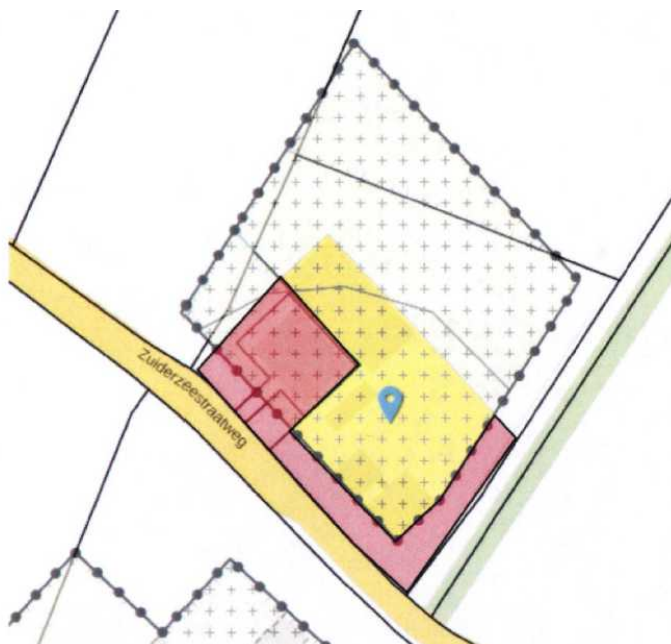
Adres: Zuiderzeestraatweg 24

Samenvatting

Hoewel het wijzigingsplan mede op initiatief van de heer Koopman is opgesteld, is de uitwerking van dit wijzigingsplan niet naar wens. De heer Koopman vindt met name de bestemming van zijn perceel nr. 24 niet goed, dit sluit niet aan bij het huidige en toekomstige gebruik.

Samengevat worden de volgende punten tegen het wijzigingsplan ingebracht:

1. Graag bij de woonbestemming de aanduiding 'opslag' toevoegen, de aanwezige loods wordt gebruikt voor statische opslag van onder andere caravans;
2. Graag bij de woonbestemming de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' toevoegen. Het is niet speciaal de bedoeling om dieren in de loods te houden maar er staan wel werktuigen zoals een grasmaaier en een paar tractoren. Voor de verzekering is de loods ook agrarisch benoemd;
3. Het bestemmingsvlak 'wonen' is te klein ingetekend, graag verruimen. De tuin en het erf dienen positief voor wonen bestemd te worden. Tevens dient er ruimte te zijn voor eventuele uitbreiding van bebouwing. Onderstaand is het gewenste bouwvlak ingetekend;
4. Naast de nieuwe stal op het perceel van nummer 23 is een sloot getekend van 2 meter breed. Dit strookt niet met de gemaakte afspraken, de nieuwe sloot zou 1 meter breed worden.



Beoordeling

1. Bij een woonbestemming is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om voormalige agrarische schuren voor opslag te gebruiken. Dit gaat met een afwijkingsbesluit. Hiervoor is nadere informatie over de precieze omvang en aard van de opslag nodig. De gemeente kan dan toetsen of de opslag aan de voorwaarden voldoet. Op het moment dat het wijzigingsplan geldt, kan hiervoor een principeverzoek of een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend;
2. Op basis van de informatie die in de zienswijze wordt gegeven, concludeert het college dat de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit niet past bij het gewenste gebruik. Bij de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' is onder andere een voorwaarde dat de agrarische nevenactiviteit een omvang heeft van minimaal 3 NGE. Het beschreven gebruik past binnen een reguliere woonbestemming (gebruik als bijgebouw / voor hobby). Overigens is het uitgangspunt van dit wijzigingsplan voor het college ook altijd geweest dat de bestemming zou worden omgezet naar een reguliere woonbestemming, met voor de toekomst een afbouw in de oppervlakte van de bebouwing (de bebouwing is immers niet meer nodig voor agrarische bedrijfsactiviteiten);
3. Het college kan zich deels vinden in de voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak, voor zover de bestaande tuin en het bestaande erf ten zuidoosten van de woning binnen de woonbestemming wordt gebracht. Aan de voorzijde wil het college echter de woonbestemming niet verder uitbreiden, mocht hier in de toekomst nog grond nodig zijn voor de aanleg van een fietspad langs de Zuiderzeestraatweg.
Het college kan zich niet vinden in de voorgestelde verdergaande verruiming van het bouwvlak, zodat o.a. ook het huidige terrein van de heer Pasman hierbinnen zou vallen (waar nu nog de agrarische schuur staat, die gesloopt zal worden). Dit terrein is niet ingericht als tuin of erf van de heer Koopman en het is nu juist de bedoeling van dit wijzigingsplan dat hier geen bebouwing meer komt. De heer Koopman heeft zich zelf verzet tegen bouwplannen op deze plek, en de huidige schuur staat relatief dicht op de weg. Binnen de woonbestemming kan niet meer extra gebouwd worden, de standaard toegestane 80m² bij een woning is in de huidige situatie reeds ver overschreden, dus het college ziet ook daarom niet in waarom dit gedeelte van het terrein bij het bouwvlak getrokken zou moeten worden. Het terrein behoudt de agrarische bestemming en kan (hobbymatig) agrarisch gebruikt worden (als weiland).
4. Na overleg met de heer Pasman is besloten dat de sloot 1 meter breed wordt. Het Waterschap Vallei & Veluwe is hiermee akkoord.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het plan op de volgende punten aangepast:

- De begrenzing van de woonbestemming wordt zodanig aangepast dat de tuin en het erf ten zuidoosten van de woning van de heer Koopman binnen de woonbestemming komt te liggen, conform de tekening behorende bij het collegebesluit;
- In de toelichting en het landschapsplan wordt de breedte van de sloot bij de nieuwe stal aangepast van 2 meter naar 1 meter.

