

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 30 oktober 2012 is een aanvraag ingediend voor het realiseren van een notariswoning op het perceel De Heul 13 in Oostzaan.

Het perceel de Heul 13 heeft volgens het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied Noord' dat op 29 september 1997 is vastgesteld en onherroepelijk is geworden in oktober 1997, de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden (AI) (artikel 8)'.

Gronden in deze bestemming zijn uitsluitend aangewezen voor cultuurgrond bij een agrarisch bedrijf, behoud en/of herstel van aanwezige dan wel daaraan eigen landschapswaarden en het recreatief medegebruik voor bijvoorbeeld fiets- en wandelpaden. Het oprichten van een burgerwoning is in strijd met deze bestemming.

Hoofdstuk 2 Doelstelling wijzigingsplan

De beoogde doelstelling is een gedeeltelijke wijziging met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Noord', waarbij de bestemming wordt omgezet van agrarisch naar 'Wonen', zodat een burgerwoning kan worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

In het 'Bestemmingsplan Buitengebied Noord' is binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden (AI)' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 8 lid 13. Deze luidt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in [het voormalige] artikel 11 van de Wet [in de nieuwe Wro opgenomen in artikel 3.6 lid 1 onder a], om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming van het agrarisch bouwvlak te wijzigen:

a. in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

1. alleen van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt als de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet op onevenredige wijze wordt gehinderd, waarbij met name kan worden gedacht aan de milieuaspecten;
2. vaststaat dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de bij de betreffende woning behorende gronden wordt gesloopt met uitzondering van maximaal 100 m² aan bijgebouwen, waarbij tevens gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 24, lid 6 van deze voorschriften;
3. met uitzondering van het bepaalde onder 2 het totaal aantal woonruimten ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mag worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Toets aan de randvoorwaarden

Geconcludeerd kan worden dat het plan om een burgerwoning te realiseren aan de voorwaarden voldoet, omdat:

Ad1. nabij de geplande woning op nummer 13 is op nummer 17 een veehouderij in bedrijf (koeien). De kortste afstand van geplande woning en het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw is ca. 70 meter. Het Bureau De Roever, welke de Geurverordening gemeente Oostzaan 2011 heeft opgesteld, stelt in haar advies d.d. 19 februari 2013 dat de gemeente heeft vastgesteld dat het leefklimaat op kortere afstand dan 50 meter acceptabel wordt geacht. Ook met betrekking tot de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting, alle veehouderijen in en om Oostzaan) is het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse 'zeer goed' te noemen. Het agrarische bedrijf op nummer 17 heeft geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de beoogde woning op nummer 13.

Daarnaast kan de veehouderij op nummer 17 nooit in de belangen worden geschaad door het plan om een burgerwoning te realiseren op nummer 13, aangezien de afstanden tot bestaande geurgevoelige objecten veel korter zijn.

Ad2. het perceel is thans onbebouwd, alle voormalige agrarische bebouwing is al gesloopt.

Ad3. ten tijde van het wijzigingsbesluit is de bestaande planologische situatie zo dat volgens artikel 8 lid 3 sub b per agrarisch bouwvlak er maximaal 1 dienstwoning mag worden gebouwd en dat bij sub c de inhoud van de dienstwoning niet meer mag bedragen dan 600 m³. Er wordt in plaats van een dienstwoning een burgerwoning gebouwd met een kleinere inhoud (495 m³) dan de toegestane dienstwoning. Per saldo neemt het aantal woonruimten niet toe.

Conclusie

Op basis van deze beoordelingen zijn er voldoende gronden om in te stemmen met het starten van een wijzigingsprocedure op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wro.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De locatie wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst afgesloten. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c of d Wro, noodzakelijk is.

Bijlage:

Ontwerpbesluit Wijzigingsplan De Heul 13 in Oostzaan