

Bijlage VII



M.O. Asper
Barnsteen 10
1718 DG HOOGWOUD

Ons kenmerk 
15.0015412
Datum 4 december 2015
Afdeling BWTM/2015-0399

Onderwerp: besluit conceptaanvraag

Geachte heer Asper,

Onlangs hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het realiseren van een stolpwoning (18 x 18 meter) met staartstuk naast de bestaande burgerwoning op het perceel Langereis 22 te Hoogwoud. Tevens verzoekt u om de bestaande burgerwoning deels te slopen en te wijzigen naar een bijgebouw van maximaal 150 m², het bestaande bijgebouw te slopen en de bestaande sloot te verplaatsen. De stolpwoning is gewenst op de tot 'Agrarisch' bestemde gronden van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Opmeer 2014". Het realiseren van een woning op 'Agrarisch' bestemde gronden voor woondoeleinden past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Besluit

Wij hebben in beginsel besloten:

1. In te stemmen met een bestemmingsplanherziening als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening onder de voorwaarde dat:
 - a. De stolpwoning op ten hoogste 10 meter afstand van de bestaande woning en evenwijdig aan de verkavelingsrichting wordt gerealiseerd.
 - b. De breedte van het gewijzigde woonperceel een maximale breedte van 50 meter heeft, geheel aansluit aan de openbare weg en door middel van een beplantingsplan, wordt ingepast.
 - c. De stolpwoning maximaal 18 meter van de openbare weg (Langereis) en centraal op het gewijzigde woonperceel wordt gesitueerd.
 - d. De te verplaatsen sloot dit nieuwe perceel (met een maximale oppervlakte van 2.500 m²) omsluit (onder voorbehoud van toestemming door het HHNK).
 - e. De terug te bouwen woonstolp qua uiterlijke verschijningsvorm een karakteristieke West-Friese- of Noord-Hollandse stolp betreft, conform de Welstandsnota Opmeer 2011.

- f. De bestaande woning en bijbehorende bijgebouw in zijn geheel worden gesloopt.
 - g. Het gewijzigde woonperceel landschappelijk wordt ingepast door middel van een beplantingsplan.
2. Ten behoeve van het kostenverhaal een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening te sluiten.

Argumenten om in beginsel medewerking te verlenen

1.1. De aanvraag kan voldoen aan de doelstellingen van het bestemmingsplan.

Uw aanvraag is getoetst aan de opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan.

Overschrijding afstand te verplaatsen woning

U verzoekt de stolpwoning met staartstuk op ongeveer 18 meter te zuiden van de bestaande burgerwoning te realiseren.

Het bestemmingsplan geeft een afwijkingsbevoegdheid voor het herbouwen van de woning op een andere plaats op de bij de betreffende woning behorende gronden, mits:

- a. de woning op ten hoogste 10 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, en niet dichter bij de weg dan de bestaande woning;
- b. de bestaande woning wordt gesloopt;
- c. het bouwregels volgens de bestemming 'Wonen' in acht worden genomen;
- d. geen beperkingen ontstaan voor de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende gronden;
- e. de stedenbouwkundige structuur, privacy van omwonenden en de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

Uw principeplan voldoet niet aan de hierboven genoemde voorwaarde onder a. De stolpwoning is immers op ongeveer 18 meter van de bestaande burgerwoning i.p.v. 10 meter gewenst en komt verder weg van de openbare weg.

Situering stolpwoning buiten woonperceel

Omdat de woonstolp wordt gesitueerd buiten het woonperceel in de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan worden de bouw en gebruiksregels overschreden. Het bestemmingsplan geeft een wijzigingsbevoegdheid (artikel 43) om een woonperceel tot maximaal 2.500 m² onder voorwaarden te vergroten. Omdat de bestaande woonperceel al een oppervlakte van 2.724 m² heeft, en deze bevoegdheid geen mogelijkheid geeft om een woonperceel te verschuiven past uw aanvraag niet

binnen deze bevoegdheid. U verzoekt tevens in uw aanvraag het woonperceel te vergroten naar circa 5.400 m². Het bestemmingsplan geeft een wijzigingsbevoegdheid (artikel 43) om woonpercelen tot maximaal 2.500 m² onder voorwaarden te vergroten. Omdat er geen sprake van een bijzondere situatie dat rechtvaardigt om een grotere oppervlakte dan 2.500 m² toe te staan wordt hieraan vast te houden.

Overschrijding maximale inhoud woning van 800 m³

Omdat de stolpwoning de maximale inhoud van 800 m³ overschrijdt, worden de bouwsregels overschreden. Het bestemmingsplan geeft een afwijkingsbevoegdheid (artikel 42 lid 5) om een bestaande woning worden vervangen door één stulp, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande woning wordt gesloopt;
- b. de afmeting van de stulp bedraagt minimaal 12 bij 12 m en maximaal 20 bij 20 m;
- c. de oppervlakte van het perceel bedraagt minimaal 2000 m²;
- d. de breedte van het perceel gezien vanaf de openbare weg bedraagt minimaal 50 m;
- e. de stulp mag worden uitgebreid met maximaal één voor een stulp karakteristieke uitbouw (staartstuk);
- f. de stulp mag straatgericht worden gesplitst, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het uiterlijk van zowel de stulp als het erf;
- g. de landschappelijke inpassing bij de aanvraag door de aanvrager is aangetoond door middel van een beplantingsplan.

De te bouwen stulp past binnen de gestelde bouwafmetingen en kan voldoen aan gestelde afmetingseisen aan een woonperceel.

Toets beperkingen bedrijfsvoering aangrenzende gronden

Beoordeeld is of met uw principeplan de bedrijfsvoering van aangrenzende gronden wordt beperkt. Ten noorden van dit woonperceel is een melkveehouderijbedrijf gevestigd aan de Langereis 23. De huidige afstand tussen de bestaande woning en het bouwvlak van de huidige veehouderijbedrijf is 11 meter. Door het toestaan van de verplaatsing van de woning wordt deze afstand t.o.v. het bouwvlak vergroot naar 35 meter. Dit verbetert het woonklimaat gezien de voorgeschreven afstandseisen van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Opmeer 2012. Met de vastgestelde verordening 'Geurhinder en veehouderij gemeente Opmeer 2012' is voor dit veehouderijbedrijf de minimale afstand 25 meter voor deze locatie voorgeschreven ter bescherming van de naastgelegen woningen. Door verplaatsing van de woning wordt nu wel aan deze afstandseis voldaan zodat het leefmilieu voor dit woonperceel zal verbeteren.

Voorgevelrooilijn/ dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

De voorgevelrooilijn (de lijn die loopt door de bestaande voorgevels van de bestaande bebouwing ten opzichte van de weg) is mede ruimtelijk bepalend. Omdat de woning nabij de vaart 'Langereis' wordt gerealiseerd is een zone aan de voorzijde van het perceel op grond van het bestemmingsplan aangewezen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 37), ter bescherming van de waterkerende functie. Binnen deze zone zijn alleen bouwwerken zoals keermuren, bruggen, duikers, bakens en lichten, etc. toegestaan. Ter bescherming van deze zone dient de voorgevel van te bouwen stolpwoning op de grens van deze zone (18 meter vanaf de openbare weg) gerealiseerd te worden. Omdat de te bouwen woning daarmee ongeveer 8 meter achter de voorgevelrooilijn komt te staan is dat ruimtelijk te overzien.

Positionering te bouwen stolpwoning op gewijzigd woonperceel/ verplaatsen sloot

Met dit plan dient tevens het gewijzigde woonperceel te worden verplaatst naar het zuiden en is gekeken naar de herinrichting van het erf en de positie van de te bouwen stolpwoning. Het bestemmingsplan streeft ernaar dat een te bouwen stolp in ruimtelijke zin centraal gepositioneerd wordt op ruime kavels (daarom gehanteerde breedtenorm 50 meter van het bouwperceel). Als de woning met 10 meter wordt verplaatst zal de bestaande sloot verplaatst moeten worden. Voorwaarde is dat deze nieuwe te graven sloot dit nieuwe perceel (met een maximale oppervlakte van 2.500 m²) zal omsluiten om woonpercelen van agrarische percelen af te bakenen.

Formele aanvraag

Wij nodigen u uit om een formele aanvraag om een om een bestemmingsplanherziening als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen. Bijgaande brochure van een geeft informatie over de te voeren procedure en wat u daarvoor moet aanleveren. Wij verzoeken u contact op te nemen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) over de gewenste te verplaatsen sloot (vergunning plichtige activiteit).

Planschadeovereenkomst

Als u besluit een formele aanvraag om een bestemmingsplanherziening als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening zullen wij een planschadeovereenkomst met u te sluiten (het verhalen van eventuele planschadekosten) gezien er sprake is van planologisch strijdig gebruik (toestaan van een extra woning).

Leges

Voor een formeel verzoek om een bestemmingsplanherziening als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening indient wordt een legestartief ad. € 6.072,15 geheven op grond van de Legesverordening 2015 (zie www.opmeer.nl). Als u binnen zes maanden na het besluit op uw conceptaanvraag een aanvraag indient, wordt het in rekening gebrachte bedrag van € 189,35 in mindering gebracht op de leges die u moet betalen voor de aanvraag om een bestemmingsplanherziening.

Wij wijzen u er op dat deze brief slechts een informatief karakter heeft. Dit betekent dat u tegen het gestelde in deze brief geen bezwaarschrift kunt indienen. Deze brief is immers slechts een antwoord op uw verzoek om informatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vragen

Hebt u vragen, dan kunt u contact opnemen met M.G.H.M. Burger, telefoon 0226 – 363 321 of via email mburger@opmeer.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer,



J.J.M Groot

hoofd afdeling Algemene Zaken en Ruimtelijke Ordening