

Wijzigingsplan Lage Hoek 5 Opmeer, artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Registratie nr. 16.0007290/ 2016-0040

Datum besluit: 21 september 2016

Gegevens van de aanvrager / aanvraag

Naam:	Rho adviseurs namens dhr. R. Kabel
Adres:	Druifstreek 72-C 8911 LH Leeuwarden
Datum aanvraag:	15-06-2016
Omschrijving aanvraag:	wijzigen agrarische bestemming perceel Lage Hoek 5 Opmeer naar woondoeleinden

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Ligging: Lage Hoek 5, 1716 MB Opmeer

Aanvraag

De aanvraag betreft een wijzigingsplan voor het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Lage Hoek 5 te Opmeer naar woondoeleinden.

Overwegingen wijzigingsprocedure

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' de bestemming 'Agrarisch' met nader aanduiding 'Bouwvlak' (artikel 3). Deze gronden zijn volgens de doeleindenomschrijving van deze bestemming bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. Het bestemmingsplan geeft middels een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3, lid 8, sub 4.a) de mogelijkheid de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Beleidsnotitie 'Functieverandering van Agrarisch naar Wonen'.

Aanvrager heeft een woonkavel van 1.350 m² (de bestemming 'Wonen') gesitueerd conform de gemeentelijke Beleidsnotitie 'Functieverandering van Agrarisch naar Wonen' en de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Bij de bepaling van de contouren van het woonperceel is zoveel mogelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke bestaande randen van het perceel, zoals de weg (Lage Hoek), waterloop/ groen aan de voorzijde en de kadastrale zijdelingse perceelgrenzen. Tevens geldt dat de maximale diepte, gemeten vanaf de achtergevel, maximaal 50 meter mag zijn. In de nieuwe situatie heeft de kavel een diepte van 50 meter, gemeten vanaf de achtergevel.

Bovendien wordt het te realiseren woonperceel landschappelijk ingekleed met een erfinrichtingsplan.

Vooroverleg met betrokken besturen

Ter voorbereiding van een wijzigingsprocedure dient er een afweging te worden gemaakt of er vooroverleg nodig is met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening ter behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Omdat de wijzigingsaanvraag op grond van het provinciaal beleid buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is gelegen is de aanvraag bij de provincie Noord-Holland ingediend. Omdat met dit wijzigingsplan voldaan kan worden aan de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan, de provinciale beleidsdoelstellingen en het te realiseren woonperceel landschappelijk wordt ingekleed op grond van een ingediende groenplan, heeft de provincie positief gereageerd op het wijzigingsplan. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is tevens gevraagd om een reactie over het wijzigingsplan in verband met eventuele waterhuishoudkundige belangen. Gezien er sprake is van een positieve invloed op de waterhuishouding, daar er sprake is van een afname van verharding (circa 165 m² van de voormalige bestaande agrarische opstallen) is door HHNK positief gereageerd op dit plan. Vooroverleg met de andere hierboven genoemde instanties kan achterwege blijven gezien dit plan geen belangen van deze instanties treft.

De aanvraag is verder voorzien van een wijzigingsplan met een ruimtelijke onderbouwing dat ingaat op de aspecten Wet op de archeologie, Flora- en Faunawet, Wet geluidshinder, Bodemtoets, waterhuishouding, Besluit luchtkwaliteit, economische uitvoerbaarheid en externe veiligheid. Tevens voldoet deze aanvraag aan het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid.

Opgenomen voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan

De oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen bedraagt circa 565 m². Op grond van de wijzigingsbevoegdheid geldt de voorwaarde dat maximaal 300 m² aan bedrijfsgebouwen mag overblijven t.b.v. bijgebouwen zodat de overige voormalige bestaande agrarische opstallen (circa 165 m² volgens figuur 5 van het wijzigingsplan) binnen 2 jaar na het in werking treden van dit wijzigingsplan gesloopt dienen te worden (de aanwezige asbest dient eerst verwijderd te worden alvorens gesloopt kan worden). Deze voorwaarde is in het wijzigingsplan opgenomen door middel van een voorwaardelijke verplichting (artikel 5).

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken worden niet beperkt.

Exploitatie

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan afgeweken worden indien via het exploitatieplan nauwelijks reële kosten zijn gemoeid met een vast te stellen wijzigingsplan

of als de eventuele verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen (artikel 6.2.4 Bro). Omdat bij dit plan sprake is van het wijzigen van een agrarisch perceel naar een woonbestemming waarbij geen sprake is van het verhalen van de kosten voor aanleg van eventueel benodigde nutsvoorzieningen/riolering, zijn er nauwelijks reële exploitatiekosten te verhalen. Daarmee kan verantwoord worden afgezien van het aangaan van een exploitatieplan.

Van het voornemen tot gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid, ten behoeve van onderhavige plan, is op 11 juli 2016 openbare kennisgeving is gedaan in het gemeenteblad op www.overheid.nl en in de Staatscourant, waarbij is gewezen op de mogelijkheid dat een ieder gedurende de inzage termijn zijn/haar zienswijze, zowel mondeling als schriftelijk, naar voren kan brengen bij het college. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en bouwwerken worden niet beperkt.

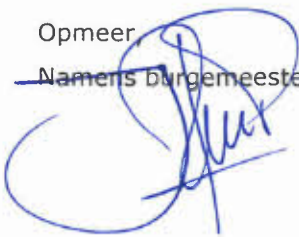
Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Besluiten

Het wijzigingsplan (planidentificatienummer NL.IMRO.0432.WPLageHoek5-VA01) met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen, teneinde de bestemming 'Agrarisch' op het perceel Lage Hoek 5 Opmeer te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

1. Een landschappelijk inpassing conform de aangehechte 'Erfinrichtingsplan' wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
2. De overige voormalige bestaande agrarische opstallen binnen 2 jaar na het in werking treden van dit wijzigingsplan gesloopt worden, conform de opgenomen voorwaardelijke verplichting, artikel 5 van het wijzigingsplan.

Opmeer,
~~Namens Burgemeester en wethouders~~



J.J.M. Groot
Hoofd Algemene Zaken en Ruimtelijke Ordening

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

- Wijzigingsplan (incl. plankaart, planregels, toelichting, Erfinrichtingsplan en bijbehorende bijlagen) d.d. 26-05-2016.