



Vaststellingsbesluit 'wijzigingsplan Blokdijk 26, Wijdenes'

De heer M. de Vries en mevrouw J. de Vries-Mulder hebben gevraagd de bedrijfsbestemming van het perceel Blokdijk 26 te Wijdenes, kadastraal bekend gemeente Drechterland sectie T nummer 795 en 796, te wijzigen naar een woonbestemming.

Verzochte wijziging

Het plan betreft het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bestaande woning, bijbehorende opstallen en gronden zullen in gebruik worden genomen conform de te realiseren woonbestemming ten behoeve van een huishouden. Er worden geen nieuwe bouwwerken opgericht.

Beoordeling wijziging

Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan 'Eerste herziening, Drechterland Zuid'. In dit bestemmingsplan wordt voor de van toepassing zijnde regels verwezen naar het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid'. In dat bestemmingsplan geldt voor het onderhavige perceel de bestemming 'Bedrijf' (artikel 7 van de regels). De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijven tot de milieucategorie 3. Particuliere bewoning is in strijd met deze bestemming. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen (artikel 7.6.3 van de regels) in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' (artikel 38) of 'Wonen - Lint 2' (artikel 39), mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- f. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toetsing aan artikel 7.6.3 van de regels

- ad a De bestemmingen 'Wonen-Lint 1' en 'Wonen-Lint 2' verschillen op het punt dat een woning in 'Wonen-Lint 1' een maximale goothoogte van 3,5 meter en de woningen in 'Wonen-Lint 2' een maximale goothoogte van 6,5 meter mogen hebben. In de bestaande situatie is er sprake van een bedrijfswoning bestaande uit één laag en een kap. Dit komt tevens overwegend overeen met de woningen in de omgeving. Deze bouwhoogten sluiten aan bij de bestemming 'Wonen-Lint 1'. Na wijziging van de bestemming zal daarom naar de bestemming 'Wonen-Lint 1' gelden.
- ad b Op het perceel worden geen bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend.

- ad c Er zijn geen milieuzaken aan de orde die beperkingen opleveren voor derden. Vanwege een ongewijzigde feitelijke situatie is geen geluidsrapport vereist. Verwezen wordt naar het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) d.d. 28 juli 2015 en 28 augustus 2015 in de bijlage van dit besluit.
- ad d Omdat het bouwvlak inclusief aanwezige bebouwing ongewijzigd blijft, is er sprake van een gelijkblijvende ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is daarmee overbodig.
- ad e Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De voormalige bedrijfswoning zal worden bewoond.
- ad f Het betreft geen voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm die als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm dient te worden gehandhaafd. Evenwel zal het beeld niet veranderen.
- ad g Uit de beoordeling van het RUD blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie. Er zijn geen aspecten ten aanzien van de waterhuishouding aan de orde waarmee rekening gehouden moet worden. Het bestemmingsplan staat op deze locatie al een woning met bijbehorende bouwwerken toe. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden in planologische zin niet onevenredig aangetast. Ook spelen geen privaatrechtelijke aspecten die medewerking in de weg zouden staan.

Geconcludeerd wordt dat het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging.

Bestemming 'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Bepaald is in artikel 45.2.1 dat geen bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² mogen worden gebouwd zonder een archeologisch rapport. Het verzoek voorziet niet in bouwen. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Bestemming 'Weidevogelleefgebied'

Ingevolge artikel 25 lid 1 (Weidevogelleefgebieden) van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) mag een bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing inhouden anders dan binnen het bestaande bouwblok of uitbreiding daarvan. E.e.a. ter bescherming van de vogelpopulatie. Omdat de gevaagde bestemmingswijziging geen toevoeging van bebouwing inhoud, verzet deze wijziging zich niet tegen het gestelde in artikel 25 van de PRVS. Eerder zal ter plaatse een planologische 'lichtere' situatie optreden. Binnen de bestemming bedrijf mocht het gehele perceel ten behoeve van die bestemming bedrijfsmatig gebruikt worden voor bedrijven tot de milieucategorie 3. Binnen de woonbestemming is het gebruik alleen ten behoeve van het woongenot voor een enkel huishouden. De provincie Noord Holland heeft in haar reactie in het vooroverleg, op het voornemen de bestemming te wijzingen, aangegeven dat er geen provinciale belangen worden geraakt.

Procedure en ontvangen zienswijze

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 19 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de ter inzagelegging is woensdag 18 november 2015 gepubliceerd via www.Officielebekendmakingen.nl en De Middenstander. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigde vaststelling

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld. In plaats van een agrarische bestemming (aan de noordzijde van het perceel) geldt de bestemming 'Tuin - 2'. De toepassing van de bestemming 'Tuin - 2' dient in combinatie gelezen worden met de geldende dubbelbestemming 'Weidevogelleefgebied'. Deze bestemming sluit aan bij het feitelijke gebruik van dit perceel (ten behoeve van het wonen) en is in overeenstemming met de ontwerpprincipes die gelden in het bestemmingsplan 'Eerste herziening, Drechterland Zuid'.

Overige

Er bestaan voor het overige geen van doorslaggevende planologische beletselen die de bestemmingswijziging als verzocht in de weg staan. Omdat minder dan 800m² bebouwd wordt, is geen watercompensatie vereist. Ook andere milieuwwaarden worden niet aangetast. Het perceel is van voldoende omvang zodat voldoende parkeerplaatsen op het eigen erf kunnen worden gerealiseerd.

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat de met het opstellen van het wijzigingsplan gepaard gaande kosten door middel van een anterieure overeenkomst op verzoeker worden verhaald. Alle kosten voortkomend uit de realisatie van hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. De digitale versie van het "wijzigingsplan Blokdijk 26, Wijdenes", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPBlokdijk26-VG01, gewijzigd vast te stellen waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Tuin -2';
2. De afgeleide analoge verbeelding van het "wijzigingsplan Blokdijk 26, Wijdenes" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 13 januari 2016

Namens burgemeester en wethouders,


R. Koelman

Afdeling Ruimte

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag volgend op de kennisgeving van dit besluit in beroep gaan. U kunt in beroep gaan door een brief te sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet hiervoor beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

- Vermeld in de brief in ieder geval uw naam, adres, datum, een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat en uw redenen van het beroep. Vergeet niet uw handtekening te zetten. Voor in beroep gaan, betaalt u een griffierecht.
- Ook wanneer u een zienswijze naar voren heeft kunnen brengen of bezwaar heeft kunnen maken, staat beroep open, tenzij u redelijkerwijs kan worden verweten dat u dit niet heeft gedaan.
- Een beroepschrift schorst de uitvoering van het besluit niet. U moet hiervoor ook een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.