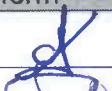
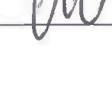


Onderwerp:	Wijziging bestemmingsplan Oosterblokker 70.	Openbaar
Zaaknummer:	187319	Agendanummer: 203-225.1
Datum vergadering:	29-01-2013	Datum indiening collegevoorstel:
Portefeuillehouder:	V. Reus	Paraaf:

Samenvatting voorstel: Op 10 december 2012 is een verzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Oosterblokker 70 in Oosterblokker. Dit perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk-sw-tb' (tweede bedrijfswoning) behorende bij de kerk en de begraafplaats. Verzocht wordt de (tweede bedrijfs-)woning op het perceel te slopen en hier een nieuwe woning te bouwen. Verzoeker wenst een aparte inrit te realiseren aan de oostzijde van het perceel. De gedeelde inrit met de kerk en de begraafplaats komt aldus te vervallen. Vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen is er voldoende grond om in principe positief te reageren. De beperkingen voor medewerking komen in dit geval voort uit een verwachte overschrijding van de maximale geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning.

Geadviseerd besluit:

- 1- Onder voorbehoud van overige weigeringsgronden welke uit heden bekende informatie ten aanzien van onderhavig verzoek redelijkerwijs niet kunnen blijken in principe medewerking te verlenen aan het binnenplans wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van een particuliere woonfunctie op het perceel Oosterblokker 70 in Oosterblokker;
- 2- Verzoeker mede te delen dat de uitrit maximaal vier meter breed mag zijn.
- 3- Verzoeker in kennis te stellen van de bebouwingsnormen die gelden voor de bestemming 'Wonen-Lint 1'.
- 4- Planschade- en kostenverhaalovereenkomst te sluiten voordat enige procedure wordt ingezet.

Behandeling	Datum	Con- form	Be- spreken	Opmerking
Secretaris	15/1			
Burgemeester	17/1			
Wethouder Reus	18/1			
Wethouder Te Grotenhuis	18/1			
Wethouder Wagenaar	17/1			

Integrale voorbereiding:			
Opsteller:	M. Groefsema	Afdelingshoofd:	Patricia Kusters 
Afdeling:	Beleid en Projecten	Begrotingsprogramma:	6
Taakveld	Afgestemd	Naam:	Advies / Gevolgen
Financiën	JA/NEE		
P&O	JA/NEE		
Juridische Zaken	JA/NEE		
ICT	JA/NEE		
Communicatie	JA/NEE		
Openbare Werken	JA	J. Kunst	Uitrit over gemeente-grond (plantsoen). Financiële gevolgen voor verzoeker.
Vakafdeling	JA/NEE		

Bijlagen/relevante stukken

Bijlage/relevante stukken:	Zaaknr.	Documentnr.	Relevant voor besluitvorming:
documentnaam	Zaaknr.	Documentnr.	Onderdeel besluit / onderdeel van advies / achtergrondinformatie
documentnaam	Zaaknr.	Documentnr.	Onderdeel besluit / onderdeel van advies / achtergrondinformatie
documentnaam	Zaaknr.	Documentnr.	Onderdeel besluit / onderdeel van advies / achtergrondinformatie
documentnaam	Zaaknr.	Documentnr.	Onderdeel besluit / onderdeel van advies / achtergrondinformatie

Vervolgprocedures:	
Publicatie	JA/NEE (indien ja, publicatietekst bijvoegen en tevens afstemmen met de webmaster i.v.m. plaatsing op website)
Raad informatief	JA/NEE (indien ja, aangeven hoe en tekst bijvoegen)
Raad besluitvormend	JA/NEE (indien ja, concept raadsvoorstel en -besluit bijvoegen)

Toelichting:

Inleiding

Op 10 december 2012 is een verzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Oosterblokker 70 in Oosterblokker. Dit perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk-sw-tb' (tweede bedrijfswoning) behorende bij de kerk en de begraafplaats. Verzocht wordt de (tweede bedrijfs-)woning op het perceel te slopen en hier een nieuwe woning te bouwen, met een woonbestemming. Verzoeker wenst een aparte inrit te realiseren aan de oostzijde van het perceel. De gedeelde inrit met de kerk en de begraafplaats komt aldus te vervallen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Drechterland-Noord 2011' bestemt de gronden op het perceel tot 'Maatschappelijk (sw-tb)'. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen alsook bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gevraagd wordt de bestaande bedrijfswoning te vervangen ten behoeve van een reguliere woonfunctie. Hiermee is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan. Binnen het plan wordt de mogelijkheid geboden de bestemming te wijzigen in een reguliere woonbestemming.

Afweging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en 37 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. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

ad a.: v.k.a.

ad b: De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Er is geen sprake meer van bewoning ten behoeve van de maatschappelijke functie

ad c: n.v.t. Er zijn geen uitbreidingsplannen bekend van de kerk of de begraafplaats.

Ad d: De voormalige bedrijfswoning wordt vervangen. Deze woning voldoet niet meer aan

moderne wooneisen.

Ad e. De voormalige bedrijfswoning kent geen status als zijnde karakteristiek, beeldbepalend of monumentaal.

Ad f.

Geluid

Volgens de VNG-richtlijnen 'Bedrijven en milieuzonering' kent een kerk een grootste milieufstand van 30 meter. Dit vanwege niet-continue geluidsproductie. Een begraafplaats kent een grootste afstand van 10 meter. Dit ook vanwege (zeker) niet continue geluidsproductie. De beoogde milieufstanden bedragen +/- 20 meter en 10 meter. De verzochte locatie is aldus in strijd met deze richtlijnen. De woning is echter niet voorzien op afstanden die kleiner zijn dan die van overige aangrenzende burgerwoningen.

Het betreffende deel van de Oosterblokker is een 30 km/u weg. De maximale geluidsnormen uit artikel 82 en 100 Wet geluidshinder zijn hierdoor niet van toepassing. Geen akoestisch onderzoek benodigd. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal op een werkdag is gemiddeld 7500. De Oosterblokker is een drukke sluiproute en eigenlijk niet geschikt voor een dergelijke verkeersdruk. Op de korte tot middellange termijn zal dit probleem echter worden opgelost door de aanleg van de N23.

Stof

Het kerkgebouw en de begraafplaats kennen geen richtafstanden voor (fijn)stof. De fijnstofproductie van zowel de omliggende woningen, gebouwen met een maatschappelijk doel als de nieuw te bouwen woning zelf is nihil.

Geur

Er zijn geen inrichtingen in de omgeving van het projectgebied welke een dermate geuremissie kennen waardoor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van een reguliere woonfunctie onverantwoord zou blijken.

Woonsituatie

De woonsituatie wijzigt van een voormalige bedrijfswoning (beheerderswoning) naar een particuliere woonfunctie. Heden is het perceel reeds omringd door woonbestemmingen. Het toevoegen van een woonbestemming in een bestaande woonomgeving kan voor de woonsituatie in brede zin geen belemmeringen opleveren. Uit eerste beoordeling blijkt niet dat belangen van derden onevenredig worden aangetast.

Gebruiksmogelijkheden

De gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen worden niet beperkt door het vestigen van een reguliere woonfunctie op het perceel.

Verkeersveiligheid

De bestaande woning (feitelijk een hoekperceel) is omgeven door hoge erfafscheidingen en hagen. De algehele indruk is dat van een erg ingesloten geheel. Door de hoge erfafscheidingen is het zicht vanaf de Pennekamplaan op de Oosterblokker niet goed. In het belang van de verkeersveiligheid moet bij verdere ontwikkeling van het plan als voorwaarde worden gesteld dat de bestaande belemmerende erfafscheidingen aan de zuid- en oostzijde in ieder geval worden verwijderd en eventueel vervangen door erfafscheidingen met een wettelijk toegestane hoogte (=maximaal 1 meter).

Uitrit

In de huidige situatie wordt de in-/ uitrit gedeeld met de kerk. Deze is gelegen aan de Oosterblokker. Verzoeker wenst een in-/uitrit te realiseren aan de Pennekamplaan. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit te prefereren boven een nieuwe in-/uitrit op de Oosterblokker. De uitrit is echter voorzien op 10 meter breedte. Na overleg met de afdeling OW wordt gesteld dat een uitrit maximaal vier meter breed kan zijn. De gronden waarover de uitrit is voorzien zijn in eigendom van de gemeente. Deze grond wordt niet verkocht, er wordt een bruikleenovereenkomst gesloten. Dit wegens aanleg/onderhoud ondergrondse infrastructuur. De gemeente dient bij een eventueel te verlenen uitritvergunning financieel gecompenseerd worden voor alle werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om de uitrit te realiseren.

Conclusie

Vooralsnog wordt het wijzigen van het bestemmingsplan op deze locatie vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht acceptabel en verantwoord geacht. De herontwikkeling biedt tevens mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersveiligheid ter plaatse. U wordt geadviseerd om in principe medewerking te willen verlenen aan het starten van een binnenplanse wijzigingsprocedure en verzoeker in kennis te stellen van de bebouwingsnormen die gaan gelden op het moment dat de bestemming is gewijzigd. Op basis daarvan kan verzoeker zijn plan verder uitwerken. Verzoeker wel mededelen dat een uitrit van 10 meter breedte niet tot de mogelijkheden behoort en dat deze maximaal 4 meter breed mag zijn. Tevens een planschade- en kostenverhaalovereenkomst sluiten.

Advies

- 1- Onder voorbehoud van overige weigeringsgronden welke uit heden bekende informatie ten aanzien van onderhavig verzoek redelijkerwijs niet kunnen blijken, in principe medewerking te verlenen aan het binnenplans wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van een particuliere woonfunctie op het perceel Oosterblokker 70 in Oosterblokker;
- 2- Verzoeker mede te delen dat de uitrit maximaal vier meter breed mag zijn.
- 3- Verzoeker in kennis te stellen van de bebouwingsnormen die gelden voor de bestemming 'Wonen-Lint 1'.
- 4- Planschade- en kostenverhaalovereenkomst te sluiten voordat enige procedure wordt ingezet.

 MG/BP



Onderwerp: Bestemmingswijziging Oosterblokker 70 in Oosterblokker
Zaaknummer: 187319

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland

Gelet op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en artikel 20.6.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011'.

Overwegende dat een verzoek is ontvangen voor het wijzigen van het bestemmingsplan op het perceel Oosterblokker 70 in Oosterblokker zodat het mogelijk wordt hier de bestaande tweede bedrijfswoning te vervangen door een woning ten behoeve van particulier woongebruik;

dat het verzoek in strijd is met het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011', welk voornoemd plan de gronden op het perceel bestemt tot 'Maatschappelijk (specifieke vorm van wonen-tweede bedrijfswoning)'

dat het bestemmingsplan aan ons college de bevoegdheid toekent de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'Wonen-Lint 1', met de daarbij behorende bebouwingsnormen;

Dat de verzochte uitrit op de Pennekamplaan maximaal 4 meter breed mag zijn;

dat voor zover heden beoordeeld kan worden geen doorslaggevende planologische bezwaren bestaan tegen het verzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan zoals verzocht.

Gelezen het collegevoorstel van 22 januari 2013,

besluit:

- 1- Onder voorbehoud van overige weigeringsgronden welke uit heden bekende informatie ten aanzien van onderhavig verzoek redelijkerwijs niet kunnen blijken, in principe medewerking te verlenen aan het binnenplans wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van een particuliere woonfunctie op het perceel Oosterblokker 70 in Oosterblokker;
- 2- Verzoeker mede te delen dat de uitrit maximaal vier meter breed mag zijn.
- 3- Verzoeker in kennis te stellen van de bebouwingsnormen die gelden voor de bestemming 'Wonen-Lint 1'.
- 4- Planschade- en kostenverhaalovereenkomst te sluiten voordat enige procedure wordt ingezet.

Datum besluit: 21.01.13

burgemeester en wethouders van Drechterland,

de secretaris

A. Iema

de burgemeester,

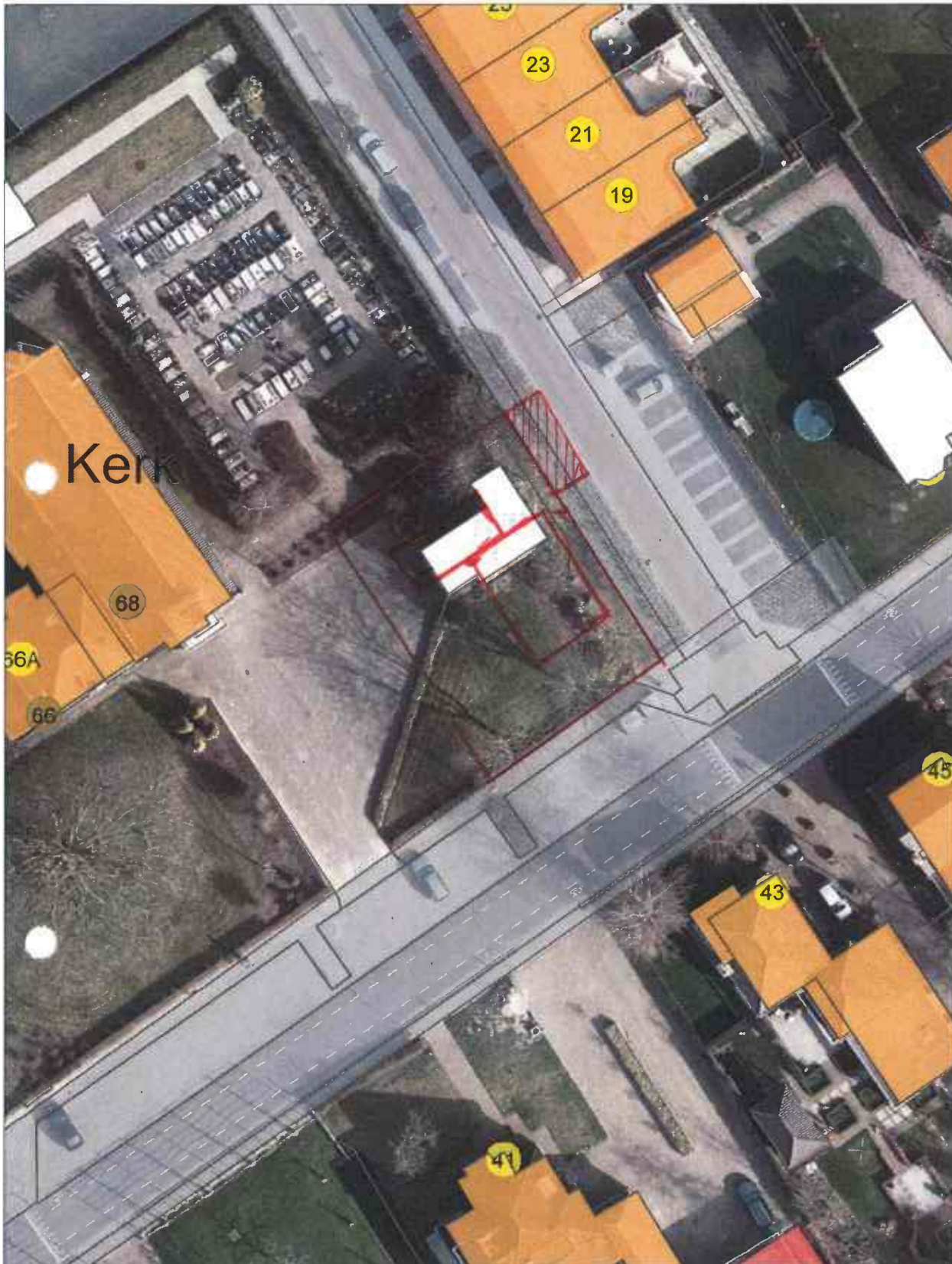
R.J.H. van der Riet.



Gemeente
Drechterland

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:
1. Collegevoorstel 187319

Stroomlijn Rapport



Gemeente
Drechterland

Schaal 1:500

Datum: 07-01-13 13:56:31

Opmerking:





Gemeente
Drechterland

ARCHIEF

documentnr. 2 1 6 3 1 5

De heer _____ en mevrouw _____
Merenstraat 23
1624 TH HOORN

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 187319
behandeld door: M. Groefsema
doorkiesnummer: 0228-352 352
bijlagen: één

VERZONDEN 07 NOV 2013

Datum:

Onderwerp: Wijzigingsplan t.b.v. het perceel Oosterblokker 70 in Oosterblokker

Geachte heer/mevrouw

Hierbij zenden wij u een afschrift toe van ons besluit van 1 oktober 2013 waarin wij de bestemming van het perceel Oosterblokker 70 in Oosterblokker gedeeltelijk hebben gewijzigd. Het vastgestelde wijzigingsplan is vanaf woensdag 13 november 2013 in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ter illustratie is ook de analoge (papieren) versie van het wijzigingsplan bij deze kennisgeving gevoegd.

Beroep

Voor de beroepsmogelijkheid tegen het besluit verwijzen wij u naar de tekst onder het besluit. De kennisgeving van het besluit wordt op woensdag 13 november 2013 gepubliceerd in De Middenstander. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op 14 november 2013. De wijziging wordt van kracht op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij tijdig een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval wordt het besluit eerst van kracht nadat op het verzoek is beslist.

Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het realiseren van bebouwing, die alleen mogelijk is op grond van het wijzigingsplan, kan eerst worden verleend na het van kracht worden van het wijzigingsbesluit of indien tijdig een verzoek om voorziening is ingediend, na afloop van de beslissing op dat verzoek.

Leges

Aan het vaststellen van dit wijzigingsplan zijn leges verbonden. Deze leges bedragen €305,25. Hiervoor ontvangt u een aparte acceptgiro.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u vragen, neemt u dan contact op met dhr. Groefsema, tel. 0228- 352 352.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Patricia Kusters
Afdeling beleid en projecten

BEZOEKADRESSEN:
Raadhuisplein 1
1616 AV Hoogkarspel
Westeinde 5
1606 CZ Venhuizen

POSTADRES:
Postbus 9
1616 ZG Hoogkarspel

CONTACT:
T: 0228-352 352
F: 0228-352 353
E: gemeente@drechterland.nl
I: www.drechterland.nl

BANK:
BNG Den Haag
IBAN: NL75 BNGH 0285 0158 50
BIC: BNGHNL2G



BESLUIT

Wijzigingsplan "Oosterblokker 70 in Oosterblokker"

De heer _____ en mevr. _____ wonende Merenstraat 23, 1624 TH in Hoorn hebben verzocht om wijziging van het bestemmingsplan "Drechterland Noord 2011". Voorgenoemde personen verzoeken ons een gedeelte van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011' zodanig te wijzigen, dat ter plaatse particuliere woonbestemming wordt vastgesteld, met de daarbij behorende mogelijkheid voor het bouwen van een particuliere woning. Het verzoek heeft betrekking op de gronden, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie N, nr. 674 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Oosterblokker 70, 1696 BJ te Oosterblokker.

Toetsing aan bestemmingsplan

De grond, waarop de woning staat, is in het geldende bestemmingsplan "Drechterland Noord 2011" bestemd tot "Maatschappelijk (sw-tb)". Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen alsook bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gevraagd wordt de bestaande tweede bedrijfswoning te vervangen ten behoeve van een particuliere woonfunctie. Hiermee is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan. Binnen het plan wordt de mogelijkheid geboden de bestemming te wijzigen in een reguliere woonbestemming.

Op grond van artikel 20.6.2 van de regels van het bestemmingsplan "Drechterland Noord 2011" kunnen burgemeester en wethouders de bestemming "Maatschappelijk" onder voorwaarden wijzigen in de bestemming "Wonen-Lint 1". Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

Beoordeling wijziging

Omdat het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging bestaan er geen planologische bezwaren tegen de bestemmingswijziging.

Het vervangen van de bestaande tweede bedrijfswoning door een particuliere woning leidt niet tot een uitbreiding van het bebouwde oppervlak van meer dan 800 m², zodat geen watercompensatie is vereist. Ook andere milieu- en archeologische waarden worden niet aangetast. Bovendien ligt de woning binnen bestaand bebouwd gebied, zoals aangegeven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en voldoet daarmee aan het provinciaal beleid.

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat met de bestemmingswijziging geen kosten zijn gemoeid.

Procedure en ontvangen zienswijze

Het ontwerp-wijzigingsplan is op 24 juli 2013 gepubliceerd en heeft met ingang van 25 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.



Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. de digitale versie van het wijzigingsplan "Oosterblokker 70 in Oosterblokker", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPOosterblokker70-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan "Oosterblokker 70 in Oosterblokker" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, *1 oktober 2013*

Namens burgemeester en wethouders van Drechterland,

Patricia Kusters, afdeling Beleid en Projecten.



Gemeente
Drechterland

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de verzenddatum 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.

