



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsplan
‘Oudijk 35 te Westwoud’

**Vastgesteld
28 oktober 2015**



BESLUIT WIJZIGINGSPLAN 'OUDIJK 35, WESTWOUD'

De heer J. Kok, Oudijk 2b, 1606 DG te Westwoud heeft een bouwplan ontwikkeld voor de sloop en herbouw van een woning op de locatie, kadastraal bekend gemeente Westwoud, sectie L nummer 585, plaatselijk bekend Oudijk 35, 1617 KP te Westwoud.

Verzochte wijziging

Het bouwplan betreft het wijzigen van de situering van een te herbouwen woning op het perceel Oudijk 35 te Westwoud. De bestaande woning is dicht op de weg gesitueerd. Volgens het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011, eerste herziening' moeten woningen met ten minste één gevel in de voorste bebouwingsgrens staan. Gevraagd wordt de voorgevel achter deze grens te bouwen. Ook komt de woning hiermee gedeeltelijk buiten het bouwvlak waarbinnen een woning mag worden gebouwd. Hiermee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordeling wijziging

Op grond van artikel 3.6, eerste lid Wro, juncto artikel 19 van de regels van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011, eerste herziening' kunnen wij het bestemmingsplan wijzigen (artikel 19 onder verwijzing naar artikel 36 van bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011') in die zin dat de situering van het bouwvlak wordt gewijzigd, mits wordt voldaan aan de volgende in voorgenoemd artikel genoemde voorwaarden;

1. de wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ten behoeve van woonhuizen op percelen met een perceelsbreedte van minder dan 13 meter;
2. de maatvoering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.8. van de toelichting van het bestemmingsplan;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Beoordeling artikel 36.6.1 van de regels

- ad 1 De perceelsbreedte is 23 meter.
- ad 2 In de tabel van paragraaf 6.8 van de toelichting is de voorwaarde opgenomen dat het terugbouwen van de woning mogelijk is met de volgende maatvoeringen:
Frontbreedte van de woning maximaal 15 meter. Gevraagd wordt 12.5 meter.
De som van de zijdelingse perceelafstand minimaal 8 meter. Gevraagd wordt 12 meter.
Minimale zijdelingse perceelafstand 3 meter. Gevraagd wordt tussen 3 en 8 meter.
De maximale woningdiepte 15 meter: Gevraagd wordt 14 meter.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de bepaling uit tabel 'Maatvoering percelen'.

- ad 3 Er zijn geen milieuzaken aan de orde die beperkingen opleveren voor derden. De woning wordt terug liggend herbouwd. Het bestemmingsvlak is ongewijzigd. Uit het geluidsrapport d.d. 30 juli 2015 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele punten van de woning wordt overschreden. De overschrijding blijft binnen de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63dB voor wegverkeerslawaaï. Hierom wordt de hogere geluidswaarden procedure (gelijktijdig met de wijzigingsprocedure) doorlopen. Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering is in het geluidsrapport aangetoond dat geen nadelige akoestische gevolgen voor omliggende bedrijven gelden.
- ad 4 Uit de beoordeling blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie. Uit de reactie van het Hoogheemraadschap blijkt dat er geen aspecten ten aanzien van de waterhuishouding aan de orde zijn waarmee rekening gehouden moet worden. Het bestemmingsplan staat op deze locatie al een woning toe. Met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt een relatief kleine wijziging doorgevoerd. De gevraagde situering valt in de rooilijn van de naastgelegen panden en heeft aldus een gelijkmatiger straat- en bebouwingsbeeld tot gevolg. Nu meer afstand tussen de weg en de woning wordt gecreëerd, wordt de woonsituatie verbeterd. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast voor wat betreft privaatrechtelijke aspecten.

Geconcludeerd wordt dat het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging. Er bestaan voor het overige geen van doorslaggevende planologische beletselen die de bestemmingswijziging als verzocht in de weg staan. Daarbij wordt de te vervangen woning zodanig naar achteren verplaatst dat deze meer in het verlengde van de rooilijn van naastgelegen woningen wordt gesitueerd, hetgeen een verbetering van de stedenbouwkundige situatie inhoudt. Het vervangen van de bestaande particuliere woning leidt niet tot een uitbreiding van het bebouwde oppervlakte. Omdat minder dan 800m² bebouwd wordt, is geen watercompensatie vereist. Ook andere milieuwwaarden worden niet aangetast.

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

Procedure en ontvangen zienswijze

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf donderdag 3 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de ter inzagelegging is woensdag 2 september 2015 gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl en De Middenstander. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. De digitale versie van het "wijzigingsplan Oudijk 35, Westwoud", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPOudijk35-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
2. De afgeleide analoge verbeelding van het "wijzigingsplan Oudijk 35, Westwoud" vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Een hogere geluidswaarde vast te stellen van ten hoogste 53 db.

Hoogkarspel, 28 oktober 2015

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.