



Gemeente  
**Drechterland**

Wijzigingsplan  
**‘Oosterblokker 133, Oosterblokker’**

**Vastgesteld  
21 oktober 2016**

## Toelichting



### **Besluit 'wijzigingsplan Oosterblokker 133, Oosterblokker'**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland hebben het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011, herziening 2014' gewijzigd. De wijziging is op grond van artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.7.9 van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011' tot stand gekomen.

Het betreft een wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen - Stolp' op het perceel Oosterblokker 133 in Oosterblokker. De bestaande woning, bijbehorende opstallen en gronden zullen in gebruik worden genomen conform de te realiseren woonbestemming ten behoeve van een huishouden. Er worden ten behoeve van deze wijziging geen nieuwe bouwwerken opgericht. De wijzigingsplan valt binnen de kaders die het bestemmingsplan ons biedt om medewerking te kunnen verlenen.

#### **Beoordeling wijziging**

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011, herziening 2014'. Er geldt de bestemming 'agrarisch' (artikel 3). In deze herziening wordt verwezen naar de bepalingen van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011'. Het plan is in strijd met de bestemming 'agrarisch' omdat enkel een gebruik gevraagd wordt ten behoeve van een woonfunctie.

In artikel 3.7.9 van de regels is opgenomen dat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voor zover ter plaatse voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1', 'Wonen - Lint 2' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36, 37 of 38 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast buiten de agrarische concentratiegebieden, ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1";
3. de aanduiding voor het bouwperceel ter plaatse wordt verwijderd;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
6. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
7. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



### **Toetsing aan artikel 3.7.9 van de regels**

Om toepassing te kunnen geven aan de bepalingen van artikel 3.7.9 van de regels dient hieraan volledig te worden voldaan. Hierover het volgende.

#### **Ad 1**

Omdat de bestaande woning een stolp betreft, is artikel 38 'Wonen – Stolp' de aangewezen bestemming voor wijziging. Dit artikel zal na wijziging derhalve van toepassing zijn voor dat gedeelte van het perceel waarop de stolp staat. Conform het algemene ontwerpprincipes van het bestemmingsplan zal de bestemming 'Tuin -1' gelden aan de voorzijde van de stolp. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

Ter hoogte van de bestaande agrarische bouwwerken, achter de stolp, kan niet worden voldaan aan de regels voor bijbehorende bouwwerken die geldt voor de bestemming 'Wonen-Stolp'. In het bestemmingsplan Drechterland Zuid is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt de bestaande voormalige agrarische bebouwing in regels te vatten. Het betreft de bestemming 'Tuin – 2'. Met deze bestemming is het mogelijk bestaande bouwwerken aan te merken als bij de woning behorend. Bestaande afmetingen van gebouwen worden hiermee vastgelegd.

Het voormalige agrarisch bouwvlak strekt aan de achterzijde verder dan het hierboven vermelde. Omdat het onwenselijk is dat op dit deel van het perceel ook bebouwing mogelijk wordt gemaakt, zal de bestemming 'agrarisch' blijven gelden, echter zonder bouwvlak. Het agrarische gebruik blijft daarmee toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat voor het naastgelegen erf een beperking in de bedrijfsvoering ontstaat.

#### **Ad 2**

Het betreft geen agrarische concentratiegebied. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

#### **Ad 3**

De huidige bestemming kent de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Deze functieaanduiding komt met de nieuwe bestemmingen te vervallen. Aan deze bepaling wordt daarmee voldaan.

#### **Ad 4**

Verzocht wordt de agrarische bedrijfsfunctie om te zetten naar een particuliere woonfunctie. Dit betekent dat na het onherroepelijk worden van een wijzigingsplan er geen agrarische bedrijfsfunctie meer mag worden uitgeoefend op het perceel. Wanneer de verzochte wijziging is doorgevoerd, is de vraag of met name de aangrenzende gronden welke worden gebruikt ten gunste van een agrarische bedrijfsvoering niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Hierover het volgende.

#### *De naastgelegen percelen*

Er vindt geen netto beperking van de gebruiksmogelijkheden op omliggende gronden plaats. De bestaande gebruikbeperkingen van de omliggende gronden in casu agrarische bedrijven, zijn reeds



ingegeven door bestaande woonbestemmingen op dezelfde, dan wel een kleinere afstand, ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijfspercelen. Het betreffen de naastgelegen percelen Oosterblokker 131 en 135.

Nu een woonbestemming op de Oosterblokker 133 een maximale planologische invulling kent welke een (veel) kleinere impact heeft op de omgeving dan de maximale planologische invulling van een agrarisch bedrijf (o.a. geluid, geur, stof), gaat de milieusituatie er voor de naastgelegen en omliggende gevoelige objecten (burgerwoningen van de nummers 131 en 135) op vooruit.

#### *Achtergelegen erf*

Een deel van het huidig agrarisch bouwvlak grenst aan de achterzijde op het agrarisch bouwvlak van het perceel Oosterblokker 137. Verzocht wordt aan de achterzijde van het bouwvlak de bestemming naar Agrarisch 'onbebouwd' te wijzigen. Het agrarisch bouwvlak van nummer 137 komt hiermee niet te grenzen aan een woon-, dan wel tuinbestemming, maar aan de bestaande agrarische bestemming. In die zin treedt hier geen wijziging op ten opzichte van het huidige regime.

De verzochte situatie op nummer 133 ligt overigens verder van het agrarisch bedrijf op nummer 137 dan de gevoelige objecten op nummer 135. Een eventuele melding in het kader van het activiteitenbesluit voor het wijzigen of uitbreiden van de inrichting op nummer 137 zal dan ook allereerst worden getoetst aan de meest nabij gelegen gevoelige objecten.

Wij concluderen dan ook dat voor wat betreft de verzochte wijziging er geen elementen te onderscheiden zijn die de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden in de bestaande situatie belemmeren. Wij verwijzen tevens naar het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst d.d. 20 januari 2016 en hun aanvulling hierop per mail d.d. 6 juni 2016 in de bijlage van dit besluit.

#### **Ad 5**

Op het perceel bevinden zich geen landschapsontsierende gebouwen. De bebouwing bevindt zich in goede staat. De positie van de gebouwen op het perceel speelt daarbij een grote rol.

#### **Ad 6**

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De volledige voormalige bedrijfswoning zal worden bewoond ten behoeve van een huishouden.

#### **Ad 7**

Aan deze bepaling wordt voldaan.

#### **Ad 8**

Verwezen wordt naar de overwegingen als genoemd bij 'ad 4'.



### **Procedure**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 8 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de ter inzagelegging is woensdag 7 september 2016 gepubliceerd via [www.Officielebekendmakingen.nl](http://www.Officielebekendmakingen.nl), [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en De Middenstander. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Gewijzigde vaststelling**

Ten aanzien van het ontwerp van het wijzigingsplan is ambtelijk geconstateerd dat het bouwvlak voor het hoofdgebouw (de bestaande stolpwooning) abusievelijk niet is ingetekend. In de vastgestelde versie van dit wijzigingsplan is deze omissie hersteld. Daarmee stellen wij het wijzigingsplan op dit punt gewijzigd vast. Daar de gewijzigde vaststelling een herstel van een kennelijke omissie betreft, achten wij het niet opportuun het wijzigingsplan opnieuw in procedure te brengen.

### **Financiële haalbaarheid**

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 Oosterblokker 133, Oosterblokker', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPoosterb133-VG01, gewijzigd vast te stellen.
2. De afgeleide analoge verbeelding van het 'Wijzigingsplan Oosterblokker 133, Oosterblokker' gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 21 oktober 2016

Namens burgemeester en wethouders,



Martin Groefsema, Afdeling Ruimte





Gemeente  
**Drechterland**

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.