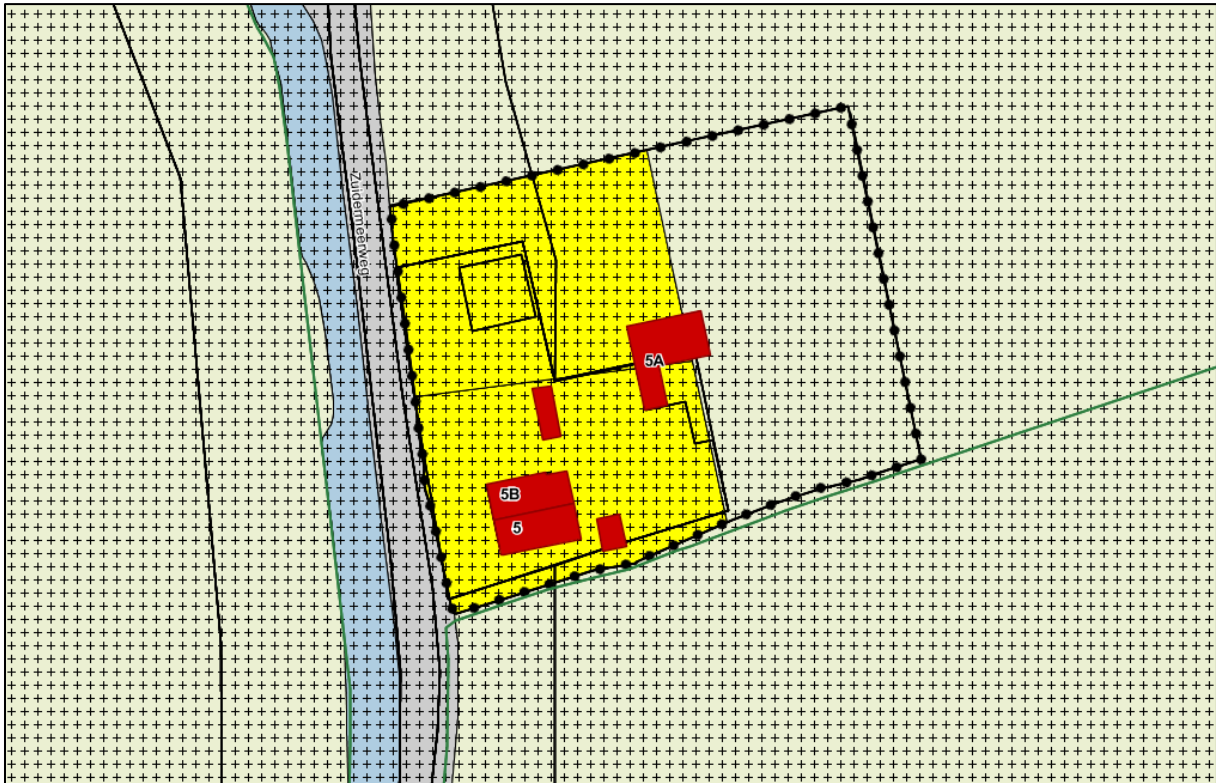


WIJZIGINGSPLAN ZUIDERMEERWEG 5C en 5D, ZUIDERMEER

Geldende planologische regeling

Voor het perceel Zuidermeer 5a in Zuidermeer is op 4 augustus 2015 een wijzigingsplan vastgesteld. Met dit plan is de sanering van de voormalige geitenhouderij mogelijk gemaakt. Ter compensatie van de sloop van de opstellen is één nieuwe stolp (die gesplitst kan worden) mogelijk gemaakt. Er stond al een oudere stolp. Deze was in slechte staat. Met het plan is, naast de nieuwe stolp, ook de vervanging van de oude stolp mogelijk gemaakt. Inmiddels is deze oude stolp gesloopt en hiervoor in de plaats een nieuwe stolp gebouwd. In onderstaande afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende wijzigingsplan weergegeven.



Fragment wijzigingsplan Zuidermeerweg 5, Zuidermeer. Aan de zuidkant de reeds gerealiseerde stolp. Aan de noordkant is het bouwvlak voor de nieuw te realiseren stolp weergegeven.

Beoogde realisatie stolp past niet binnen wijzigingsplan

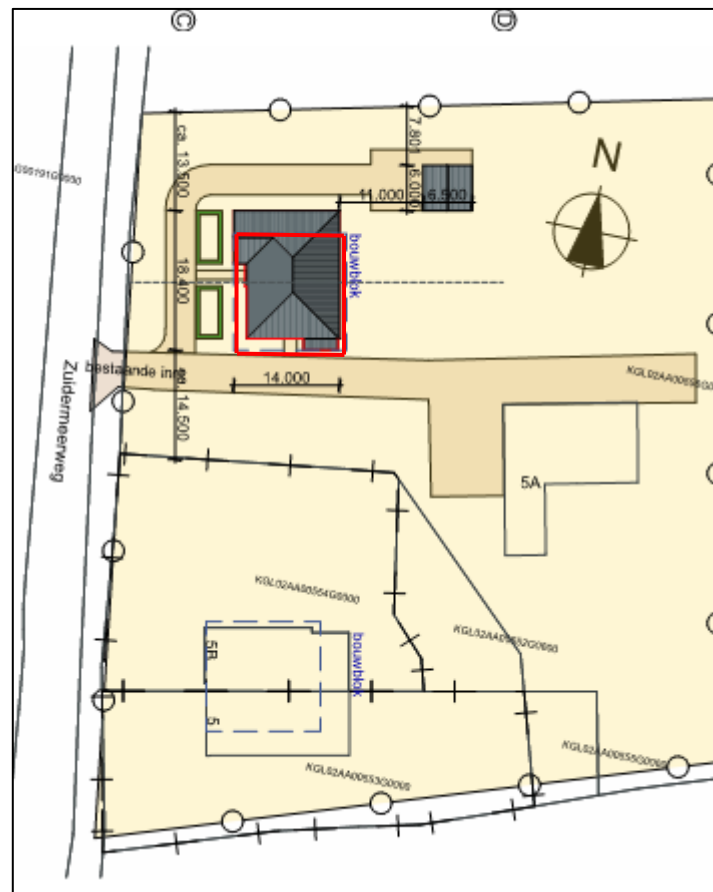
Bij de gemeente Koggenland is een initiatief ingediend voor de realisatie van een nieuwe stolp. Gebleken is dat deze groter is dan op basis van het wijzigingsplan is toegestaan. De stolp is ongeveer 18 bij 14. Op de verbeelding van het wijzigingsplan is een bouwvlak van 15 bij 15 aangegeven. Dat houdt in dat een vergunning voor de nieuw te bouwen stolp op basis van het geldende wijzigingsplan niet verleend kan worden.

Er is sprake van een omissie

Na overleg met de initiatiefnemers is gebleken dat er een omissie in het wijzigingsplan zit. In de oorspronkelijke plannen was het de bedoeling dat er grotere bouwvlakken op de verbeelding opgenomen zouden worden. In de tekst van het wijzigingsplan staat in paragraaf 3.2.2:

“Beide percelen hebben aan de wegzijde een grotere breedte dan twintig meter. De oppervlakte van beide stolpen is 20 x 20. De perceelsgrenzen zijn hierop aangepast en veel ruimer dan de benodigde aantal meters.”

De initiatiefnemers hebben rekening gehouden met deze afmetingen. Na overleg is besloten om het bestemmingsplan aan te passen. Er wordt een groter bouwvlak opgenomen, zodat de beoogde stolp vergund kan worden. Daarmee wordt een omissie hersteld. Immers, de oorspronkelijke plannen, zoals deze in het wijzigingsplan opgenomen en onderbouwd zijn, worden hiermee verteld. Er zijn geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan vergroting van het bouwvlak. In onderstaande afbeelding is de stolp ten opzichte van het geldende wijzigingsplan weergegeven.



Plannen nieuw te bouwen stolp. In rood het bouwvlak zoals opgenomen in het Wijzigingsplan Zuidermeerweg 5, Zuidermeer

Ten opzichte van bovenstaande afbeelding wordt nog één wijziging doorgevoerd. Voor elke woning wordt een aparte toerit, inclusief dam met duiker over de sloot, aangelegd.

Planologisch kader om bouwvlak te wijzigen

In het moederplan van het geldende wijzigingsplan (Landelijk Gebied Koggenland/Reparatieplan Landelijk Gebied 2017) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de omvang van een bouwvlak te vergroten. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt. Aan de noordzijde van de stolp wordt het bouwvlak met ongeveer 3 meter vergroot. Er zijn, gezien de geringe aanpassing van het bouwvlak, geen grote invloeden op de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing te verwachten. De stolp zelf is beoordeeld door de welstandscommissie. Zij zijn akkoord gegaan met de beoogde uitvoering van de stolp.

Voor de overige omgevingsaspecten wordt verwezen naar het wijzigingsplan 'Zuidermeerweg 5, Zuidermeer'. De onderbouwing en omgevingsaspecten veranderen door de zeer beperkte uitbreiding van het bouwvlak niet.