



De heer F. Vermeulen  
Dammerweg 57  
1394 GP NEDERHORST DEN BERG

**Uw kenmerk:**

**Uw brief van:**  
12 november 2018

**Ons kenmerk:**  
B/44906/190115/FL

**Datum:**  
24 januari 2019

**Behandelend ambtenaar:**  
F.E. Lieste

**Doorkiesnummer:**  
(035) 65 59 446

**Bijlagen**

**Verzonden:**  
**VERZONDEN 24 JAN. 2019**

**Onderwerp:** Principe-verzoek Torenweg 12 Nederhorst den Berg

Geachte heer Vermeulen,

Door u wordt namens de heer G.C. Nagel te Nederhorst den Berg gevraagd om een principe-uitspraak over het wijzigen van de bestemming van het perceel Torenweg 12 te Nederhorst den Berg. Door middel van deze brief geven wij aan dat op het perceel, nadat een wijzigingsprocedure is doorlopen, maximaal één burgerwoning kan worden gebouwd.

*Toets aan het bestemmingsplan.*

Van toepassing is het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg. Het perceel is bestemd voor Tuin-1 en Agrarisch. Als de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd kan ons college met toepassing van een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid de geldende bestemmingen wijzigen in Wonen-2.

*Overige voorwaarden.*

Naast dat de agrarische gebouwen moeten worden gesloopt dient, om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, voldaan te worden aan de eisen van de Wet geluidhinder; mag de wijziging geen beperking opleggen voor omliggende bedrijven en dient er ter plaatse een aanvaardbaar woonklimaat te ontstaan in het kader van de Wet milieubeheer. Als voldaan wordt aan de voorwaarden kunnen er in beginsel maximaal 2 burgerwoningen worden gerealiseerd.

*Buitengebied.*

Naast dat voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, moet ook worden voldaan aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het perceel Torenweg 12 behoort namelijk niet tot bestaand stedelijk gebied, maar wordt aangemerkt als buitengebied.

*De Provinciaal Ruimtelijke Verordening.*

Deze verordening kent twee regelingen ingeval er sprake is van beëindiging van de agrarische activiteiten.

Op grond van artikel 17 van de verordening kan de bouw van twee burgerwoningen worden toegestaan als er (samengevat) meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

Aangezien op het perceel Torenweg 12 slechts ca 353 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig is wordt niet aan genoemde voorwaarde voldaan.

In artikel 16 van de verordening is de ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen. Deze regeling kent een zwaarder regime dan de regeling als genoemd in artikel 16 van de verordening. Los van het feit dat deze regeling, voor zover ons bekend, op korte termijn gaat vervallen, staat naar ons oordeel op het perceel Torenweg 12 te weinig te slopen bebouwing. Er zal ook sprake moeten zijn van storende bebouwing. Een expertteam van de provincie zal daar advies over moeten uitbrengen en tevens over de noodzaak om de bestemming te wijzigen naar wonen. Op basis van de regeling mag de wijziging van de bestemming in de bouw van woningen niet leiden tot een "winst" van meer dan 5%. Dit zal moeten blijken in de moeten worden aangetoond aan de hand van taxatierapporten, offertes voor de sloop van de agrarische gebouwen en de bouw van de woningen in de geraamde verkoopprijzen van de woningen en de kosten van het eventueel saneren van de grond.

*Maximaal haalbare wijziging.*

Gelet op het vorenstaande is naar ons oordeel wijziging van de bestemming van Tuin-1 en Agrarisch naar Wonen-2 in beginsel mogelijk. Het aantal te bouwen woningen zal moeten worden beperkt tot één. Voor het overige moet uiteraard worden voldaan aan de voorwaarden waaronder wijziging kan plaatsvinden. Ook zal een planschadeverhaalsovereenkomst moeten worden gesloten.

U kunt derhalve voor eigen rekening en risico een wijzigingsplan indienen. U dient hiervoor contact op te nemen met een stedenbouwkundig adviesbureau.

*Als u nog vragen heeft.*

Indien deze brief u aanleiding geeft tot vragen dan kunt u contact opnemen met de heer F. Lieste van de afdeling Fysiek Domein, die telefonisch bereikbaar is onder nummer (035) 65 59 446. Een kopie van deze brief hebben wij gezonden aan uw cliënt.

Hoogachtend

Namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren,

b/a

L. Hosman

Teammanager Beleid en Ontwikkeling