

WIJZIGINGSPLAN DWARSWEG 25 TE NIJENSLEEK

1. INLEIDING

Door mevrouw V. de Vries-Petter is een verzoek ingediend bij de gemeente Westerveld om de boerderij Dwarsweg 25 te Nijensleek te mogen slopen en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 juni 2013 besloten medewerking te verlenen de bestemming te wijzigen naar "Wonen".

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Westerveld heeft het perceel een bestemming "Wonen – Voormalige boerderijpanden". Voormalige agrarische bedrijven met een woonbestemming zijn onder de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' gebracht omdat de bestaande oppervlakte van het woonhuis groter is dan binnen de bestemming "Wonen" is toegestaan. Bij recht is binnen de bestemming een aan-huis-verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit. Hieraan zijn in de gebruiksregels restricties verbonden, zodat het kleinschalig blijft.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is volgens artikel 55.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is het plan te wijzigen. De bestemming "Wonen - Voormalige boerderijpanden" (W-V), kan door middel van een wijzigingsplan gewijzigd worden in de bestemming "Wonen", mits voldaan wordt aan de volgende criteria:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 (Wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;
2. het voormalig boerderijpand niet langer in stand kan worden gehouden en moet worden gesloopt, waarbij de nieuwbouw niet op de wijze van een voormalig boerderijpand wordt uitgevoerd;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De op het perceel gelegen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute' (artikel 70.5) blijft van overeenkomstige toepassing.

Onderhavig wijzigingsplan voldoet aan de drie bovengenoemde criteria.

1. De regels van artikel 53 (Wonen) van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn van overeenkomstige toepassing.
2. In een bouwkundig rapport is aangegeven dat aan de gestelde criteria om het voormalig boerderijpand te mogen slopen is voldaan.
3. In paragraaf 3 en 4 is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2. TOETSING AAN HET BELEID

In bijlage 1 is een tabel opgenomen waarin het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Hierin wordt geconcludeerd dat het project past binnen het beleid.

3. TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om te beoordelen of het wijzigingsplan uitvoerbaar is, moet deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Deze toetsing is opgenomen in bijlage 1. Er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

4. RUIMTELIJKE INPASBAARHEID

Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een “goede ruimtelijke ordening” van belang. Uit onderstaande beoordeling blijkt dat het wijzigingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bebouwing

Ruimtelijk gezien ligt het perceel Dwarsweg 25 midden in het landelijk gebied van de gemeente Westerveld. Het perceel is ingekleed met een aantal bomen, die in principe blijven staan. De woning staat ongeveer 95 meter uit de Dwarsweg. De boerderij zal worden gesloopt en hiervoor in de plaats komt een woning terug. De nieuw te bouwen woning past in de regels van de bestemming “Wonen”. De bouw van een nieuwe woning op deze locatie zal dus ruimtelijk geen gevolgen hebben.

Gebruik

Het gebruik van het perceel zal worden voortgezet voor de functie wonen.

Parkeren

Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

De sloop en bouw van een woning is een particulier initiatief. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Er wordt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen extra woning toegevoegd. Dit wordt niet gezien als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, waarvoor de gemeente in beginsel een exploitatieplan dient vast te stellen. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6. PROCEDURE

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

In eerste instantie wordt het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is daarom ongewijzigd vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 10 december 2013.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. CONCLUSIE

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.