

AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE TEN BOER

- Raadsvergadering:** 28 maart 2018
- Registratienummer:** TB18.6850057
- Agendapunt:** 9
- Onderwerp:** Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie naar wonen op het perceel Kollerijweg 88 Ten Post.
- Voorstel:** Op grond van artikel 6.6 van het Besluit Omgevingsrecht een verklaring van geen bedenking af te geven.
- Toelichting:** De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van een perceel aan de Kollerijweg in Ten Post van Agrarisch naar wonen met ondergeschikte bedrijfsfunctie. Op het perceel staat momenteel bedrijfsbebouwing en een woning. De bedrijfsbebouwing wordt deels verhuurd aan een mechanisatiebedrijf. Dit blijft ook zo met deze aanvraag, de loods zal verhuurd worden voor opslag van machines. De loods heeft een eigen ontsluiting, los van de ontsluiting van de woning. De woning is aan te merken als een reguliere woning. De aanvrager wil graag de bestemming wijzigen conform de feitelijke situatie.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Ten Boer. De bestemming van het perceel is Agrarisch. Er geldt ook een dubbelbestemming Waarde – Landschap en Waarde – Archeologie 2. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de feitelijke situatie op dit moment niet voorziet in een agrarisch bedrijf. Ook is sprake van een reguliere woning en niet van een agrarische bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar de bestemming Wonen. Er geldt een aantal voorwaarden. Zo mag de woonfunctie uitsluitend worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, met dien verstande dat het toevoegen van nieuwe woningen moet passen in de gemeentelijke woonvisie. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer of industrielawaai op geluidsgevoelige objecten mag niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde. Het wijzigen van de bestemming mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen. Van belang daarbij kunnen zijn de bezonningssituatie, lichttoetreding, zichtlijnen, milieu-invloeden of de mogelijkheden tot voortzetting c.q. uitbreiding van een bestaand bedrijf. En tot slot zijn op de gewijzigde bestemming de regels met betrekking tot de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- vrijgekomen gebouwen' van de bestemming Wonen van toepassing.

Volgens deze regels geldt het volgende. De vrijgekomen gebouwen mogen met een binnenplanse afwijking worden vergroot of er mag één of meer nieuwe, bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een binnenplanse afwijking. Daarbij mag de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met maximaal 20% toenemen en er mag aan de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen geen afbreuk worden gedaan. Ook moeten de

ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bijbehorende bouwwerken passen in het aanwezige bebouwingsbeeld. Dit speelt pas als aanvrager in een later stadium wil bijbouwen.

De bestemmingswijziging kan plaatsvinden met een uitgebreide, buitenplanse afwijkingsprocedure waarbij de raad van de gemeente Ten Boer een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven.

Ruimtelijke afweging

Bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Ten Boer heeft aanvrager eerder expliciet verzocht om niet de feitelijke situatie in te bestemmen. Aanvrager wilde de agrarische bestemming en de bijbehorende uitbreidingsmogelijkheden behouden. Conform deze wens is het perceel voorzien van een bestemming Agrarisch en een bouwvlak van 1 hectare. Nu is de wens om toch afstand te doen van de agrarische mogelijkheden.

Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging. De bestaande uitwendige hoofdvorm, goot- en nokhoogte en dakvorm van de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. De functiewijziging heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven. Aanvrager geeft in zijn aanvraag expliciet aan dat hij zich realiseert dat door de bestemmingswijziging geen agrarische activiteiten meer ontplooid kunnen worden op het perceel. De woning met tuin krijgt dan een reguliere woonbestemming en de bestaande loods een bedrijfsbestemming tot en met categorie 2. Opslag is een categorie 2 activiteit (SBI-code: 6312, SBI-code 2008: 52109, omschrijving: opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)) met een richtafstand van 30 meter. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op meer dan 300 meter, waardoor wordt voldaan aan de afstanden die gelden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

De regels op grond van de twee dubbelbestemmingen blijven onverkort gelden. Ook de bestemming Water op de bestaande omgrachting blijft gewoon gelden. De bestemmingswijziging betreft dus uitsluitend het kadastrale perceel waar nu de bestemming Agrarisch geldt. In navolging van het eerdere vooroverleg advies is nu een situatietekening bijgevoegd waarop goed te zien is dat de omgrachting een bestemming Water houdt, de woning een bestemming Wonen krijgt en de achtergelegen loods een bestemming Bedrijf (tot en met categorie 2).

Kortom:

Een buitenplanse Wabo procedure (uitgebreide procedure) is nodig. Uw raad heeft in deze procedure het recht om wel/niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Overigens wordt de provincie in deze procedure om reactie gevraagd en de provincie heeft inmiddels al aangegeven daar geen gebruik van maken.

De procedure wordt bij een positief besluit van uw raad pas voortgezet wanneer de aanvrager een planschadeovereenkomst ondertekent en dat eventuele risico voor zijn rekening neemt; wij zijn wettelijk verplicht in dit soort procedures een dergelijke overeenkomst aan te gaan.

Ten Boer, 15 maart 2018

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ten Boer,

F. de Vries, Burgemeester

L.J. Bosdijk, secretaris

Bijlagen:

1. Bijgevoegd:

- Conceptbesluit
- Ontwerpbeschikking
- Motivering

2. Ter inzage:

- Vergunningaanvraag Muilwijk
- Situatietekening

Nr. 9 De raad van de gemeente Ten Boer;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2018,
gelet op de desbetreffende wettelijke bepalingen;

b e s l u i t :

Op grond van artikel 6.6 van het Besluit Omgevingsrecht een verklaring van geen
bedenking af te geven.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de
gemeente Ten Boer,
gehouden op 28 maart 2018.

De raad voornoemd,

F. de Vries, voorzitter

R.S. Bosma, griffier