

BESPREEKNOTITIE COMMISSIE

Zaaknummer Z-17-013583
Documentnr. IVR-18-05333
Van college van burgemeester en wethouders
Datum 1 mei 2018
Onderwerp herstructurering Dorpstraat 12b Nibbixwoud
Agendapunt

Ter discussie

Onderwerp

Vervanging van ruim 3000 m² bedrijfs-/opslagruimte door drie woningen.

Probleembeschrijving

In maart 2016 zijn op bovenstaand adres de opslagunits met een totale oppervlakte van 3150 m² op een verhard terrein van ca. 4600 m² verbrand. Op de locatie was vroeger een bollenbroeibedrijf gevestigd. Na beëindiging van dit bedrijf zijn de gebouwen in gebruik genomen voor opslag. Dit leidde veelvuldig tot zwaar vrachtverkeer door het dorp, waarbij vanaf de Dorpsstraat achteruit moest worden ingereden. De ontwikkelaar/eigenaar wil op korte termijn een hernieuwde invulling geven aan het perceel en heeft daarvoor twee opties neergelegd.

Optie 1

Het weer terug bouwen van de opslagunits, waarbij gedacht wordt aan een bedrijfsruimte voor opslag met aan de voorzijde dockshelters (en aan de zijkant 13 overheaddeuren) in combinatie met kantoorruimte. De totaal bebouwde oppervlakte is in deze optie ca. 2000 m²;

Optie 2

De bouw van drie woningen met de mogelijkheid (gelet op de diepte van het erf) op twee van de drie kavels een paardrijbak met veldschuur te mogen plaatsen. De drie woningen zijn gesitueerd aan de Dorpsstraat.

In de bijlage zijn beide opties gevisualiseerd. Optie 2 heeft zowel onze voorkeur als die van de ontwikkelaar. In deze optie verdwijnt de bedrijvenbestemming (die nu diep het land in gaat) en komt daar een meer bij de omgeving passende woonbestemming voor terug. Desgevraagd heeft de provincie aangegeven optie 2 ook een betere ontwikkeling te vinden en geen bezwaar te hebben tegen het in procedure brengen van dit plan. Wij stemmen graag met u af of u zich kunt vinden in deze keuze.

Bij de keuze voor optie 2 dient het plan te worden getoetst aan de recent door uw raad vastgestelde “beleidsregels voor woningbouwplannen tussendoor”. Tevens dient op grond van het besluit “Participatie bij ruimtelijke plannen” een kaderstellende notitie aan u te worden voorgelegd.

Beleidsregels voor woningbouwplannen “tussendoor”

Kijkend naar de toetsingscriteria is sprake van een herstructureringslocatie en stedenbouwkundige verbetering. Geen zwaar verkeer meer en de vervanging van bedrijfsruimte voor een meer in de omgeving passende woonfunctie. De ontwikkelaar geeft aan dat de kavels geschikt zijn om ruimte te bieden aan de medior (middelbare leeftijd) en senior. De woningen zullen voldoen aan het predicaat “levensloopbestendig”. Voor starterswoningen is het aantal woningen per hectare te laag om dit in deze situatie van herstructurering economisch haalbaar te krijgen.

De ontwikkelaar zet verder in op gasloos bouwen. Er ligt echter op deze locatie, vanwege het voormalige gebruik als koel- en broeihuis een (forse) gasontsluiting. Het kan voorkomen, als de woningen er staan, dat Liander de woningen alsnog aansluit. Er geldt namelijk een aansluitplicht als daar om wordt gevraagd.

Participatie bij ruimtelijke plannen

Gelet op de relatief beperkte omvang van het gebied en de duidelijke aanvraag stellen we voor de navolgende kaders mee te geven:

1. Ter vervanging van de bedrijfsruimten mogen er maximaal 3 woningen worden gebouwd, waarbij op maximaal twee van de drie kavels een paardrijbak met veldschuur van maximaal 40 m² mag worden gebouwd;

Toelichting: Binnen een woonbestemming mag bij recht 60 m² aan bijgebouwen worden gebouwen.

Dit mag worden vergroot tot ten hoogste 100 m² mits:

- *er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden is;*
- *het gebruik voor langere tijd gekoppeld blijft aan de woonfunctie;*
- *het niet leidt tot verstoring van het straat- en/of bebouwingsbeeld.*

De grootte van de achtererven leent zich bij uitstek voor het hobbymatig houden van dieren bij de woning. In dat opzicht kan de bouw van een schuilstal worden gezien als behorende bij de woonfunctie. Met de wijziging naar de bestemming "Wonen", wordt de bebouwde oppervlakte ter plaatse aanzienlijk terug gebracht, zodat het leidt tot minder verstoring van het straatbeeld.

2. Een eventuele paardrijbak moet voldoen aan de regels voor paardrijbakken, zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dorpskernen IV";
3. De woningen moeten levensloopbestendig zijn en in basis gasloos.

De verdere participatie vindt op meerdere momenten tijdens de bestemmingsplanprocedure plaats.

U uit te spreken voor

Optie 2 en in te stemmen met bovenstaande kaders 1 t/m 3.

Overeenkomsten

Voor beide opties geldt dat de vervangende bouw in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Optie 1 voor wat betreft de zelfstandige kantoorbebouwing aan de voorzijde en de zwaardere milieucategorie. Voor optie 2 is dat de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Verschillen

1. De bebouwde oppervlakte in optie 1 is ca. 2000 m² (excl. verharding), in optie 2 ca. 500 m² (incl. bijgebouwen en 2 veldschuren);
2. In optie 1 blijft ca. 4600 m² verharding aanwezig, bij optie 2 wordt de verharding verwijderd;
3. In optie 1 behoudt de grond grotendeels de bestemming "Bedrijven", aangevuld met de kantoorfunctie. In optie 2 krijgt de grond de bestemming "wonen" en "agrarisch";
4. Bij optie 1 ligt de uiterste grens van het bouwvlak voor opslagruimte op 130 meter uit de weg. In optie 2 ligt de grens van de bestemming "Wonen" op 80 meter, zijnde de uiterste grens van de eventuele veldschuren).

Communicatie

Voor de wijziging dient een bestemmingplanprocedure te worden gestart. Het schema van zo een procedure is bijgevoegd.

Deelnemers

Tijdens de bestemmingsplanprocedure kan een ieder reageren op de wijziging.

Vervolg

Zo u instemt met optie 2 en de kaders 1 t/m 3 wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure.

Bijlagen

- DOC-18-067576 Lintbebouwing i.p.v. herbouw opslaghallen
- DOC-18-067931 Schema bestemmingsplanprocedure