Bijlage 258-309-2 Overwegingen (A) en Hoofdlijnen ruimtelijke onderbouwing (B)

Verzoek : Burgemeester Peereboomweg 1, wijziging van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen en het splitsen van de huidige bedrijfswoning naar twee woningen
Dossier : VO-2018-079

A. Overwegingen

Aan de overwegingen om mee te werken aan het verzoek liggen de volgende argumenten ten grondslag:

1. *Uit de toets op hoofdlijnen (onder B) is gebleken dat bij medewerking sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

   1.1. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2013.
   Het perceel Burgemeester Peereboomweg 1 is gelegen binnen het Bestemmingsplan Buitengebied 2013. Het perceel heeft de bestemming Bedrijf (art. 5). Wonen is alleen toegestaan ten behoeve van een bedrijf en er slechts één bedrijfswoning toegestaan.

   1.2. Medewerking is mogelijk met een (postzegel)bestemmingsplan.
   Met een (postzegel)bestemmingsplan kan de huidige bestemming Bedrijf gewijzigd worden naar een bestemming Wonen en kan de splitsing van de bedrijfswoning in twee woningen mogelijk worden gemaakt. De gemeenteraad is bevoegd om een (postzegel)bestemmingsplan vast te stellen (art. 3.1 Wro).

   1.3. De uitkomst van de uitgevoerde toets is onder voorbehoud van nadere gegevens en/of wijzigingen van wet- en regelgeving.
   Bij een formele aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan dient de verzoeker in ieder geval nog:
   - aan te tonen dat overleg is gepleegd met omwonenden en eventueel andere belanghebbenden;
   - een overeenkomst aan te gaan met de gemeente in het kader van de financiële uitvoerbaarheid.

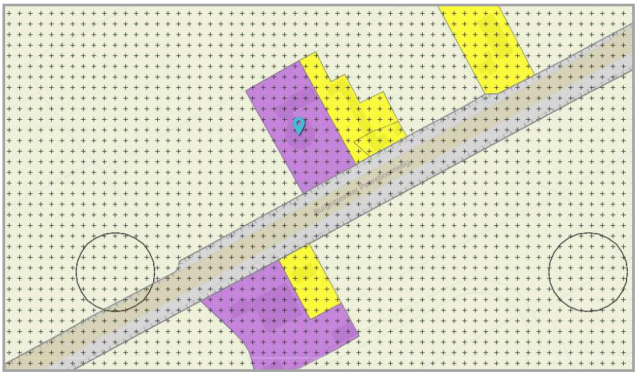
B. Hoofdlijnen ruimtelijke onderbouwing

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
In deze fase worden de hoofdlijnen van een ruimtelijke onderbouwing globaal getoetst aan de hand van de beschikbare stukken en informatie. In een latere fase kan alsnog blijken dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1. *Verhouding tot het aangrenzende gebied*
   Het perceel Burgemeester Peereboomweg 1 is gelegen in het landelijk gebied van Broek in Waterland.
   Het verzoek houdt samengevat het volgende in:
   - De bestemming Bedrijf wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen.
   - De bestaande bedrijfswoning wordt bij de doorloop gesplitst in twee woningen (rode cirkel in de luchtfoto).
   - Het kadastrale perceel F396 wordt gesplitst.



2. *Relatie met bestemmingsplan*
   Het perceel Burgemeester Peereboomweg 1 is gelegen binnen het Bestemmingsplan Buitengebied 2013. Het perceel heeft de bestemming Bedrijf (art. 5).
   Wonen is alleen toegestaan ten behoeve van een bedrijf en er slechts één bedrijfswoning toegestaan.



3. *Beleid Rijk, Provincie*
   Niet is gebleken dat het verzoek in strijd is met beleid van het Rijk of de Provincie Noord-Holland.
   Het verzoek betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.
   Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied als bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (verder PRV). De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie (art. 5.c PRV). Het aantal woningen neemt weliswaar toe, maar er is geen sprake van nieuwe bebouwing voor wonen. De ontwikkeling kan worden toegestaan op grond van art. 5c en art. 24 PRV.
   De locatie is gelegen in weidevogelleefgebied (art. 25 PRV). De ontwikkeling is toegestaan omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand bouwblok met een stedelijke functie (Bedrijf). Over het verzoek is vooroverleg gepleegd met de provincie. Het verzoek is in overeenstemming met de PRV.

4. *Omgevingsvisie Waterland 2030*
   Bij een formele aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de aanvrager overleg heeft gepleegd met omwonenden en eventueel andere belanghebbenden (hoofdstuk 2, Omgevingsvisie Waterland 2030).

5. *Water*
   Door de aard van het verzoek zijn op voorhand geen nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding te verwachten.

6. *Archeologie, cultuurhistorie*
   Het bestemmingsplan vereist op deze locatie archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 500m² en dieper dan 40 cm. Door de aard van het verzoek is geen archeologisch onderzoek vereist.
   Door het plan worden geen cultuurhistorische elementen verstoord.

7. *Geluid, milieu, veiligheid*
   Op voorhand zijn er geen belemmeringen op grond van Wet Geluidhinder, de Wet Milieubeheer of op grond van wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

8. *Natuur-, bodem-, luchtkwaliteit*
   Vanwege de aard van het verzoek zijn op voorhand geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van natuur- bodem- of luchtkwaliteit.

9. *Bescherming plant- en diersoorten*
   Vanwege de aard van het verzoek zijn op voorhand geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten.

10. *Verkeer, parkeren*
    Vanwege de aard van het verzoek zijn er geen ruimtelijk relevante verkeersbewegingen te verwachten. Op de locatie is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

11. *M.e.r.-beoordeling*
    Er wordt geen project mogelijk gemaakt waarbij aanzienlijke nadelige milieugevolgen als bedoeld in het Besluit m.e.r. kunnen optreden. Voor dit plan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

12. *Financiële uitvoerbaarheid*
    Voor dit verzoek geldt geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen of een overeenkomst te sluiten voor het verhaal van de kosten (art. 6.2.1 onder d Bro). Op voorhand kan eventuele planschade (art. 6.1 Wro) niet worden uitgesloten.
    In het kader van de financiële uitvoerbaarheid wordt in een overeenkomst vastgelegd dat de plan- / procedurekosten worden gefinancierd door de aanvrager en dat de aanvrager de kosten draagt voor eventuele planschade.