

Bijlage II: Overwegingen

Adres: Oosterweg M 26 in de Purmer
Bouwplan: het wijzigen van het bestemmingsplan door het bestemmingsvlak voor wonen van vorm te veranderen
Datum: 24 juni 2019

Aan de overwegingen om het bestemmingsplan te wijzigen liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- dat de gronden waarop het verzoek om vooroverleg betrekking heeft, liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' van toepassing is;
- dat het realiseren van een paardenbak niet in overeenstemming is met artikel 3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben, omdat een paardenbak binnen het bestemmingsvlak voor Wonen moet worden gerealiseerd;
- dat het huidige bestemmingsvlak voor Wonen onvoldoende ruimte bevat om een volwaardige paardenbak te realiseren;
- dat het college op grond van artikel 3.7.10 van het bestemmingsplan het bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen-Stolp' voor het verplaatsen van bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', onder voorwaarden;
- dat het verzoek passend is binnen de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, zoals weergegeven in onderstaande tabel, en het verzoek daarmee passend is binnen de kaders van het bestemmingsplan;

Voorwaarde uit wijzigingsbevoegdheid	Toets
a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn	Voldoet, het nieuwe woonvlak krijgt/houdt de bestemming 'Wonen' (artikel 27)
b. het voormalige bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ter plaatse wordt verwijderd en die betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch'	Voldoet, het oude woonvlak wordt verwijderd en de gronden waarop geen woonbestemming meer komt, krijgen de bestemming 'Agrarisch'
c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd	Voldoet, de huidige ligging belemmert de bewoners om hun (eerder door het college goedgekeurde) plan goed uit te kunnen voeren. Na de bestemmingsplanwijziging kan dit wel.
d. de omvang van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' niet wordt vergroot	Voldoet, het betreft alleen een verandering van vorm, geen vergroting. De oppervlakte van het woonvlak blijft gelijk.
e. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven	Voldoet, de naastgelegen bedrijven liggen op een grotere afstand dan de VNG-milieurichtafstanden. Van een onevenredige beperking zal dan geen sprake zijn.
f. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast	Voldoet, dit is aangetoond met een erfinrichtingsplan.
g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde	Voldoet, de situering van de woning zelf als geluidsgevoelig gebouw verandert niet

h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden	Voldoet. Met de paardenbak zal de bebouwing verder het open landschap ingaan, maar op de naastgelegen percelen gaat de bebouwing al verder en gelet op de schaal en lage bouwhoogte van de paardenbak zal de impact zeer beperkt zijn. Van een onevenredige afbreuk zal geen sprake zijn. Er zijn geen natuurlijke waarden als bedoeld in het bestemmingsplan aanwezig. De afstand van de paardenfokkerij op het adres zelf tot naastgelegen gevoelige objecten is groter dan de VNG-milieurichtafstanden. Beperking van gebruik van aangrenzende gronden door de vormverandering is niet te verwachten.
---	--

- dat medewerking aan het verzoek vooralsnog niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is gebleken op grond van de beschikbare gegevens. U wordt verwezen naar bijlage III. Bij de procedurevoorbereiding kunnen nadere gegevens of onderzoeksresultaten naar voren komen waardoor het plan alsnog in strijd met een goede ruimtelijke ordening blijkt;
- dat in een overeenkomst moet worden vastgelegd dat de aanvrager de kosten voor het laten opstellen van een wijzigingsplan draagt;
- dat in een overeenkomst moet worden vastgelegd dat de aanvrager zich verbindt tot vergoeding van de kosten voor eventuele planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.