

OPSCHRIFT

Vergadering van 25 juli 2017

Besluit nummer: 2017_BW_00507

Onderwerp

Principeverzoek nieuwe woning Ten Darperweg 8 te Diever - Besluitvorming College/ter kennisname Cie

Beknopte samenvatting

Door initiatiefnemer (de heer Glas) is een principeverzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe woning, tweede woning, ten noorden van de bestaande woning op het perceel Ten Darperweg 8 te Diever.

Op het betreffende perceel staan, naast de bestaande woning van ca 100 m2, een groot bijgebouw en nog twee kleinere bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ca 215 m2.

De wens van de initiatiefnemer is om alle bijgebouwen te slopen en hier een nieuwe woning voor in de plaats te kunnen bouwen. Het grote bijgebouw van ca 120 m2 wordt reeds door initiatiefnemer bewoond. Deze is echter nooit als zodanig vergund. Ook worden geen gemeentelijke belastingen voor twee woning geheven.

Initiatiefnemer heeft volgens zeggen het perceel aangekocht als zijnde bestemd voor twee woningen (in 2008). Dit is ook vastgelegd in de notariële akte. Planologisch is dit echter niet als zodanig vastgelegd. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied (2012), waarin het perceel de enkelbestemming 'Wonen' heeft, heeft initiatiefnemer ook geen reactie ingediend met het verzoek een tweede bouwvlak op het perceel aan te geven.

De wens van initiatiefnemer is, bij het toestaan van een nieuwe, tweede woning, om zelf in de nieuwe woning te gaan wonen en de voorste bestaande woning, met lage gootlijn, te blijven verhuren.

Het gewenste initiatief past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Aan de provincie is gevraagd of de ontwikkeling past binnen de kaders van de provinciale omgevingsverordening en of hierin mogelijkheden worden geboden. De provincie heeft hierop ontkennend geantwoord.

Indien aan het initiatief medewerking wordt verleend, is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Goedkeuring van de provincie is in deze procedure een vereiste. Nu door de provincie al is aangegeven dat er geen mogelijkheden zijn in de provinciale beleidskaders voor medewerking aan het initiatief, en daardoor geen kans van slagen voor de gevraagde ontwikkeling bestaat, wordt uw college voorgesteld geen medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe, tweede woning op het perceel Ten Darperweg 8 te Diever.

Bevoegd portefeuillehouder: Erik van Schelven

Betrokken portefeuillehouder: Homme Geertsma, Klaas Smidt, Rikus Jager

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Toelichting BKP plannen Ten Darperweg 8 Diever (informatief)
- Inrichtingsschets plannen Ten Darperweg 8 Diever (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:

Bij het principeverzoek is aangegeven dat initiatiefnemer, de heer Glas, nu woonachtig is in de inpandige woning bij zijn dierenartsenpraktijk aan de Ten Darperweg 3 te Diever, maar dat deze woning voor zijn gezinssituatie te groot is geworden. De

heer Glas woont volgens de gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie alleen op het perceel Ten Darperweg 3. Daarnaast is de wens van initiatiefnemer, gezien de leeftijd, de praktijk ter zijne tijd over te dragen aan een potentiële opvolger/collega. De inpandige woning in de dierenartsenpraktijk zal beschikbaar moeten komen voor de potentiële opvolger/collega. Gezien het feit dat er sprake zal zijn van een geleidelijke overdracht, wordt aangegeven dat het essentieel is voor initiatiefnemer om zo dicht mogelijk bij het dierenartsencentrum te blijven wonen. Dit indien zich bijvoorbeeld noodsituaties voor doen, waarbij het van groot belang is dat initiatiefnemer zo spoedig mogelijk bij de kliniek kan arriveren.

Aan initiatiefnemer is in de voorgesprekken aangegeven dat de gewenste ontwikkeling niet passend is binnen de beleidskaders van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook in de Visie op wonen en in de Structuurvisie wordt voor een dergelijke ontwikkeling geen ruimte geboden.

Het beleid van de gemeente Westerveld is gericht op het weren van nieuwe burgerwoningen in het Buitengebied. Grondslag hiervoor is het niet willen toestaan van functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied. Er zijn gevallen van uitzondering:

1. nieuwe compensatiewoningen voortkomend uit de toepassing van de 'Ruimte-voor-ruimte-regeling';
2. woningen die gebouwd worden op een landgoed;
3. koloniewoningen;
4. woningen in vrijkomende agrarische bebouwing;
5. woningsplitsing van voormalige boerderijpanden;
6. particulier initiatief met een maatschappelijke meerwaarde.

Er is in deze situatie geen sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel had in het oude bestemmingsplan buitengebied Diever ook al een woonbestemming welke in het vigerende bestemmingsplan is overgenomen. Van ruimte-voor-ruimte, vrijkomende agrarische bebouwing en voormalig boerderijpand is daarom geen sprake.

Het perceel Ten Darpeweg 8 te Diever is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. In de provinciale omgevingsverordening (vastgesteld 17 oktober 2015) wordt in artikel 3.24 'Woningbouw' onderstaande gesteld:

"Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is. Incidentele bouw mogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied zijn mogelijk in bepaalde gevallen zoals bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale rood-voor-groen dan wel de ruimte-voor-ruimte regeling."

Aan de voorwaarden genoemd in de provinciale omgevingsverordening voldoet het plan niet. Nu hieraan niet wordt voldaan en de provincie al heeft aangegeven geen mogelijkheden te zien voor de gewenste ontwikkeling, heeft het plan geen kans van slagen.

Door de provincie is in reactie op het toegestuurde landschappelijke inpassingsplan van het ontwerp wel aangegeven dat het de ruimtelijke kwaliteit zeker ten goede zou komen als de bestaande woning, met de lage gootlijn, wordt gesloopt zodat met de realisatie van de gewenste schuurwoning een betere aansluiting wordt gevormd met de omgeving. Aan initiatiefnemer zal deze mogelijkheid worden teruggekoppeld. Initiatiefnemer heeft op deze manier ook de mogelijkheid om dicht bij de dierenartsenpraktijk te blijven wonen.

Gezien bovenstaande wordt uw college voorgesteld geen medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe, tweede woning op het perceel Ten Darperweg 8 te Diever.

Beoogd resultaat:

Het tegengaan van ontwikkelingen welke niet passen binnen gemeentelijk en provinciaal beleid.

Participatie niveau:

N.v.t.

Beslist het volgende:

BESLISSING

Besluitpunt 1:

Geen medewerking verlenen aan de bouw van een nieuwe, tweede woning op het perceel Ten Darperweg 8 te Diever.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Dienstverlening — Leefomgeving

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

Goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders in vergadering van 25 juli 2017
