

Bijlage I: Overwegingen

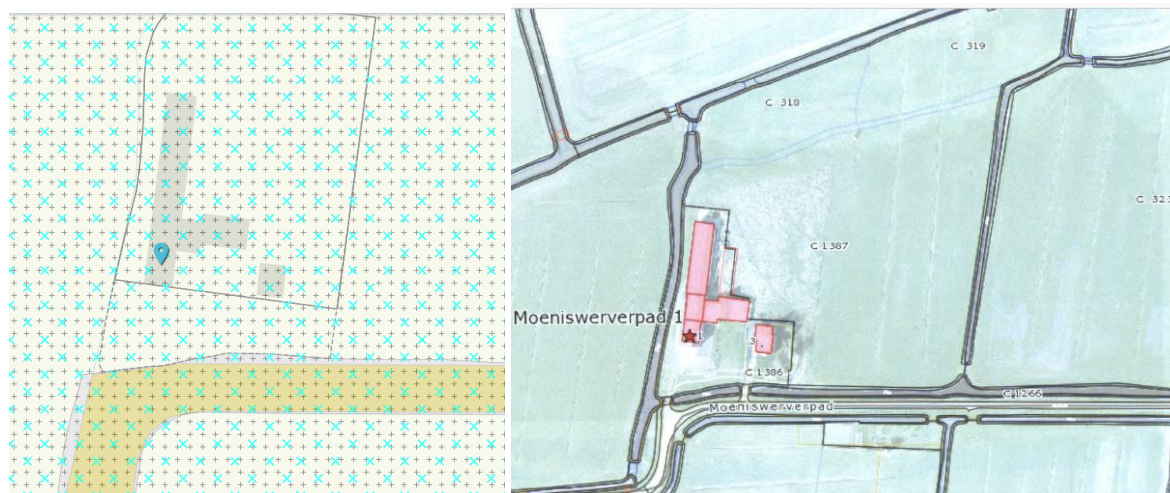
Vooroverleg : VO-2017-039

Bouwplan : functiewijziging en verbouwing agrarische bedrijfswooning naar burgerwooning

Adres : Moeniswerverpad 1 te Marken

Aan de overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan Marken 2013 liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- dat de gronden waarop de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Marken 2013' van toepassing is;



- dat het verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gebruik niet in overeenstemming is met artikel 3 van het bestemmingsplan 'Marken 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming Agrarisch hebben, omdat het toekomstig gebruik burgerwooning betreft en het perceel waarop de woning en overige bedrijfsgebouwen staan, in hoofdzaak gebruikt moeten worden voor de uitvoering van een agrarisch bedrijf.;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het bestemmingsplan een dergelijke afwijkingmogelijkheid niet kent;
- dat op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wet ruimtelijke ordening de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen onder artikel 3.7.4 in het bestemmingsplan niet kan worden toegepast, omdat dat deze wijzigingsbevoegdheid het gehele agrarische perceel omvat. De voorwaarden en criteria uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012 bepalen dat met het wijzigingsplan, waarvoor het college bevoegd is, de agrarische bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen. De voorwaarden houden in: 1. een sanering van de opstallen; 2. de helft van het agrarisch perceel wordt gewijzigd naar Wonen; 3. de andere helft wordt gewijzigd in agrarische cultuurgrond. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, dan heeft dit effect op de (toekomstige) plannen voor het project Waterbewust bouwen. Het agrarisch bouwperceel vervalt dan tot landelijk gebied en biedt niet langer het argument van verstedelijking/maximale mogelijkheden van het bouwvlak van ca 5000m2 tbv de realisering van woningbouw in het landelijk gebied.
-
- dat het agrarisch bouwperceel van Moeniswerverpad 1 in beeld is (in top 3 notitie Marken boven water maart 2017 en CDA-notitie Wonen op Marken maart 2016) voor een project Waterbewust bouwen voor ca 6 woningen en hiervoor (dec. 2017) een vooroverleg aanvraag wordt voorbereid;

- dat buitenplans afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogelijk is omdat met toepassing van een tijdelijke (maximaal 10 jaar) 'kruimelomgevingsvergunning' op basis van artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) onderdeel 11. De functiewijziging dan alleen van toepassing is op de bedrijfswoning;
- dat het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken mogelijk is door middel van een 'kruimelomgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat met deze omgevingsvergunning op basis van artikel 4 bijlage II Bor ook de verbouwing kan worden gerealiseerd. Dit betreft de woninguitbreiding met het aangebouwd bijgebouw: de kap van het bijgebouw wordt gelijk getrokken met hoogte van de kap van het hoofdgebouw. Het aangebouwd bijgebouw wordt gefundeerd en links en rechts uitgebreid met 1,40m. Op het dakvlak wordt de bestaande dakkapel uitgebreid.
- dat als dit project Waterbewust bouwen doorgang vindt, de onderhavige tijdelijke functiewijziging binnen 10 jaar gelijk met het project Waterbewust bouwen definitief in een (postzegel)bestemmingsplanprocedure naar Wonen kan worden omgezet;
- dat wanneer het project Waterbewust bouwen uiteindelijk niet kan doorgaan, dat alsnog binnen 10 jaar de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Marken 2013, met de daarbij behorende voorwaarden kan worden toegepast.
- dat in beide gevallen de andere, overgangsrechtelijke bewoning van de agrarische bedrijfswoning Moeniswerpad 3 ook kan worden meegenomen in de betreffende procedure;
- dat het agrarisch bouwperceel in het laatste geval kan worden aangewend voor overige in het bestemmingsplan onder de bestemming Agrarisch genoemde afwijking van gebruiksregels.