

Informatiedocument functieverandering naar wonen Meisterholt 1 Didam

Verzoek functieverandering

Namens de heer Ketels (huidig eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie Meisterholt 1) heeft 't Bonte Paard advies een verzoek ingediend voor een functieverandering naar wonen op de locatie Meisterholt 1 te Didam. Het verzoek ziet op de oprichting van een nieuwe vrijstaande woning, een woongebouw met 2 wooneenheden en de bouw van een wagenbouwloods voor carnavalsgroepen. Hiertoe worden alle bestaande voormalige dierstallen op de locatie gesloopt. Uitsluitend de bestaande woning en een daarbij behorend bijgebouw blijven behouden.

Onderstaand is beoogde erfinrichting weergegeven. Voor de nieuwe situatie is ieder geval van belang dat er sprake is van één compact en gezamenlijk erf waar de woning en de wooneenheden met de voorzijde op zijn georiënteerd. De inrichtingsschets voorziet in maximaal één toegangsweg op de Meisterholt die alle woningen in de nieuwe situatie via het gemeenschappelijke erf ontsluit.



Inrichtingsschets nieuwe situatie

Akoestische situatie plangebied

Omdat de locatie is gelegen op korte afstand van de Rijksweg A18, wordt de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning en de wooneenheden zonder nadere maatregelen op deze locatie fors overschreden. De gemeente is op functieveranderingslocaties zeer terughoudend in situaties waarin de maximaal toegestane geluidsbelasting wordt overschreden. In eerder beleid is aangegeven dat de geluidsbelasting op de gevel van een nieuwe woning in het kader van functieverandering zonder meer zou moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Op functieveranderingslocaties zou te allen tijde zonder nadere maatregelen sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In een later stadium is de hogere grenswaarde in het functieveranderingsbeleid alsnog mogelijk gemaakt. De geluidsbelasting op een gevel bedraagt daarmee maximaal 53 dB. Aan zaken als 'dove' gevels om daarmee een gevel in het kader van de Wgh niet geluidsgevoelig te maken, wil de gemeente geen medewerking verlenen. De maximaal toegestane belasting op een gevel (al dan niet doof uitgevoerd) bedraagt 53 dB. Ook aan zaken als afscherpende geluidsvoorzieningen in de vorm van geluidsschermen of aarden wallen wenst de gemeente op functieveranderingslocaties om bovengenoemde redenen geen medewerking te verlenen.

In de situatie Meisterholt 1 is namens huidige eigenaar/aanvrager berekend dat op de gevels van de nieuwe woning en wooneenheden blijvend een akoestisch aanvaardbaar klimaat kan worden bewerkstelligd, waarbij de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet wordt overschreden, wanneer:

1. hij de bestaande voormalige bedrijfswoning duurzaam in stand houdt;
2. hij het bestaande bijgebouw bij de bestaande woning duurzaam in stand houdt;
3. hij een schuur van 200 m² opricht t.b.v. de wagenbouw door carnavalsgroepen welke blijvend in stand wordt gehouden.

Medewerking gemeente

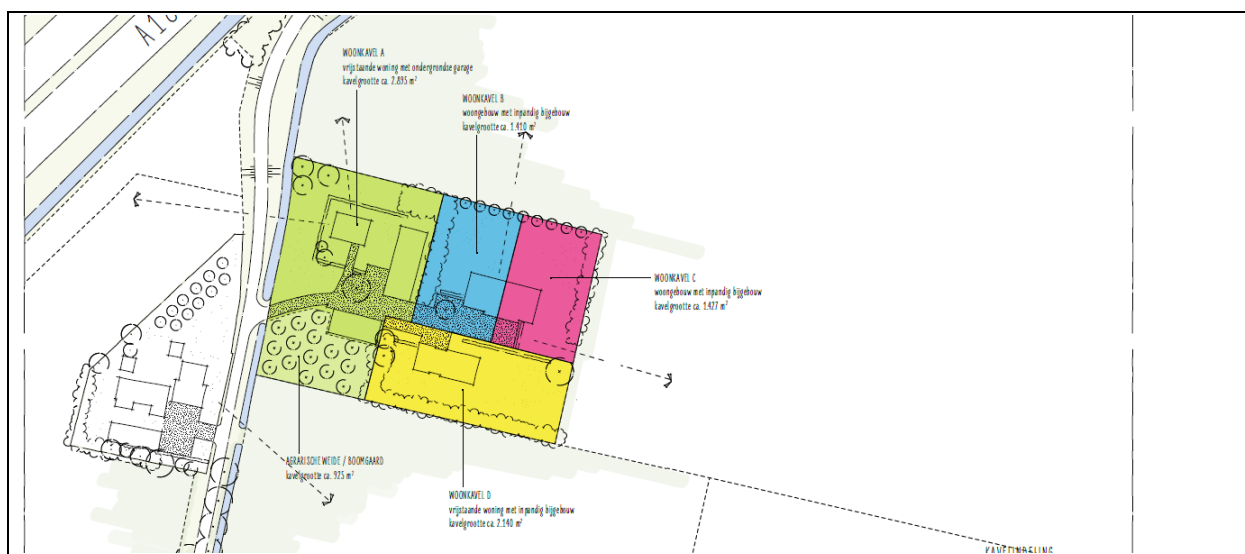
De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan deze bijzondere situatie. Immers is de te slopen oppervlakte op de locatie ruim voldoende om de wagenbouwloods voor carnavalsgroepen mogelijk te maken en wordt als gevolg van de oprichting van die loods in combinatie met het behoud van de bestaande woning en het daarbij bestaande bijgebouw, deze maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschreden. De gemeente wenst feitelijk enkel medewerking te verlenen via een twee-staps-strategie wanneer huidig eigenaar en aanvrager eerst de planologische mogelijkheid verkrijgt voor de bouw van de loods om na de bouw van deze loods vervolgens de planologische mogelijkheid te verkrijgen voor de bouw van de nieuwe woning en de nieuwe wooneenheden aan de achterzijde. In dat geval is namelijk de loods gebouwd en is er op voorhand sprake van een situatie die voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Dit vergt echter twee langdurige en kostbare procedures. De gemeente is echter onder voorwaarden ook bereid om een en ander direct in één bestemmingsplan mogelijk te maken. De gemeente is daarbij ook van oordeel dat in dat geval de woning en de wooneenheden feitelijk al mogelijk worden gemaakt in het plan terwijl nog geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op het moment van vaststellen van het plan is de wagenbouwloods immers nog niet gerealiseerd en wordt er op de woonkavels niet voldaan aan de maximaal toegestane geluidsbelasting. Hoewel bepaalde zaken via voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden (zo kan worden vastgelegd dat de nieuwe woning en de wooneenheden eerst dan kan worden gebouwd dan nadat de loods volledig tot stand is gekomen) is de gemeente van oordeel dat partijen die in dit plangebied een kavel willen verwerven ook zeer goed van de omstandigheden op de locatie en de beperkingen op de hoogte moeten zijn. In koopovereenkomsten die in dit geval vooraf aan de gemeente moeten worden verstrekt, wordt belangstellenden volledig duidelijkheid gegeven omtrent de bijzondere omstandigheden, (on)mogelijkheden en beperkingen en verplichtingen.

Informatiedocument

Om belangstellenden voor de kavels in het plangebied goed te informeren inzake de omstandigheden, de (on)mogelijkheden en beperkingen op de kavels en de specifieke verplichtingen is dit document opgesteld. Dit document vormt de basis voor de realisatieovereenkomst die door de gemeente met de huidige eigenaar wordt aangegaan. In de realisatieovereenkomst gaat huidig eigenaar jegens de gemeente verplichtingen aan die eveneens doorwerken op toekomstig eigenaren of zakelijk gerechtigden bij verkoop van de kavels. Belangstellenden dienen daar vooraf goed van op de hoogte te zijn en niet pas in een laat stadium te worden geconfronteerd met een overeenkomst of verplichtingen in een bestemmingsplan waarmee zij niet bekend waren. Belangstellenden worden daarom met dit document door eigenaar en de gemeente vooraf volledig geïnformeerd over de bijzondere situatie, omstandigheden en do's en dont's in het plangebied en de verschillende afspraken en verplichtingen. Belangstellenden kunnen daarbij dan zelf de keuze maken of zij deze bijzonderheden aanvaarden en tot aankoop besluiten.

Verkavelingstekening

Op de locatie is sprake van een bijzondere situatie. De bouw van een loods is (vooraf) noodzakelijk om op kavels aan de achterzijde enerzijds een woongebouw met 2 wooneenheden en anderzijds een nieuwe vrijstaande woning met inpandig bijgebouw mogelijk te maken. De locatie van de nieuwe loods is nauwkeurig vastgelegd, hetgeen eveneens geldt voor de locatie van het te bouwen woongebouw en de vrijstaande woning. Dit om zowel een compacte erfsituatie te waarborgen, maar ook om te voorkomen dat de nieuwe loods niet de vereiste geluids-afschermende werking biedt en de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning en wooneenheden alsnog de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt. Om het plan overeenkomstig het erfinrichtingsplan te realiseren, is er duidelijke verkavelingstekening opgesteld die aangeeft welke kavel belangstellenden kunnen kopen en welke verplichtingen ten aanzien van erfinrichting hun dit oplegt. De onderstaande verkavelingstekening vormt het vertrekpunt voor het vastleggen van de bestemmingsvlakken in het bestemmingsplan, alsmede de bouwvlakken voor het toekomstige woongebouw en de toekomstige vrijstaande woning. Huidig eigenaar wordt via de realisatieovereenkomst verplicht zich te houden aan deze onderstaande verkavelingstekening (uitzondering voor kavel A). Dat betekent dat ook belangstellenden deze situatie aanvaarden wanneer zij tot aankoop van een kavel over gaan. Toekomstig eigenaren dienen gezamenlijk eigenaar te worden van de toegangsweg en het gemeenschappelijk erf ten einde een blijvende bereikbaarheid van de verschillende woonkavels en de carnavalsloods te waarborgen.



Waarborgen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat op gevels van de op te richten woning en wooneenheden

Zoals blijkt uit de verkavelingstekening, behoren de geluids-afschermende gebouwen (die moeten waarborgen dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB op de gevels van de op te richten woning en wooneenheden niet wordt overschreden) niet tot de kavels bij deze nieuw op te richten woning en wooneenheden. Dit betekent dat toekomstig eigenaren/bewoners van de nieuwe woning en de wooneenheden zelf geen invloed hebben op het waarborgen van een aanvaardbare akoestische situatie op hun kavel. Om ter plaatse een situatie te waarborgen die zowel wettelijk voldoet, maar die de toekomstige bewoners ook blijvend een aanvaardbaar leefklimaat biedt, dienen verplichtingen en zekerheden te worden opgelegd voor wat betreft de bouw van de loods, alsmede de blijvende instandhouding daarvan én de blijvende instandhouding van de bestaande woning en het daarbij behorende bijgebouw als geluids-afschermende gebouwen. Deze verplichtingen zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst tussen gemeente en eigenaar die als bijlage aan dit informatiedocument is gekoppeld. In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat de loods moet worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in het daarvoor aangeleverde akoestisch onderzoek en de technische gegevens aangaande de loods. De loods wordt (geluids)geïsoleerd en gesloten uitgevoerd en is met de voorzijde georiënteerd op de Meisterholt. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 6 meter en een oppervlakte van 200 m². Een en ander is in de realisatieovereenkomst en daarbij behorende bijlagen nauwkeurig beschreven. Het is belangstellenden voor de woonkavels bekend dat de vrijstaande woning en het woongebouw niet eerder kunnen worden opgericht dan nadat de loods volledig op de juiste wijze tot stand is gekomen en afgerond. Belangstellenden aanvaarden dit volledig wanneer zij overgaan tot aankoop van de kavel. De koop/koopovereenkomst dienaangaande verschaft volledige duidelijkheid over deze situatie. Voor zover de loods niet binnen een nader overeen te komen termijn is gebouwd, kunnen kopers hun koopovereenkomst ontbinden.

De huidig eigenaar van de locatie is op leeftijd en wil zijn woonkavel (A) met woning en bijgebouw mogelijk op korte termijn verkopen. Met de gemeente wordt in de realisatieovereenkomst overeengekomen dat huidig eigenaar zijn locatie in ieder geval niet eerder verkoopt dan nadat deze de noodzakelijk te bouwen loods volledig op de overeengekomen wijze heeft gerealiseerd.

De gemeente houdt er rekening mee dat huidige eigenaar zijn woonkavel A gesplitst wenst te verkopen, waarbij de woning met bijbehorend bijgebouw gesplitst wordt verkocht van de nieuwe wagenbouwloods. Nieuwe eigenaren zijn via dit informatiedocument en de realisatieovereenkomst volledig op de hoogte van de instandhoudingsverplichtingen van de betreffende gebouwen, alsmede het toegestane gebruik van de wagenbouwloods. Sloop en herbouw van deze gebouwen wordt niet toegestaan. Verbouw wordt enkel toegestaan voor zover dit niet leidt tot minder geluids-afschermende werking van deze gebouwen, hetgeen vooraf met onderzoek moet worden aangetoond.

De nieuwe eigenaar van de wagenbouwloods wordt volledig geïnformeerd inzake de omstandigheden en beperkingen, die op de loods en het gebruik daarvan van toepassing zijn. De nieuwe loods mag uitsluitend worden gebruikt door carnavalsgroepen om hun praalwagens te bouwen en te stallen. De loods heeft een oppervlakte van 200 m² en moet doorlopend ruimte bieden aan 2 carnavalsgroepen (elk 100 m²). De huurprijs per 100 m² is vastgesteld op € 1.000,- per jaar exclusief kosten voor gebruik van nutsvoorzieningen (water en stroom). In geval van huuropzegging door een carnavalsgroep wordt de ruimte onder dezelfde condities onverwijld aangeboden aan een nieuwe groep.

De bouwactiviteiten c.q. werkzaamheden dienen door de carnavalsgroepen met gesloten ramen en deuren plaats te vinden. Feestjes en partijen zijn niet toegestaan en ook werkzaamheden of activiteiten op het buitenterrein bij de loods zijn niet toegestaan. Een gebruik van de loods als reguliere opslagruimte wordt evenmin toegestaan. Dit is opgenomen in de huurovereenkomst tussen huidig eigenaar en carnavalsgroepen welke een bijlage vormt bij de opgestelde realisatieovereenkomst.

De huurovereenkomst gaat in geval van eigendomsoverdracht van de loods over op de nieuwe eigenaar die daarmee volledig instemt. Doordat carnavalsgroepen verplichtingen op zich nemen in de huurovereenkomst aangaande het gebruik van het terrein kan onevenredige hinder door activiteiten en werkzaamheden van de carnavalsgroepen naar de achterliggende woonkavels worden voorkomen.

Toekomstige bewoners zijn daarmee bekend en kunnen carnavalsgroepen dan wel de eigenaar van de loods daar ook op aanspreken. Ook in het bestemmingsplan is als sluitstuk opgenomen dat een bepaald gebruik van de loods (bijvoorbeeld voor feesten/partijen) door carnavalsgroepen of een gebruik als regulier bijgebouw of opslagruimte niet is toegestaan.

In de bijlagen bij de realisatieovereenkomst zijn tevens de koop/verkoopovereenkomsten opgenomen voor de woonkavel van huidig eigenaar (A), alsmede voor de mogelijk afgesplitst te verkopen loods. Alle partijen zijn daarmee op voorhand bekend met de omstandigheden en de (on)mogelijkheden en beperkingen op de verschillende kavels. In geval van aankoop aanvaarden belangstellenden voor de kavels deze volledig. De instandhoudingsverplichting van de gebouwen vanuit de realisatieovereenkomst werkt via een kettingbeding door op opvolgende eigenaren met dien verstande dat zowel nieuwe eigenaren als huidige eigenaar (ook na eigendomsoverdracht) door de gemeente kunnen worden aangesproken op het nakomen van de verplichtingen.

Geluidsbelasting op de nieuwe woning en wooneenheden

In het geval volledig wordt voldaan aan de voorwaarden in de realisatieovereenkomst, waarbij zowel de nieuwe wagenbouwloods volledig op de juiste wijze is opgericht als de blijvende instandhouding van de loods, de bestaande woning en het daarbij behorende bijgebouw volledig is gegarandeerd en geborgd, wordt de mogelijkheid in het bestemmingsplan geboden om zowel de vrijstaande woning als het woongebouw te bouwen. Echter blijft ook dan van belang dat belangstellenden voor de woonkavels zich ervan bewust zijn dat de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer over de Rijksweg A18 op enkele gevels hoog is en dat zij in geval van aankoop t.z.t. hiervan geluidshinder kunnen ondervinden, evenals van het gebruik van de loods door carnavalsverenigingen.

Ten aanzien van het gebruik van de wagenbouwloods worden -zoals hierboven vermeld- duidelijke afspraken vastgelegd tussen huidige eigenaar en huurders van de loods ten einde onevenredige hinder zoveel mogelijk te beperken. De huurovereenkomst is als bijlage opgenomen bij de realisatieovereenkomst. Belangstellenden voor de woonkavels zijn daar ook volledig van op de hoogte. Belangstellenden aanvaarden deze eventuele hinder die zij op hun woonkavel en de daarbij behorende buitenruimte kunnen ondervinden volledig. Zij zijn ermee bekend dat zij geen mogelijkheden hebben om afschermende voorzieningen in de vorm van geluidsschermen of aarden wallen te realiseren om het geluid terug te dringen. Ook dienen zij rekening te houden met de beperkte bouwmogelijkheden op de woonkavels. Eventueel kunnen bewoners ervoor kiezen om de gevel welke een hoge geluidsbelasting heeft, 'doof' uit te voeren dan wel daarachter een ruimte te realiseren wel niet geluidsgevoelig is. Dat neemt niet weg dat ook in dat geval de gemeente geen hogere belasting toestaat op de gevels van de nieuwe woning of wooneenheden die de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt.

Beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden nieuwe woonkavels

De belangstellenden voor de woonkavels B, C en D zijn bekend met de beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden op de woonkavels. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' die samenvalt met de begrenzing van de gezamenlijke kavels B en C, wordt een bouwvlak opgenomen die de oprichting van een woongebouw mogelijk maakt met minimaal en maximaal 2 wooneenheden en inpandige bijgebouwen.

De inhoud van de afzonderlijke wooneenheden binnen het woongebouw bedraagt maximaal 400 m³ en de oppervlakte aan inpandige bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m² per wooneenheid. Tussen het woongedeelte en het inpandig bijgebouw dient sprake te zijn van een duidelijke scheidingsmuur. Belangstellenden voor de woonkavels zijn ermee bekend dat het niet is toegestaan om de inpandige bijgebouwen bij de inhoud van de woonruimte te betrekken. Belangstellenden voor de woonkavels zijn er eveneens mee bekend dat vergunningsvrij bouwen door de gemeente niet wordt gefaciliteerd en hooguit zeer beperkt mogelijk wordt gemaakt.

Het bestemmingsplan zal inzicht bieden in de uiteindelijke mogelijkheden die nog voor vergunningsvrij bouwen bestaan. In ieder geval wordt de totstandkoming van al dan niet vergunningsvrije vrijstaande bijgebouwen bij de wooneenheden door de gemeente niet mogelijk gemaakt.

De bestemming 'wonen-woongebouw' maakt ook voorts geen bijbehorende bouwwerken mogelijk, anders dan overkappingen als onderdeel van het dak of dakvlak van het woongebouw.

Kavel D wordt in het bestemmingsplan bestemd tot 'wonen' en ook voorzien van een nauwkeurig begrensd bouwvlak. Binnen het bouwvlak wordt de bouw van een vrijstaande woning met uitsluitend een inpandig bijgebouw mogelijk gemaakt. De vrijstaande woning heeft een inhoud van maximaal 880 m³ en het inpandig bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 110 m². Tussen het woongedeelte en het inpandig bijgebouw dient sprake te zijn van een duidelijke scheidingsmuur. Belangstellenden voor deze kavel D zijn ermee bekend dat het niet is toegestaan om het inpandige bijgebouw bij de inhoud van de woonruimte te betrekken. Belangstellenden voor deze woonkavel zijn er eveneens mee bekend dat vergunningsvrij bouwen niet wordt gefaciliteerd. Het bestemmingsplan zal inzicht bieden in de uiteindelijke mogelijkheden die nog voor vergunningsvrij bouwen bestaan. In ieder geval wordt de totstandkoming van vrijstaande bijgebouwen bij deze woning buiten het opgenomen bouwvlak in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ook op deze kavel geldt dat bijbehorende bouwwerken, anders dan overkappingen als onderdeel van het dak of dakvlak van het hoofdgebouw, niet mogelijk worden gemaakt.

Eventuele belangstellenden voor de woonkavels zijn hiermee volledig bekend met de (beperkte) bouw- en gebruiksmogelijkheden, welke zij volledig aanvaarden bij aankoop van de kavel. Verplichtingen die gelden vanuit de realisatieovereenkomst tussen huidig eigenaar en de gemeente werken door op toekomstige kopers, die deze onverkort aanvaarden en overnemen. **In de koopovereenkomst voor de woonkavels zijn de verplichtingen vanuit de realisatieovereenkomst op de juiste wijze doorvertaald en is duidelijk inzicht gegeven in de omstandigheden, (on)mogelijkheden, beperkingen en verplichtingen die van belang zijn voor belangstellenden bij de aankoop van deze kavels zoals opgenomen in dit document.** Zo is daarin ook aangegeven dat huidig eigenaar de omstandigheden schept (waaronder de bouw van de loods en de verplichting tot blijvende instandhouding van die loods én de bestaande woning met bijgebouw) die de bouw van de woningen mogelijk maakt. De koop/verkoopovereenkomst voor deze woonkavels vormt een bijlage bij de realisatieovereenkomst. Voor zover een verkoop definitief vormt krijgt, vormt de realisatieovereenkomst tussen gemeente en huidig eigenaar eveneens een onlosmakelijke bijlage bij de definitieve verkoopovereenkomst (akte van levering)

Ruimtelijke(landschappelijke) kwaliteit en beeldkwaliteit nieuwe situatie

Belangstellenden voor de woonkavels is bekend dat zij geen afscherpende voorzieningen op hun kavels mogen realiseren anders dan de beplanting zoals vastgelegd in het beplantingsplan. Deze beplanting moet worden gerealiseerd. In de realisatieovereenkomst is de verplichting voor huidig eigenaar opgenomen dat deze de nieuwe erfinrichting en beplanting in de nieuwe situatie volledig afstemt op de daarbij in de bijlagen opgenomen inrichtingsschets en het bijbehorende beplantingsplan. De inrichting van de kavel A dient daarbij volledig overeenkomstig het erfinrichtingsplan en beplantingsplan te hebben plaatsgevonden binnen één jaar na de afronding van de bouw van de loods.

De belangstellenden voor de woonkavels zijn er eveneens mee bekend dat zij hun kavel dienen in te richten en te beplanten in overeenstemming met de inrichtingsschets en het beplantingsplan. Hiertoe worden als sluitstuk (strijdig)gebruiksregels opgenomen in het bestemmingsplan.

In de koopovereenkomst aangaande de kavels wordt opgenomen dat kopers hun kavels moeten hebben ingericht op een wijze overeenkomstig het erfinrichtingsplan en beplantingsplan, binnen één jaar na de bouw van de woning resp. het woongebouw. De tuinen kunnen naar eigen wens worden ingericht.

Belangstellenden voor de woonkavels zijn ermee bekend dat op functieveranderingslocaties richtlijnen voor beeldkwaliteit van toepassing. Het op te richten woongebouw en de vrijstaande woning dienen te worden uitgewerkt en gebouwd overeenkomstig de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan, hetgeen eveneens als verplichting is vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Dat wil zeggen dat de nieuw op te richten gebouwen in ieder geval zijn voor zijn van een enkelvoudige hoofdvorm en een eenvoudig, beeldbepalend en sober dakvlak. De woning en het woongebouw zijn met de voorzijde georiënteerd op het erf. In het bestemmingsplan zijn nadere regels opgenomen inzake dakhelling en dakvlak-gevelverhouding.

Overtreding verplichtingen overeenkomst

Omdat de blijvende instandhouding van de gebouwen van wezenlijk belang is voor het kunnen garanderen van een blijvend aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de woonkavels, is aan de overtreding van deze voorwaarde in de realisatieovereenkomst een boete gekoppeld. De verplichting tot instandhouding, werkt door in geval van eigendomsoverdracht van de woning met bijgebouw dan wel de wagenbouwloods door huidig eigenaar aan nieuwe eigenaar. De huidige eigenaar kan ook in geval van eigendomsoverdracht onverminderd zelf door de gemeente worden aangesproken op het nakomen van de verplichtingen. Verbouw van de in stand te houden gebouwen is overigens wel mogelijk voor zover dit niet leidt tot minder geluids-afschermende werking van deze gebouwen voor de achterliggende woning en wooneenheden. Dit dient vooraf met onderzoek te worden aangetoond.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt de kavel met daarop het hoofdgebouw (groen op de verkavelingstekening) bestemd tot 'wonen'. De bestemmingsvlakken voor de nieuwe woning en het woongebouw worden volledig afgestemd op de verkavelingstekening. De bestaande woning, het bijgebouw en de nieuwe loods voor de carnavalsgroepen (sw-cm) worden daarin nauwkeurig vastgelegd met een aanduiding ten einde het duurzaam behoud daarvan ook planologisch te verzekeren. Een gebruik van de wagenbouwloods als regulier bijgebouw door eigenaar is niet toegestaan. Ook een gebruik voor feesten en partijen is een bestemmingsplan strijdig gebruik.

Ook de bouwvlakken voor de nieuwe woning en het nieuwe woongebouw worden nauwkeurig vastgelegd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient door burgemeester en wethouders de noodzakelijke hogere grenswaarde van 53 dB te zijn verleend.

Het woongebouw en de vrijstaande woning mogen niet eerder worden gebouwd dan nadat de wagenbouwloods volledig overeenkomstig ontwerp tot stand is gekomen. Hiervoor wordt een voorwaardelijke bouwverplichting opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt het verboden om de bestaande woning en het daarbij behorende bijgebouw, en de wagenbouwloods te slopen. Een strijdig gebruik is het gebruik van de vrijstaande woning en het woongebouw voor bewoning voor zover de maximale ontheffingswaarde van 53 dB op een gevel wordt overschreden (ongeacht het gegeven of deze gevel doof wordt uitgevoerd). Verbouw van de bestaande gebouwen is toegestaan onder voorwaarde dat met onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van minder afschermdende werking voor achterliggende woonkavels.

In het bestemmingsplan wordt op de kavels een aanduiding opgenomen welke vergunningsvrij bouwen niet faciliteert.

De bovengenoemde zaken worden mogelijk nog anders of aangevuld nu nog niet exact bekend is op welke wijze het bestemmingsplan voor de locatie vorm krijgt.

7 juli 2022