



Besluit Hemmerbuurt 24 in Hem

Burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland hebben het bestemmingsplan 'Eerste herziening, Drechterland Zuid' gewijzigd. De wijziging is op grond van artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 7.6.3 van het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' tot stand gekomen.

Het betreft een wijziging van de bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen-Lint 1' en 'Tuin- 1'. ten behoeve van het particulier bewonen van de bestaande voormalige bedrijfswoning aan de Hemmerbuurt 24 in Hem. De wijziging van de bestemming valt binnen de kaders die het bestemmingsplan ons biedt om medewerking te kunnen verlenen.

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Eerste herziening, Drechterland Zuid' en de bestemming 'Bedrijf' (artikel 6 en in het verlengde daarvan artikel 7 van bestemmingsplan Drechterland Zuid). De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijven binnen de milieucategorie 1 en 2. Particuliere bewoning is in strijd met deze bestemming.

Wij kunnen (gezien artikel 7.6.3) het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Tuin-1', 'Wonen - Lint 1' (artikel 38) of 'Wonen - Lint 2' (artikel 39), mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 30 Tuin - 1, Artikel 38 Wonen - Lint 1 of Artikel 39 Wonen - Lint 2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- f. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bestemming 'Waarde - Archeologie 1 en 'Waarde Archeologie 2'

Deze bestemming bepaalt dat in vrijwel alle gevallen waarbij gebouwd gaat worden, een archeologisch onderzoek vereist is. Het plan gaat niet uit van sloop dan wel nieuwbouw. Het bestaande wordt gehandhaafd. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Deze bestaande bestemmingen worden gehandhaafd.



Afweging

Aan de bepalingen van het bestemmingsplan ten aanzien van de wijziging van de bestemming, artikel 7.6.3, wordt voldaan. Deze procedure ziet op artikel 7.6.3. Wij overwegen hierover het volgende:

Ad 7.6.3.a

De omgeving kent overwegend woonbestemmingen. Een woonbestemming is op deze locatie dan ook niet uitzonderlijk. De bestemmingen Wonen-Lint 1 en Wonen-Lint 2 kennen verschillende goothoogtes, respectievelijk een maximale goothoogte van 3,5 meter 6,5 meter.. In de bestaande situatie is er sprake van een gebouw met één laag en een kap. Dit sluit aan bij de bestemming Wonen-Lint 1.

Ad 7.6.3.b

Op het adres is geen bedrijf gevestigd. Aan de voorwaarde van bedrijfsbeëindiging wordt derhalve voldaan.

Ad 7.6.3.c

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Wij verwijzen naar het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst d.d. 18 mei 2016.

Ad 7.6.3.d

Aan deze bepaling wordt voldaan. Het plan omvat geen bouwactiviteiten die van invloed zijn op de stedenbouwkundige kwaliteit.

Ad 7.6.3.e

Aan deze bepaling wordt voldaan. De bestaande bedrijfswoning zal als particuliere woning in gebruik genomen worden.

Ad 7.6.3.f en g

Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden zoals blijkt uit het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst d.d. 18 mei 2016 en het feit dat er geen bouwactiviteiten zijn.

Wij concluderen dat er geen zwaarwegende planologische beletselen bekend zijn die toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onwenselijk maakt.



Procedure en ontvangen zienswijze

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 30 juni 2016 zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de ter inzagelegging is woensdag 29 juni 2016 gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en De Middenstander. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële haalbaarheid

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat de met het opstellen van het wijzigingsplan gepaard gaande kosten door middel van een anterieure overeenkomst op verzoeker worden verhaald. Alle kosten voortkomend uit de realisatie van hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. De digitale versie van het 'Wijzigingsplan Hemmerbuurt 24, Hem', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPhemmerbuurt24-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
2. De afgeleide analoge verbeelding van het 'Wijzigingsplan Hemmerbuurt 24, Hem' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, 15 augustus 2016

Namens burgemeester en wethouders,

C.C. Groot

Afdeling Ruimte



Gemeente
Drechterland

Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag volgend op de kennisgeving van dit besluit in beroep gaan. U kunt in beroep gaan door een brief te sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet hiervoor beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

- Vermeld in de brief in ieder geval uw naam, adres, datum, een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat en uw redenen van het beroep. Vergeet niet uw handtekening te zetten. Voor in beroep gaan, betaalt u een griffierecht.
- Ook wanneer u een zienswijze naar voren heeft kunnen brengen of bezwaar heeft kunnen maken, staat beroep open, tenzij u redelijkerwijs kan worden verweten dat u dit niet heeft gedaan.
- Een beroepschrift schorst de uitvoering van het besluit niet. U moet hiervoor ook een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.