

Wijzigingsplan Gerkesklooster-Stroobos Hoendiep NZ 4

VASTGESTELD 3 JUNI 2014

TOELICHTING

1 Inleiding

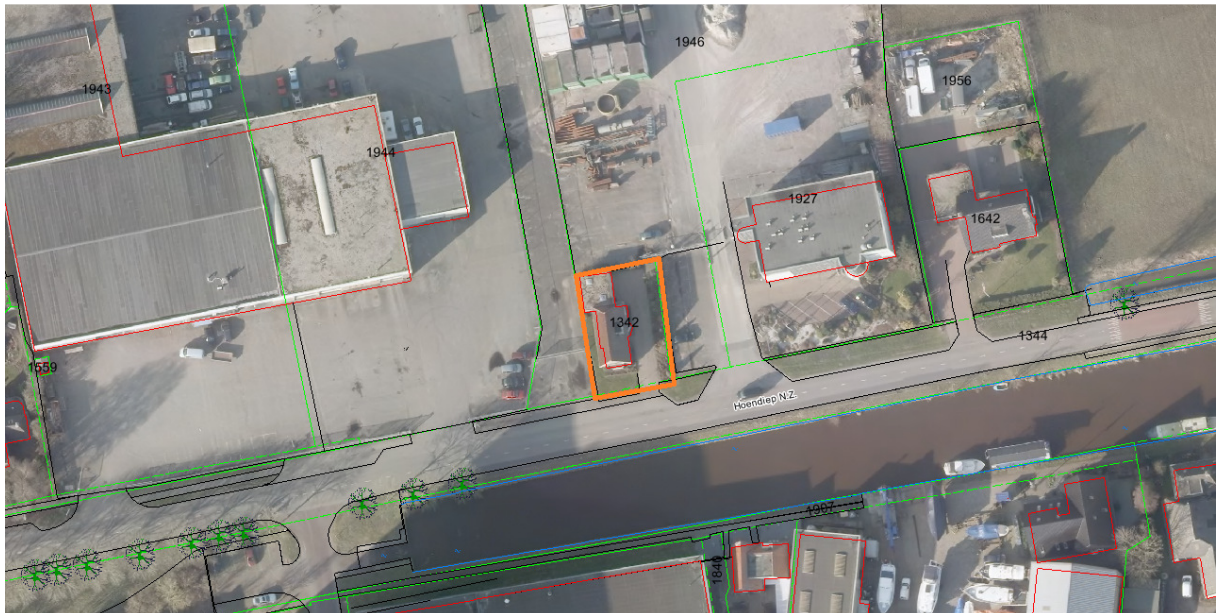
1.1 Aanleiding

De heer D. Broersma heeft verzocht de woonbestemming van het perceel Hoendiep NZ 4 te Stroobos te wijzigen in de bestemming bedrijventerrein.

De woning werd als burgerwoning gebruikt en was als zodanig bestemd. Door de geluidsbelasting van het vrachtverkeer op deze woning, was het noodzakelijk de bestaande uitrit voor het achterliggende bedrijfsterrein te verleggen. Nu het gebruik van de woning als burgerwoning is beëindigd en het pand in eigendom is verworven door de heer Broersma, kan de bestaande uitrit van het achter de woning gelegen bedrijventerrein - welke eveneens in eigendom is bij de heer Broersma - weer in gebruik worden genomen. Na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de woning als bedrijfswoning in gebruik te nemen.

1.2 Begrenzing plangebied

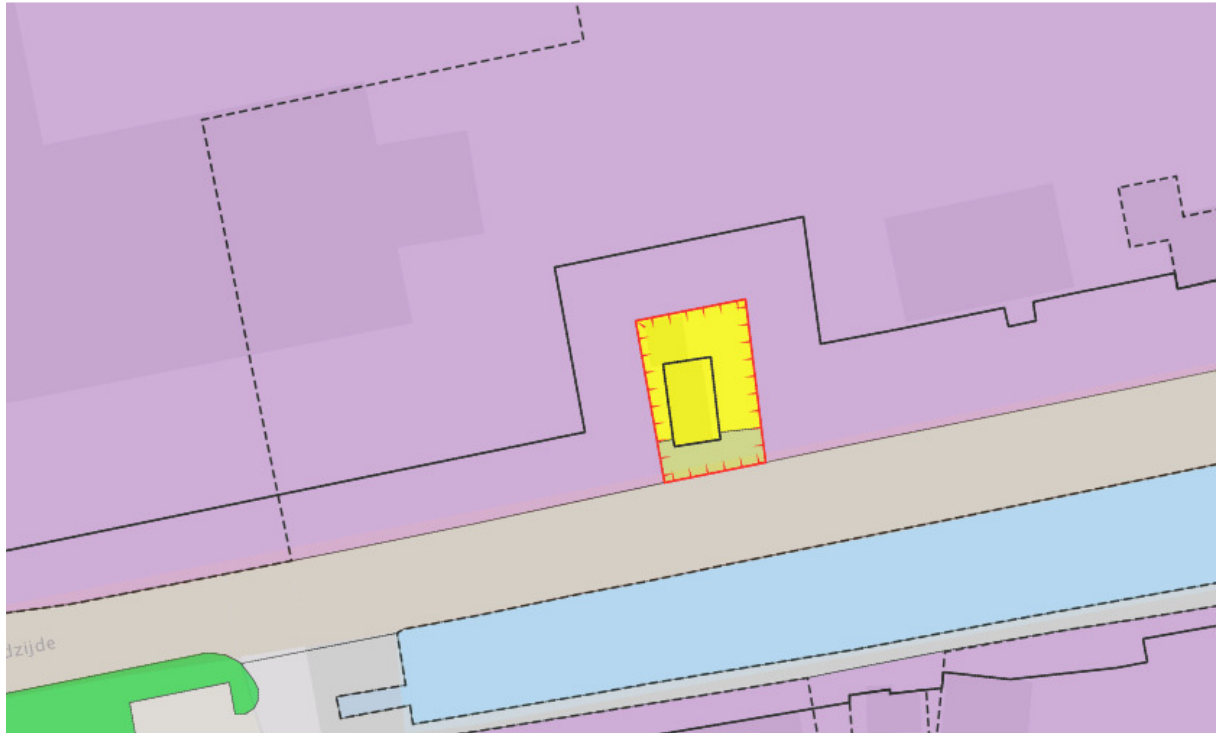
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Hoendiep NZ 4 kadastraal bekend gemeente Drogeham sectie H nummer 1342.



Ligging perceel

1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

De locatie Hoendiep NZ 4 te Stroobos valt onder het bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos en heeft de bestemming Wonen. In de planregels is opgenomen dat burgemeester en wethouders voor deze locatie, als wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden, de woonbestemming kunnen wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein.



Uitsnede bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De woning Hoendiep NZ 4 werd tot kortgeleden als burgerwoning bewoond. Nu de bewoning geëindigd is en de heer Broersma het perceel in eigendom heeft verworven, is het mogelijk de bestemming naar bedrijfsdoeleinden te wijzigen.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Ten aanzien van het provinciaal beleid wordt verwezen naar het moederplan bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos. Duidelijk is dat het provinciaal beleid deze wijziging niet in de weg staat.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het perceel is bestemd voor 'Wonen'. Binnen de wijzigingsbevoegdheden is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, uitsluitend voor zover de gronden het plan op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', met dien verstande dat:

- 1. ten hoogste bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 is toegestaan;*
- 2. de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' voor het overige onverkort van toepassing blijven.*

Voor overige beleidskaders wordt verwezen naar bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos. Wijziging van de bestemming is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

Het perceel ligt tussen de bedrijfsbebouwing aan het Hoendiep in Stroobos. Door de aanwezigheid van de burgerbewoning is het lange tijd niet mogelijk geweest om de naastliggende uitrit voor het bedrijfsterrein te benutten. De bewoning is inmiddels gestaakt en de eigenaar van de achterliggende gronden heeft deze woning kunnen verwerven. Het is zijn wens middels de naastliggende uitrit weer in gebruik te nemen. Dit is mogelijk wanneer de aanwezige woning als bedrijfswoning wordt gebruikt en bestemd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Bij het wijzigingen van de bestemming wordt een milieuprobleem opgelost door de beperking van een burgerwoning wordt weggenomen ten opzichte van de omliggende terreinen. Op grond van de planregels kan er na de wijziging van de bestemming een bedrijfsfunctie tot milieucategorie 3.1 worden toegekend. Daarnaast kan de woning gebruikt worden als bedrijfswoning. Eén en ander is conform de geldende regeling voor dit bedrijventerrein.

Zie voor meer informatie paragraaf 4.2 van de toelichting van bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos.

4.2 Geluid

De woning werd gebruikt als burgerwoning, dit bracht beperkingen voor de omliggende bedrijven met zich mee. Bij het wijzigen van de bestemming en het gebruik als bedrijfswoning, worden de gebruiksbeperkingen voor het omliggende bedrijventerrein opgeheven. Voor de in gebruik name van de uitrit door het bedrijf, dient een melding op grond van het activiteitenbesluit te worden gedaan.

Zie verder paragraaf 4.1 van de toelichting van bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos.

4.3 Waterhuishouding

Het perceel grenst aan de beschermingszone van de regionale waterkering zoals opgenomen in de legger van het Wetterskip Fryslân. Aangezien de bouw mogelijkheden niet wijzigingen zal dit wijzigingsplan geen gevolg hebben voor de werking van deze regionale waterkering of van invloed zijn op de waterhuishouding op de locatie of in het gebied.

Zie verder paragraaf 4.5 van de toelichting van bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos.

5 Juridische toelichting

Zie hoofdstuk 6 van de toelichting van bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos.

6 Uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is een exploitatieplan of –overeenkomst niet nodig omdat het plan geen betrekking heeft op openbaar gebied en er op dat gebied geen kosten zijn voor de gemeente. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) ondertekend

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 12 maart 2014 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.