



Gemeente
Drechterland

Bestemmingsplan
Hemmerbuurt 138 te Hem



Vastgesteld bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Verzoek en principe-besluit	3
1.2. Vigerend bestemmingsplan	3
1.3. Nieuw bestemmingsplan	4
1.4. Ligging en begrenzing plangebied	4
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal beleid	6
2.3. Gemeentelijk beleid	8
3. Overig beleid en wetgeving	8
3.1. Ecologische Hoofdstructuur	8
3.2. Parkeren en ontsluiting	8
3.3. Geluid	8
3.3.1. Wettelijk kader	8
3.3.2. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder	8
3.4. Luchtkwaliteit	9
3.5. Bodem	9
3.6. Externe Veiligheid	9
3.7. Bedrijven en milieuzonering	9
3.7.1. Algemeen	9
3.7.2. Situatie	10
3.7.3. Conclusie	10
3.8. Water	11
3.8.1. Algemeen	12
3.9. Archeologie	13
4. Juridische Planopzet	14
5. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	15
6. Economische Uitvoerbaarheid	16

1. Inleiding

1.1. Verzoek en principe-besluit

Het bedrijf Caravanhoff exploiteert al sinds jaren een bedrijf voor caravanstalling en herstelinrichting op het perceel Hemmerbuurt 138 te Hem. De bestemming is, na het vaststellen van het bestemmingsplan “Hem-Venhuizen 1997” daartoe nog nooit aangepast, wel zijn in het verleden reeds vergunningen verleend ten behoeve van deze activiteiten. Op korte termijn is de bouw van een nieuwe werkplaats nodig. De gemeente Drechterland wenst mede om die reden het gehele bedrijf positief in te bestemmen waardoor – na inwerkingtreden van de planologische mutatie - voor bouwactiviteiten eenvoudiger een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Bovendien is niet de verwachting dat in de toekomst wederom sprake zal zijn van een agrarisch bedrijf zodat een positieve bestemming voor het huidige bedrijf ook in de rede ligt.

Het perceel ligt aan de Hemmerbuurt in Hem. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het planologisch mogelijk maken van dit bedrijf met bestaande bouwcontouren en gebruik van onbebouwde gronden.

Hem is een dorp dat in het verleden deel uitmaakte van de gemeente Venhuizen. Inmiddels is deze gemeente – samen met andere voormalige gemeentes – samengevoegd tot de gemeente Drechterland.



Centrum van Hem met zicht op de kerk



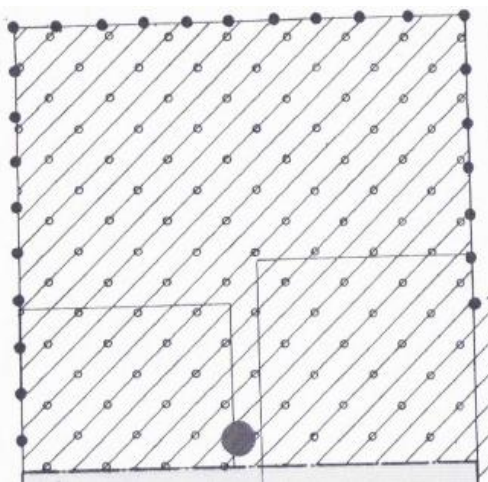
Kerktoeren van Hem

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

Het betreffende perceel aan de Hemmerbuurt is binnen twee bestemmingsplannen gelegen. Het gedeelte dat aan de Hemmerbuurt is gelegen valt binnen het bestemmingsplan "Hem-Venhuizen 1997" en met het overige gedeelte binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2004". Binnen het bestemmingsplan "Hem-Venhuizen" heeft het perceel de bestemming "Bebouwing voor Agrarische doeleinden (Af)" en "Agrarische bestemmingen III" met daarbij de aantekening dat afwijkend gebruik ten behoeve van een caravanstalling en herstelrichting is toegestaan. Ook binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2004" heeft het perceel een agrarische bestemming. De benodigde bestemming betreft "Bedrijf" en de bestaande en gewenste activiteiten dienen te worden geformaliseerd als zijnde een caravanstalling- en herstelrichting.



"Hem-Venhuizen 1997" Zuidelijk gedeelte



"Hem-Venhuizen 1997" Noordelijk gedeelte



Bestemmingsplan "Buitengebied Venhuizen 2004" met gewenste aanpassing ten behoeve van buitenstalling caravans



1.3 Nieuw bestemmingsplan

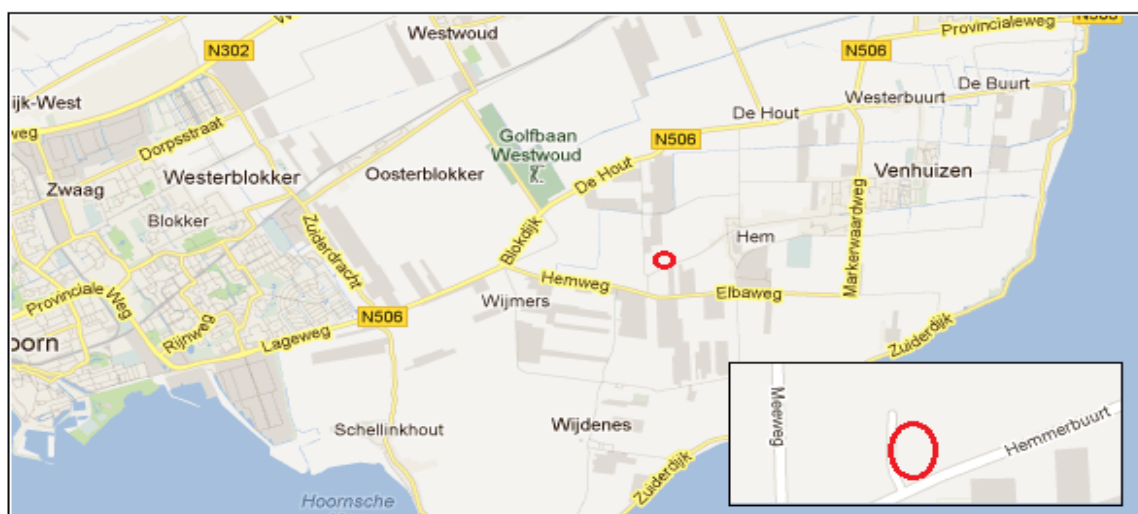
Het bestemmingsplan is opgesteld conform de wettelijke vereisten. In dit bestemmingsplan zal de bestemming “Bedrijf” worden opgenomen voor dit perceel met een bouwblok. Door dit bestemmingsplan worden de huidige en toekomstige activiteiten als caravanstalling en caravanherstelinrichting geformaliseerd en wordt het mogelijk gemaakt om binnen het bebouwingsvlak bedrijfsgebouwen op te richten en uit te breiden.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel ligt aan de Hemmerbuurt 138 in Hem binnen de gemeente Drechterland en wordt begrenst door de kadastrale grenzen van de kadastrale percelen Gemeente Venhuizen, Sectie G 4148, 4145, 4143 en 2499. De begrenzing van het bestemmingsplan is verder aangegeven op de plankaart die bij dit bestemmingsplan is verbeeld.



Afbeelding 1: Aanduiding plangebied op luchtfoto



Begrenzing schematisch weergegeven op plattegrond

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het kabinet kiest voor ‘decentraal wat kan, en centraal wat moet’. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

In de aangegeven hoofdlijnen spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- de “toelatingsplanologie”;
- de nationale ruimtelijke hoofdstructuur;
- de lagenbenadering.

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is dusdanig abstract dat dit geen directe doorwerking heeft op 1 perceel. Wel is het rijksbeleid erop gericht om gepaste bedrijvigheid in het buitengebied toe te staan. Het opslaan van caravans en auto's met een mogelijkheid voor reparaties is in Nederland geen buitengebiedvreemde activiteit meer. Overal in Nederland zijn voormalige agrarische bedrijven in deze zin omgevormd.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zet de provincie in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

Bestaande bebouwing dient waar mogelijk te worden getransformeerd tot functies die het landelijke gebied versterken en qua functie passend zijn. De locatie Hemmerbuurt 139 valt net buiten het bestaande bebouwde gebied van Hem en ligt ook niet op een bedrijventerrein. Wel is sprake van functioneel bestaand bebouwd gebied waarbinnen een transformatie mogelijk is. Bovendien is dit bedrijf dusdanig lang aanwezig dat een positieve bestemming gerechtvaardigd is.



Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) Noord-Holland

Voorgaande stelling dat het gebied in het bestaande bebouwde gebied behoort te liggen is hersteld in de PRVS waarin het gebied daadwerkelijk deze aanduiding heeft verkregen.



Het project is als zodanig niet in strijd met het provinciale beleid. De openheid van het gebied wordt niet verder aangetast en de ruimtelijke kwaliteit wijzigt niet. Bovendien is voor dit project verder geen provinciaal belang aanwezig. Een reeds sinds jaren bestaande situatie wordt thans positief bestemd.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Toekomstvisie Drechterlandschap

In de Toekomstvisie Drechterlandschap wordt een accent gelegd op het landschap van Drechterland als een van de belangrijkste omgevingskwaliteiten van een rustig en veilig woonmilieu voor de huidige bewoners en voor nieuwkomers.

Het beeld en de vorm van het landschap van Drechterland wordt voor een groot gedeelte bepaald door het agrarische bedrijf. Het gebied rond Hem en Venhuizen heeft een aantal kenmerkende historische bebouwingslinten. Naast en in aanvulling op het agrarisch productielandschap is een gevarieerd gebied ontstaan met overige bedrijvigheid, voornamelijk in gebouwen en op gronden van de voormalige agrarische bedrijven. De gemeente Drechterland probeert bedrijvigheid die op zich passend is binnen het agrarische landschap in te passen in haar bestemmingsplannen. Hiermee wordt voorkomen dat ongewenste wildgroei ontstaat.

3. Overig beleid en wetgeving

3.1. Ecologische Hoofdstructuur

Nabij het plangebied is geen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. Het onderhavige perceel maakt zelf ook geen deel uit van een EHS.

Op basis van het natuurloket wordt geconcludeerd dat de planlocatie op zichzelf geen bijzondere ecologische waarde heeft en geen beschermde soorten aan deze locatie verbonden zijn voor hun vaste rust- en/of nestelplaats. Door onderhavig bestemmingsplan worden ook geen nieuwe activiteiten toegestaan maar worden de huidige activiteiten positief bestemd. Hierdoor wijzigt niets aan de natuurwaarden van het perceel.

Om deze reden is veldonderzoek of een ontheffing van de Flora- en Faunawet niet nodig.

3.2. Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en er zal worden voldaan aan de, binnen de gemeente Drechterland en de CROW gehanteerde, parkeernormen. Er zullen in pieken caravans worden gebracht en gehaald maar dit is verwaarloosbaar, gezien de huidige verkeersbewegingen in deze omgeving. Overigens zal op de verharding voldoende kunnen worden geparkeerd om verkeersbewegingen en parkeren mogelijk te maken. Zie bijlage I bij deze toelichting.

De ontsluiting van het perceel wijzigt niet.

3.3. Geluid

3.3.1. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

3.3.2. Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder (Wgh)

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Onderhavig bestemmingsplan maakt echter geen geluidsgevoelig object mogelijk waardoor nader geluidsonderzoek niet nodig is. Ook betekent de nieuwe loods geen beperking voor de woonfuncties betekenen omdat de loods te ver van de woningen is gelegen. Zie hiervoor verder paragraaf 3.7.1.

3.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

Onderhavige ontwikkeling blijft ver onder de 7.500 verkeersbewegingen per jaar en resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.5. Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel indien sprake is van een verblijfsruimte. In onderhavige situatie wordt een bestaande situatie positief bestemd waarbij weliswaar een nieuwe bouwmogelijkheid voor een loods wordt geschapen maar in deze loods zullen nagenoeg geen mensen verblijven. Om deze reden is bodemonderzoek niet nodig. Bodemonderzoek is nodig indien in een verblijfsruimte gemiddeld 3 uur per dag mensen verblijven. Dat is hier niet het geval.

3.6. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Overigens neemt het aantal aanwezige personen door dit bestemmingsplan niet toe waardoor de externe veiligheid verder niet hoeft te worden getoetst. Er bestaat geen strijd met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) of het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) of het besluit omtrent gevaarlijk vervoer.

3.7. Bedrijven en milieuzonering

3.7.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

3.7.2. Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. Er is meerdere bedrijvigheid aanwezig in de omgeving van het plangebied.

3.7.3. Conclusie

Een eventueel agrarisch bedrijf is ook op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan toegestaan. Er bevindt zich reeds een caravanstalling en herstelinrichting op het perceel. Hierdoor ontstaat door dit bestemmingsplan geen nadelige situatie voor de omgeving.

3.8. Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets.

De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater.

Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. De provincie is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

3.8.1. Relatie met het plangebied en digitale watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Basisprincipes omgaan met water:

- *Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)*
- *Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)*
- *Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)*

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt niet toe omdat deze gronden reeds waren verhard. Overigens kan het bestaande watersysteem tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- Water wordt niet buiten plangebied geborgen;
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) is;

- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolpersleiding;

Afvoer hemelwater

Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt.

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd via het rioolsysteem

Watercompensatie

Wanneer een eventuele omgevingsvergunning wordt gevraagd, moet het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier om advies worden gevraagd inzake watercompensatie. Uitgangspunt van het HHNK is dat bij een verhardingtoename van 800 m² of meer er compenserend wateroppervlak dient te worden gegraven binnen hetzelfde peilgebied.

Vergunning 2006

In 2006 is door het Hoogheemraadschap een vergunning verleend voor het dempen van een sloot. Hierbij is door het Hoogheemraadschap ook – mede – getoetst of aan haar eisen werd voldaan.

3.9. Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is door de Archeologische Dienst West-Friesland nog een quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verstoord.

4. Juridische Planopzet

Door de verplichte IMRO 2008 dient te worden gekozen uit de standaardbestemmingen. Gezien de keuze van de gemeente Drechterland voor haar nieuwe bestemmingsplannen zal worden gekozen voor de bestemming “Bedrijf” met een bouwvlak.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Inspraak

Vanwege de beperktheid van het plangebied is geen inspraakprocedure gevoerd.

5.2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro is het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plan is op 2 mei 2012 per mail toegezonden.

Reacties

De Provincie Noord-Holland heeft niet gereageerd op het verzoek tot vooroverleg. Van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is de volgende reactie ontvangen:

Van: Wagenaar, Ruud [mailto:R.Wagenaar@hhnk.nl]

Verzonden: vrijdag 18 mei 2012 10:22

Aan: Martin Groefsema

Onderwerp: RE: Vooroverleg 3.1.1. Bro inzake bestemmingsplanwijziging Hemmerbuurt 138

Geachte heer Groefsema,

Hierbij wil ik aangeven over het geheel geen op- of aanmerkingen te hebben op dit plan, op het volgende punt na.

In het ontwerpbestemmingsplan staat namelijk bij paragraaf 3.8 Water op bladzijde 14 dat het bouwplan een extra verharding behelst die valt onder de eenmalige vrijstelling van 1.000 m² die niet hoeft te worden gecompenseerd, waardoor geen te compenseren oppervlakte overblijft. Mij is niet duidelijk waar deze vrijstelling vandaan komt. Dat hoor ik graag van u. Uitgangspunt van het hoogheemraadschap is dat bij een verhardingtoename van 800 m² of meer er compenserend wateroppervlak dient te worden gegraven.

Einde reactie.

Verwerking reacties

De opmerking van het Hoogheemraadschap is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan. De genoemde oppervlakte van 1000 m² bleek een erratum in het voorontwerp.

5.3. Zienswijzen

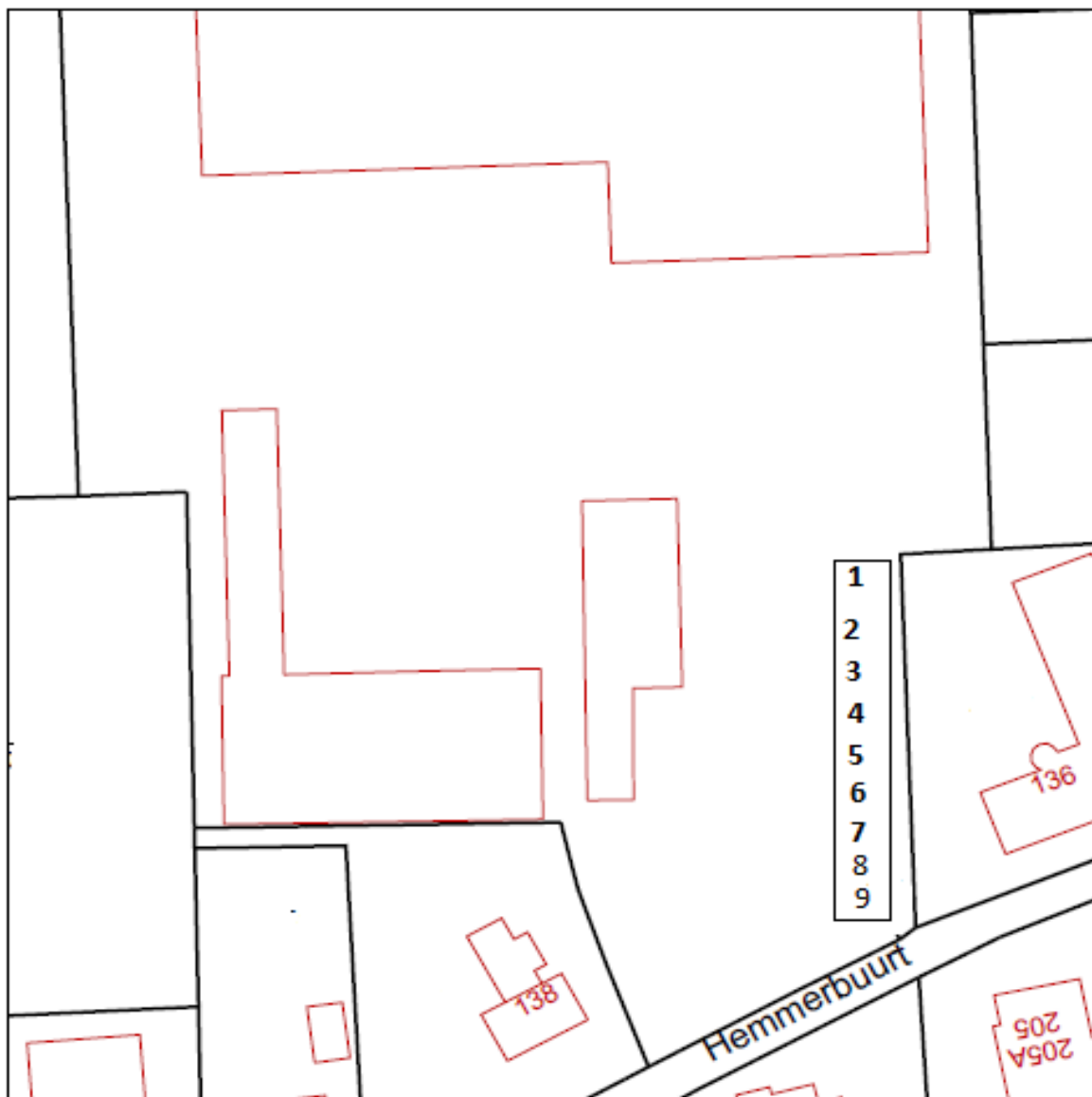
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 26 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Economische Uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers zijn in beginsel bereid om een dergelijke overeenkomst af te sluiten met de gemeente. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Planschade is niet te verwachten. Het bedrijf bestaat al sinds jaren en door dit nieuwe bestemmingsplan neemt de oppervlakte niet toe. Bovendien is nu nog een compleet agrarisch bedrijf toegestaan met bedrijfsgebouwen. De nieuwe loods wordt dusdanig ver van eigendommen van derden geplaatst dat geen planschade valt te verwachten op het gebied van uitzichtverlies, verlies van privacy of schaduwwerking.

BIJLAGE I: parkeerplaatsen

De Crow kent geen eigen parkeernorm voor een caravanstalling. Voor bedrijven als deze geldt dat per arbeidsplaats 1,2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het bedrijf zijn maximaal 4 personen werkzaam wat leidt tot 5 parkeerplaatsen. De bedrijfswoning is bestaand en heeft een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen wat het geheel tot 7 benodigde parkeerplaatsen maakt. Er zijn overigens veel meer parkeerplaatsen op het terrein.



Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:

het Bestemmingsplan Hemmerbuurt 138, Hem.

2. het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0498.BPHemmerbrt138-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

3. aan-huis-verbonden beroep:

het door tenminste één lid van het betreffende huishouden uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

4. aan- of uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

5. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

6. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

7. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

8. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan-huis-verbonden beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

9. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10. bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf zonder kookfaciliteiten en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

11. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

12. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

13. bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

14. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

15. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

16. bijgebouw:

een bij een woonhuis behorend gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan dat woonhuis en dat zich daarvan in ruimtelijke zin onderscheidt, waaronder een aan- of uitbouw en een overkapping;

17. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

18. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

19. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

20. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

21. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

22. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

23. caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aan-gegeven, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen en die bestemd is op normale wijze en regelmatig op de verkeerswegen als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen;

24. caravanstalling:

Het bedrijfsmatig stallen en laten stallen van caravans en overige recreatieve voertuigen;

25. caravanherstelinrichting:

Het schoonspuiten, wassen, repareren van caravans en overige recreatieve voertuigen;

26. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

27. geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

28. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

29. geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

30. geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

31. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.2. ondergeschikte bouwonderdelen

De in lid 2.1 sub b genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximumhoogte met niet meer dan 3 meter overschrijden.

Artikel 3. Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a- De uitoefening van een caravanherstelinrichting en –stalling, ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf-caravanherstelinrichting en-stalling’ met daaraan ondergeschikt het stallen van overige recreatievoertuigen en –vaartuigen, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- b- bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in **bijlage 1**;
- c- aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers of serres;

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bedrijfsfunctie zijn toegevoegd.

3.2.1. Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a en b bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf en de bedrijfswoning mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- c. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen tenminste 3,00 meter achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- d. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Max. Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	gezaamenlijk	max.	min	max	max.
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,50	-	70	10,00
Bedrijfswoning	-	6,00	30	70	10,00
Bijgebouw bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

3.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van de in lid 3.1 onder c bedoelde aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- 1- de diepte van een erker en/of een serre zal ten hoogste 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning bedragen, waarbij de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin respectievelijk ten minste 3,00 m en 2,00 m zal bedragen;
- 2- breedte van de erker en/of serre zal ten hoogste 70% van de gevel van de bedrijfswoning bedragen waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- 3- de goothoogte van een erker of een serre zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- 4- de bouwhoogte van een erker of een serre zal ten hoogste 3,25 m bedragen.

3.2.3. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. er zullen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gerealiseerd;
2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.3. Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten goot- en nokhoogte

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. in die zin dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen met ten hoogste 0,5 meter wordt verhoogd, mits deze verhoging aantoonbaar noodzakelijk is voor een goede uitoefening van het ter plaatse gevestigde bedrijf en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Paardrijbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits tevens de in lid 3.5.3. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- 1- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 3.1. onder a;
- 2- het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen, anders dan ten behoeve van het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf en de op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.
- 3- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;

- 4- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- 5- het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- 6- het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- 7- het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- 8- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- 9- het gebruik van gronden ten behoeve van de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbijbehorende bouwwerken;

3.5. Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Gelijkwaardige bedrijvigheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven, mits:

- 1- het niet betreft detailhandel- en horecabedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- 2- zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen, die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
- 3- de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- 4- de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen;
- 5- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder e in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- 1- de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- 2- de hulpbehoevendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- 3- er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;

- 4- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- 5- na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

3.5.3 Tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder i in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- 1- tevens de in lid 3.5.1. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- 2- de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van ten hoogste 120 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- 3- de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- 4- de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning ten hoogste 2.400 m² zal bedragen;
- 5- de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens ten minste 5,00 m zal bedragen;
- 6- de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing zullen worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- 7- er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,5 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- 8- de bouwhoogte van de lichtmasten zo klein mogelijk doch ten hoogste 10 meter zal bedragen;
- 9- het aantal lichtmasten zo beperkt mogelijk doch ten hoogste 6 zal bedragen;
- 10- er sprake zal zijn van objectgerichte verlichting;
- 11- de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens zal schijnen;
- 12- de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet zal branden en van een verzegelde tijdschakelaar zal zijn voorzien;
- 13- de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen ten minste 30 meter zal bedragen;
- 14- op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige zal zijn aangetoond dat aan de voorwaarden onder j, k, l en m wordt voldaan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwperceel met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf" ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan ‘Drechterland-Noord 2011’ van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf danwel het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie;
- c. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- d. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
- e. de omvang van het bouwvlak maximaal 1,50 hectare zal bedragen;
- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van ten minste 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie;
- g. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- i. de situering van het bouwperceel vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
- j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.6.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Lint 1' of 'Wonen – Lint 2' ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van het bestemmingsplan 'Drechterland-Noord 2011' overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Lint 2' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.8. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. op het betreffende bouwperceel alle voormalige bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m², die tenminste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van het bestemmingsplan 'Drechterland-Noord 2011' overeenkomstige toepassing zijn;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast buiten de agrarische concentratiegebieden, ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1";
- c. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;

- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- 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.

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij ter plaatse planologische medewerking is verleend aan de vestiging van een kleinschalig kampeerterrein;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen die langer duren dan twee dagen.

Artikel 6. Algemene aanduidingsregels

6.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Vergunningplicht

Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in deze voorschriften maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in deze voorschriften maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in deze voorschriften maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

b. Uitzondering

Het bepaalde in artikel 6.1. onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normale gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het onderlid a. met maximaal 10 %.

- c. sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Hemmerbuurt 138, Hem

Behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Drechterland
d.d. 24 september 2012

