

BESLUIT van burgemeester en wethouders van Drechterland tot binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan "Drechterland Zuid", in samenhang met "de regels van de eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid" ten behoeve van het wijzigen van de bestemming en het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning op het perceel De Hout 84 te Hem.

De eigenaren van het perceel De Hout 84 – 84a, 1606 AJ te Hem hebben verzocht de bestemming van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drechterland Sectie T, nrs. 562, 639 (ged.), 754, 755, 894, 943, 944 (ged.) en sectie M nrs. 592, 780 en 781, plaatselijk bekend als De Hout 84 – 84a te wijzigen. De bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'stolp' en 'glastuinbouw' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'stolp' en 'Tuin-1', ten behoeve van compensatie voor het slopen van de huidige kassen. Met toepassing van de voorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De achtergelegen gronden behouden de bestemming 'Agrarisch', zonder de aanduiding 'glastuinbouw'.

Toetsing aan het bestemmingsplan

De gronden waarop de wijziging van toepassing is, zijn in het geldende bestemmingsplan "Drechterland Zuid" bestemd tot de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' waarbij het bouwvlak is voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'stolp' en de achtergelegen gronden zijn voorzien van de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Gronden en gebouwen mogen alleen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd en gebruikt. Verzocht wordt, nu de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt zijn, de bestaande bedrijfswoning ter compensatie te gebruiken als burgerwoning. Het verzoek is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan bestaat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.7.9 van het bestemmingsplan de mogelijkheid om onder voorwaarden bij beëindiging van het agrarisch bedrijf de bestemming te wijzigen in 'Wonen' met de aanduiding 'stolp' ten behoeve van compensatie. De woning kan hiermee met toepassing van bovenstaande in gebruik worden genomen als burgerwoning.

3.7.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Tuin - 1', 'Wonen - Lint 1', 'Wonen - Lint 2' en/of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 30 Tuin - 1, Artikel 38 Wonen - Lint 1, Artikel 39 Wonen - Lint 2 en/of Artikel 40 Wonen - Stulp van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.9

Voor toepassing van artikel 3.7.9 van de regels dient te worden voldaan aan de in het artikel genoemde voorwaarden. Hiertoe is een wijzigingsplan opgesteld, waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Archeologie

De gronden ter plaatse van de uitbreiding hebben de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' (Artikel 45). Er worden echter geen bodemversturende activiteiten uitgevoerd. De aanvraag betreft slechts het wijzigen van het gebruik.

Procedure en ontvangen zienswijze

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het bestemmingsplan wijzigen. Op de voorbereiding van een dergelijk besluit is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Tevens moet worden voldaan aan de in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening gegeven specifieke eisen met betrekking tot het digitaal publiceren van een dergelijke voorgenomen wijziging. Het voornemen tot het nemen van het binnenplanse wijzigingsbesluit is op 17 september 2021 gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft met ingang van 18 september 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.



Financiële haalbaarheid

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan of een kostenverhaalsovereenkomst, omdat een gebruikswijziging niet wordt beschouwd als een 'bouwplan' waarop artikel 6.2.1 Bro van toepassing is. Er zijn geen werkelijke kosten met het plan gemoeid, omdat de woning reeds bewoond wordt en alle aansluitingen reeds aanwezig zijn.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. de digitale versie van het wijzigingsplan "De Hout 84 – 84a te Hem", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPDeHout84-ON01, ongewijzigd vast te stellen;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan "De Hout 84 – 84a te Hem" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

burgemeester en wethouders,

de secretaris

C.M. Minnaert

de burgemeester

M. Pijl