

VASTSTELLINGSBESLUIT van burgemeester en wethouders van Drechterland tot binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan “Drechterland Zuid” en “de regels van de eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid” ten behoeve van de bestemming op het perceel Dorpsweg 124 te Schellinkhout.

De eigenaren van het perceel Dorpsweg 124, 1697 KH te Schellinkhout hebben verzocht de bestemming van het perceel, kadastraal bekend als VHZ03, sectie T nummer 770, plaatselijk bekend als Dorpsweg 124 te Schellinkhout zodanig te wijzigen dat de bestemming “Dienstverlening” wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen-lint 1”. Dit met toepassing van de voorwaarden zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Toetsing aan het bestemmingsplan

De gronden waarop de wijziging van toepassing is, zijn in het geldende bestemmingsplan “Drechterland Zuid” aangewezen als enkelbestemming “Dienstverlening”, dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2” en dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” waarbij de gronden tevens zijn voorzien van de gebiedsaanduiding kwaliteitszone. Volgens het bestemmingsplan mogen gronden en gebouwen met deze bestemming(en) onder andere worden gebruikt ten behoeve van dienstverlenende instellingen en bedrijfswoningen. Verzocht wordt om de bestemming particulier te gebruiken. Hiermee is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan bestaat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 14.6.1 van de regels van het bestemmingsplan “Drechterland Zuid” de mogelijkheid om onder voorwaarden het plan te wijzigen naar de bestemming “Wonen-lint 1”.

Artikel 14.6.1 Wijziging naar “Wonen-lint 1”

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming “Dienstverlening” wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen - Lint 1” of “Wonen - Lint 2”, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 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. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm 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 14.6.1

Voor de toepassing van artikel 14.6.1. van de regels dient te worden voldaan aan de in dit artikel genoemde voorwaarden. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Wij onderschrijven de inhoud van deze onderbouwing.

Waarde Archeologie 2

Van toepassing is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". Voor deze dubbelbestemming geldt dat archeologische waarden op de daarvoor bestemde gronden behouden dienen te worden. Er is in het bestemmingsplan vastgelegd dat aanvullend archeologische bodemonderzoek nodig is wanneer de voorgenomen bebouwing een grotere oppervlakte beslaat dan 100 m² en de bodem dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld wordt geroerd. Met deze functiewijziging wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, er is derhalve geen archeologisch onderzoek nodig.

Waterstaat waterkering

Binnen het plangebied geldt voor deze bestemming dat ze ook bestemd zijn voor waterkerende werken ten behoeve van de waterstaat, waaronder de dijken en kaden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd voordat advies is ingewonnen bij de dijkbeheerder.

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 woensdag 19 september 2018 gepubliceerd in het West Fries Weekblad, op www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft met ingang van donderdag 20 september 2018 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, 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.



Gemeente Drechterland

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. de digitale versie van het wijzigingsplan "Dorpsweg 124", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPDorpsweg124-ON01, ongewijzigd vast te stellen;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan "Dorpsweg 124" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, dinsdag 13 november 2018

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland,

Afdeling Ruimte

Beroep

Tijdens de beroepstermijn liggen de stukken ter inzage. U kunt deze inzien in het gemeentehuis van Drechterland, Raadhuisplein 1 te Hoogkarspel. Ook kunt u ze inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0498.WPDorpsweg124-VG01".

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken volgend op de datum van 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 gronden van het beroep. Vergeet niet uw handtekening te zetten. Voor in beroep gaan, betaalt u een griffierecht.
- Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- 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.