



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 het bouwvlak op het perceel Hornweg 3 te Hem.

De eigenaren van het perceel Hornweg 3 te Hem, 1607 HP te Hem, hebben verzocht de bestemming van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, sectie G, nr. 4589 en 4590, plaatselijk bekend als Hornweg 3, zodanig te wijzigen dat de bestemming ‘Agrarisch’ naar de bestemming ‘Wonen-lint1’, ten behoeve van compensatie. Dit met toepassing van de voorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

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’. Volgens het bestemmingsplan zijn de voor “Agrarisch” aangewezen gronden bestemd voor het agrarisch grondgebruik, bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. Verzocht wordt om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en een extra particuliere woning te bouwen. Hiermee is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan bestaat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.7.8 van bovengenoemd bestemmingsplan de mogelijkheid om onder voorwaarden uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, bij bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf, het bestemmingsplan te wijzigen naar “Wonen-lint 1”, ten behoeve van compensatie.

Artikel 3.7.8 wijzigen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van een bouwvlak, bij bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf, het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar “Wonen-lint 1” ten behoeve van compensatie, mits:



- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 en/of 40 van 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 - Stolp' 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 6.2. 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 die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden 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 objecten 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.

Toepassing wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.8.

Voor toepassing van artikel 3.7.8. van de planregels 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 hiermee de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing.

Archeologie

Van toepassing is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Voor deze gronden is in het bestemmingsplan vastgelegd dat aanvullend bodemonderzoek nodig is wanneer de voorgenomen bebouwing een grotere oppervlakte beslaat dan 500 m² en de bodem dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld wordt geroerd. De nieuw te bouwen woning ligt reeds op een verhard en daarmee geroerd deel van het plangebied. Er is tevens geen sprake van een overschrijding van de genoemde oppervlakte. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet nodig.



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 realisatie van hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.

Procedure en ontvangen zienswijze

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening kunnen B en W 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 20 februari 2019 gepubliceerd in het West-Fries Weekblad, op www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft met ingang van donderdag 21 februari gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Drechterland besluiten:

1. de digitale versie van het wijzigingsplan "Hornweg 3", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPHornweg3-ON01, ongewijzigd vast te stellen;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan "Hornweg 3" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogkarspel, woensdag 10 april 2019

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland,



Mariska Bak

Afdeling Ruimte

Beroep

De beroepstermijn van zes weken start de dag na die waarop het besluit is gepubliceerd. Tijdens de beroepstermijn liggen de stukken ter inzage. U kunt deze inzien in het gemeentehuis Drechterland en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0498.WPHornweg3-VG01.

Tijdens de beroepstermijn kan schriftelijk beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt tegen het ontwerpwijzigingsplan;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

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 het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd. Het indienen van een beroepschrift kan ook digitaal via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) benodigd.

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.