gemeente
Het Hogeland

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan ‘Havenstraat 10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn’
Datum: 3 juli 2024
Agendapunt: 7
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Loenen, Frans van
Zaaknummer: Z.HHL.078004

1. Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de adressen Havenstraat 10, 8 en 4 in Wehe-den Hoorn. In het huidige bestemmingsplan hebben deze adressen bedrijfsbestemming. De adressen worden niet meer gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, maar voor woondoeleinden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een bestemmingswijziging van bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk. Daarmee wordt de juridische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Met dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan ‘Havenstraat 10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn’ vast te stellen.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan ‘Havenstraat 10, 8 en 4 Wehe-den Hoorn’ ongewijzigd vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

De woningen aan de Havenstraat 10, 8 en 4 in Wehe-den Hoorn hebben in het huidige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming, maar er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Voor eventuele toekomstige verkoop van de woningen is het van belang dat de bestemming van deze adressen in overeenstemming wordt gebracht met het huidige gebruik. De eigenaren hebben daarom een verzoek tot het wijzigen van de bestemming ingediend.

De bestaande voormalige bedrijfsgebouwen die nog aanwezig zijn blijven behouden. De schuur van circa 800 m² achter de woning van Havenstraat 10 is in gebruik als caravan- en camperstalling en na de functiewijziging zal dit ook zo blijven. Dit is ook in het bestemmingsplan vastgelegd middels een aanduiding.

Om de bestemming te wijzigen is verzocht om een planologische procedure ex. Artikel 3.1 Wro voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Bijgevoegd is het bestemmingsplan.

3.2 Bevoegdheid raad
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.3 Wettelijk of beleidskader
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Het meewerken aan dit initiatief is een beleidsmatige keuze. Het initiatief is beoordeeld op ons ruimtelijk beleid.

3.4 Historische context
Aan de Havenstraat 10, 8 en 4 waren in het verleden bedrijven gevestigd. Deze activiteiten zijn inmiddels gestopt. Op elk van de drie percelen is een bedrijfswoning aanwezig. De panden Havenstraat 4 en 8 hebben de aanduiding: specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw. Op het perceel behorende bij de Havenstraat 10 staat een loods die gebruikt wordt voor de stalling van campers en caravans. Dit gebruik wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan voor deze loods opgenomen.

Het plangebied is onderdeel van de ter plaatse “beheersverordening Kleine Kernen” dat is vastgesteld op 27-05-2014. Deze beheersverordening bepaalt dat het plangebied gebruikt mag worden voor bedrijven. Omdat het planvoornemen niet past binnen het bestaande gebruik is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

4. Beoogd resultaat (of effect)
De bestemming van 3 woningen te wijzigen van ‘Bedrijven’ naar ‘Woongebied’. De 3 woningen hebben nu een bedrijfsbestemming, maar dat komt niet overeen met de bestaande situatie. Daarbij draagt de wijziging van de bestemming bij aan om eventuele leegstand van bedrijfspanden in de toekomst te voorkomen en de eventuele toekomstige verkoopbaarheid te bevorderen. De bedrijvigheid die nu nog plaatsvindt valt binnen de regels voor het hebben van een beroep of bedrijf aan huis binnen de woonbestemming.

Havenstraat 8 en 4 hebben in het huidige bestemmingsplan de aanduiding “specifieke vorm van waarde karakteristieke gebouw”. Deze aanduiding is ook in het voorliggende bestemmingsplan voor deze adressen opgenomen.

De Havenstraat 10, 8 en 4 liggen in een woongebied. De bestemmingswijziging naar wonen sluit dan ook aan bij de directe omgeving.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering
Woonbeleid
Op de percelen zijn reeds drie woningen aanwezig. Er is geen sprake een toevoeging van een woning.

Ruimtelijke kwaliteit

Door deze functiewijziging zal er geen wijziging in het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. De panden Havenstraat 4 en 8 behouden hun aanduiding ‘specifieke vorm van waarde karakteristiek gebouw’. De eigenaren van Havenstraat 10 behouden hun loods die ze gebruiken voor de stalling van campers en caravans. Dit is ook in het bestemmingsplan vastgelegd middels een aanduiding.

Omgevings- en milieuaspecten
In het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de omgevings- en milieuaspecten van deze ontwikkeling. Uit de aangeleverde onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de omgevings- en milieuaspecten geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkeling van dit planvoornemen. Er worden geen woningen toegevoegd en kan het voornemen niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het ruimtebeslag wordt niet uitgebreid. Gezien deze aspecten is een m.e.r-beoordeling niet nodig.

5.2 Risico’s
Het bestemmingsplan heeft geen grote financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten vallen binnen het algemeen budget voor bestemmingsplannen. Met de drie eigenaren is afgesproken dat ze geen planschadeverzoek zullen indienen door de functiewijziging.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking
Het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft geen aanvullende financiële gevolgen.

7. Inbreng belanghebbenden
Van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is voorgelegd aan de overlegpartners (provincie Groningen, waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio). De overlegpartners hebben aangegeven in te stemmen met voorliggend bestemmingsplan.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering
N.v.t.

8.2 Tijdspad
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan nog zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

8.3 Communicatie
In de Ommelander, in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente geven wij kennis van de vaststelling van het bestemmingsplan. Onze overlegpartners (provincie Groningen, waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio) lichten wij per email in over de vaststelling van het plan.

8.4 Evaluatie
N.v.t.

Bijlage(n):

1. Havenstraat 10 8 en 4 Wehe-den Hoorn vastgesteld - Toelichting
2. Havenstraat 10 8 en 4 Wehe-den Hoorn vastgesteld - Regels
3. Havenstraat 10 8 en 4 Wehe-den Hoorn vastgesteld - Bijlagen regels
4. Havenstraat 10 8 en 4 Wehe-den Hoorn vastgesteld - Verbeelding

Achterliggende documenten:
N.v.t.

Winsum, 21 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,	Burgemeester,
Paul van Vilsteren	Henk Jan Bolding