

Toelichting behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland d.d. 8 januari 2015 tot wijzigen van de bestemming van Bobeldijk 88 te Berkhout.

Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijzigingsbesluit als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013.

Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van mevrouw N.M. Desaunois - Wiedijk om de bestemming van het perceel Bobeldijk 88 te Berkhout te wijzigen in Wonen.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied heeft ingevolge het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Waarde-Archeologie 5.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in Wonen.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 20.7.3 van de regels en luidt: Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk', tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', mits

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de maatschappelijke activiteiten 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 voormalige stolp;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;

- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ruimtelijke- en milieuaspecten

Ruimtelijke afwegingskader

Op het perceel was voorheen een theater gevestigd. Het theater is al geruime tijd beëindigd. Het perceel wordt niet meer voor maatschappelijke doeleinden gebruikt. De aangrenzende percelen zijn woonpercelen. Er is daarom geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven en er wordt geen onevenredige schade voor de (agrarische) bedrijven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland opgenomen bestemmingsplanregels voor 'Wonen' zijn op het wijzigingsplan van toepassing.

Milieuaspecten

Er zijn geen belemmeringen op milieugebied en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Woon- en leefsituatie

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Overige omgevingsaspecten

Ecologie

Het perceel Bobeldijk 88 te Berkhout is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Daarbij worden er geen waterlopen gedempt, bomen gekapt en er wordt geen bebouwing gesloopt. Een onderzoek in het kader van flora en fauna is dan ook niet nodig.

Archeologie

Voor de gronden geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Er vinden geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de archeologische waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Besluit externe Veiligheid Inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen spraken van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Uitvoerbaarheid**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgesteld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan ten behoeve van een bouwplan. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.