

Wijzigingsplan Dorpsweg 103/105

**Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
Wijziging bestemmingen percelen van agrarisch naar wonen.**

Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving van de situatie	3
1.3	Planologisch juridisch kader	3
2	Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	5
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	6
3.1	Ruimtelijke situatie	6
3.2	Milieusituatie	6
3.3	Overige omgevingsaspecten	7
4	Uitvoerbaarheid	9
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.2	Economische uitvoerbaarheid	9
5	Planologische juridische regeling	
	Bijlagen	
1.	Digitale watertoets	
2.	Quick scan flora en fauna	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de bewoners van Dorpsweg 103 en de huidige eigenaren van Dorpsweg 105 te Hensbroek om de agrarische bestemming van deze bouwpercelen te wijzigen in een woonbestemming, aangezien het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en voortzetting niet wordt voorzien.

1.2 Beschrijving van de situatie

De percelen Dorpsweg 103/105 zijn gelegen aan het lint van Hensbroek in de gemeente Koggenland. Op deze percelen zijn een tweetal bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen/schuren aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd geleden beëindigd. Voortzetting van het agrarisch gebruik is op deze locaties niet meer aan de orde. Het omliggende land is verkocht aan agrarische bedrijven in de omgeving. Het ligt daarom voor de hand woonbestemming aan deze percelen te geven, zodat deze ook formeel in gebruik kunnen worden genomen voor burgerbewoning.

1.3 Planologisch juridisch kader

De percelen Dorpsweg 103/105 zijn gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013, en omvatten een tweetal agrarische bouwvlakken. Op elk van deze bouwvlakken is een bedrijfswoning aanwezig.

Naast de agrarische bestemming gelden nog de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' (aan de weg) en 'Waarde-Archeologie 5' (achterkant bouwvlak).

Op dit moment mogen de percelen alleen gebruikt worden door een volwaardig agrarisch bedrijf.

In artikel 3.7.9 van het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid voor het college opgenomen om, bij bedrijfsbeëindiging, de agrarische bestemming te wijzigen naar Wonen. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid t.a.v. de functieverandering van agrarische percelen wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied

2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch (bouwvlak)' om te zetten naar de bestemming Wonen is opgenomen in artikel 3.7.9 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Hieronder zijn deze voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

<i>na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing.</i>	Doordat de bestemming Wonen wordt opgenomen, zijn de regels van artikel 36 uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied van overeenkomstige toepassing.
<i>het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarisch in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor "Agrarisch", zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;</i>	Het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in een tweetal woonbestemmingen.. Het daarachter gelegen bouwvlak houdt de agrarische bestemming (onbebouwd). .
<i>er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven in die zin dat deze in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;</i>	In de directe omgeving zijn vooral woningen gelegen. De bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt (zie onderbouwing in 3.2).
<i>de oppervlakte van bestaande bedrijfs-bebouwing 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;</i>	Aangezien sprake is van twee bedrijfswoningen wordt een tweetal woonbestemmingen opgenomen. Voor beide woonpercelen geldt vervolgens, in het kader van de ruime percelen regeling, dat maximaal 300 m ² bijbehorende bouwwerken is toegestaan. In dat hoeft er op Dorpsweg 103 geen bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Op Dorpsweg 105 zal de oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing worden teruggebracht tot 272 m ² aan bijgebouwen. Deze sloopverplichting wordt in de regels en een overeenkomst vastgelegd.
<i>de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;</i>	De twee voormalige bedrijfswoningen zullen particulier bewoond gaan worden.
<i>er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</i>	Dit is niet aan de orde en wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 3.

3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt het huidige agrarisch bouwvlak van de percelen Dorpsweg 103 en 105 verwijderd en omgezet naar "Wonen" en "Agrarisch".

Door wijziging naar de bestemming Wonen worden de twee voormalige bedrijfswoningen aangemerkt als burgerwoningen en geschikt voor particulier gebruik.

Voor deze woningen geldt de normale bestemming "Wonen" (artikel 36) met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

De ruimtelijke gevolgen voor het toekennen van de woonbestemming zijn beperkt.

Het wijzigingsplan ziet toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Op Dorpsweg 103 hoeft de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (circa 104 m²) niet te worden gesloopt. Binnen de woonfunctie is past deze bebouwing in de oppervlakte aan bijgebouwen die is toegestaan bij een burgerwoning.

Op perceel Dorpsweg 105 wordt wel een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt (van ca. 459 m² naar circa 272 m²). (Zoals onder paragraaf 2 al is aangegeven moet de oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bij functiewijziging naar wonen teruggebracht worden tot ten hoogste 300 m²).

Het plan leidt niet tot een groei van het aantal woningen. Alleen de huidige woningen worden in plaats van bedrijfswoningen als burgerwoningen aangemerkt. De omvang van het perceel is vergelijkbaar met andere ruime woonpercelen in het landelijk gebied.

De vervanging van een gestopt agrarisch bedrijf door een burgerbestemming komt vaker voor in het landelijk gebied en zorgt ervoor dat het erf en de gebouwen een voor de toekomst bestendig gebruik krijgen. Na wijziging, gelden voor de woonpercelen de standaard bouw- en gebruiksregels voor woningen in het landelijk gebied.

3.2 Milieusituatie

In de omgeving van Dorpsweg 103/105 zijn vooral woningen gelegen. Het dichtsbijzijnde bedrijf (paardenhouderij/manage) ligt op een afstand van circa 140 meter.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor paardenhouderijen, maneges en pensions , afhankelijk van het aantal dieren de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, bij 50 paarden of meer) of het Besluit landbouw (minder dan 50 paarden) als toetsingskader. In de Wgv geldt voor dergelijke bedrijven buiten de bebouwde kom een afstand van 50 m tot geurgevoelige objecten. Op basis van het Besluit landbouw geldt een afstand van 100 m ten opzichte van objecten uit categorie I of II, waaronder verblijfsrecreatie valt.

Dit betekent dat aan de afstandsnorm wordt voldaan en de woonfunctie op de percelen Wogmeer 103/105, vanuit het oogpunt van milieu, inpasbaar is.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk, inclusief een tweetal bedrijfs-woningen. In de nieuwe situatie zijn alleen twee burgerwoningen aanwezig. Feitelijk is er sprake van een vermindering van de verkeersintensiteit, nu er geen bedrijfsmatig gerelateerd vracht- en personenverkeer zal plaatsvinden van en naar het perceel.

Daarnaast verandert de ontsluiting en parkeersituatie op het perceel niet. Beide woningen beschikken over een eigen inrit en er is voldoende (parkeer)ruimte op het terrein aanwezig.

Waterhuishoudkundige situatie

Via de Digitale Watertoets is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over dit wijzigingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg is niet nodig (zie bijlage 1).

Bodemsituatie

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van een tweetal bestaande bedrijfswoningen omgezet naar een woonbestemming, waarbij alleen bebouwing wordt gesloopt en/of aangepast. Er is geen sprake van nieuwbouw en de grond wordt niet geroerd. Een bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan is dan ook niet nodig. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aanpassing van de (deels) te slopen opstellen en eventuele verbouw/uitbreiding van de woning zal wel (verkennend) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Geluidhinder

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. In het kader van dit wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek daarom niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwe situatie niet veranderen. Deze functiewijziging naar wonen valt onder het begrip 'niet in berekende mate'. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Ecologie

De natuurbeschermingswetgeving kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. In het kader van soortbescherming is de Flora- en faunawet van belang. Er worden geen waterlopen gedempt, bomen gekapt of ingrijpende veranderingen aan het erf aangebracht. Er wordt echter wel bebouwing gesloopt. De sloop van deze gebouwen kan invloed hebben op beschermde soorten uit de Flora- en faunawet zoals vleermuizen, uilen en broedvogels. Daarom is in het kader van dit wijzigingsplan een quick scan flora en fauna gedaan. Deze is opgenomen in de bijlage. Vanuit het aspect ecologie bestaan geen belemmeringen voor het plan. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de aanbevelingen die in de quick scan zijn genoemd.

Archeologie

Voor de betreffende percelen geldt op basis van de Archeologische Waardenkaart van Koggenland een tweetal archeologische dubbelbestemmingen. Aan de weg geldt categorie 2 en daarachter de lichtste categorie (5). Er vinden echter geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen schaden. Voor de sloop van de schuur is geen archeologisch advies of onderzoek nodig. In geval van eventueel toekomstige sloop en nieuwbouw van een van de woningen wil de archeologiedienst wel graag een quickscan schrijven. De betreffende dubbelbestemmingen blijven met dit wijzigingsplan gewoon in stand.

Externe veiligheid

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 sprake van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels/leidingen aanwezig die planologisch juridische bescherming nodig hebben.

4 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het wijzigingsplan is, in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Beide organisaties hebben geen reactie ingediend.

Vervolgens is het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn in deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan op 8 maart 2016 ongewijzigd vastgesteld.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een 'aangewezen bouwplan' mogelijk maakt. 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 wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waarin ook de sloopverplichting wordt opgenomen.