

Wijzigingsplan De Burg 1a, De Goorn
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bestemming agrarisch naar wonen

vastgesteld



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving van het initiatief	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	6
4	Uitvoerbaarheid	8
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.2	Economische uitvoerbaarheid	8
5	Juridisch planologische regeling	9

BIJLAGEN

- 1. Digitale watertoets**



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland (vastgesteld 27 juni 2013). Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de heer J. Rood om een gedeelte van zijn perceel met een agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

1.2 Beschrijving van het initiatief

Er is een verzoek binnengekomen om de woonbestemming van het perceel De Burg 1a te vergroten. Het betreft een stukje grond ter grootte van 205m² direct naast het woonperceel met een agrarische bestemming. Door dit deel toe te voegen aan het deel van het perceel met de bestemming Wonen, kan door middel van een omgevingsvergunning meegewerkt worden aan het bouwen van maximaal 179,20m² aan bijbehorende bouwwerken. Er staat op dit moment al ongeveer 107m² aan bijbehorende bouwwerken. De heer Rood heeft de wens om een bijbehorend bouwwerk te plaatsen waarin hij zijn oldtimers kan stallen.

1.3 Planologisch juridisch kader

Het perceel De Burg 1a is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland (vastgesteld op 27 juni 2013) en heeft een oppervlakte van 1292m², waarvan 1087m² met de bestemming Wonen en 205m² met de bestemming Agrarisch. Voor beide delen geldt ook nog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5.

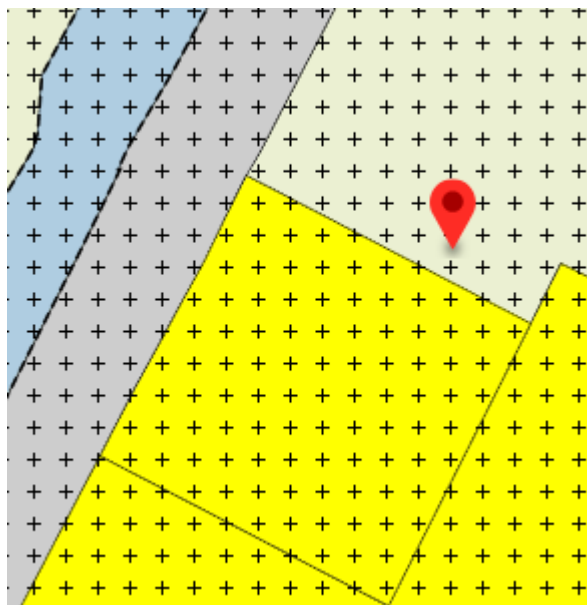
Binnen de agrarische bestemming is het gebruik van gronden als tuin niet toegestaan. Ook mag hier niet gebouwd worden. Op het moment dat de agrarische gronden gewijzigd worden naar de bestemming Wonen kan de grond als tuin worden gebruikt en kan door middel van een omgevingsvergunning meegewerkt worden aan het gewenste bijbehorende bouwwerk.

In artikel 3.7.10 van het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid voor het college opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken. 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 ten aanzien van de functieverandering van agrarische percelen wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.



Luchtfoto De Burg 1a, De Goorn, de strook grond met de nog agrarische bestemming is met een blauwe markeerpijl aangegeven.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied
Het deel met de agrarische bestemming is met een rode pijl aangegeven*



2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming “Agrarisch” om te zetten naar de bestemming “Wonen” is opgenomen in artikel 3.7.10 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 of 37 van overeenkomstige toepassing</i>	De bestemming wordt gewijzigd naar “Wonen”. Artikel 36 van de regels is na wijziging van de bestemming van toepassing.
<i>de diepte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid met ten hoogste 30 m wordt vergroot</i>	De begrenzing van de bestemming betreft het huidige erf.
<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 nabijheid zijn geen woningen of (bedrijfs)functies aanwezig die door de nieuwe woonfunctie belemmerd worden. Het deel van het perceel dat wordt omgezet naar de bestemming Wonen is ingericht als tuin/erf en betreft geen geluidsgevoelig object. Het perceel ernaast heeft weliswaar een agrarische bestemming maar betreft een bedrijf in ruste.
<i>de gronden op een goede wijze landschappelijke worden ingepast</i>	De gronden zijn reeds ingericht als tuin.
<i>geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden</i>	Dit is niet aan de orde en is nader onderbouwd in hoofdstuk 3
	.



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt een deel van het perceel De Burg 1a gewijzigd van een agrarische naar een woonbestemming. Het gehele perceel krijgt hiermee een woonbestemming.

Door wijziging naar de bestemming “Wonen” wordt het gehele perceel geschikt voor particulier gebruik. Voor het perceel 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 heeft als doel om het bestemmingsvlak Wonen te vergroten waardoor ook de bebouwingsmogelijkheden worden vergroot. De omvang van het perceel is vergelijkbaar met andere ruime woonpercelen in het landelijk gebied.

3.2 Milieusituatie

In dit geval is er sprake van een wijziging van agrarische grond naar wonen door de woonbestemming te vergroten. Door deze bestemmingswijziging mag de grond gebruikt worden voor tuin/erf. Er zijn uit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen. Er is geen sprake van een milieubelastende functie voor de omgeving en het plan maakt geen hindergevoelige functies mogelijk. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het plan is voor wat betreft het aspect milieuhinder uitvoerbaar.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

De woning blijft ontsloten via de huidige inrit op de De Burg 1a en er is voldoende parkeerruimte 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 of een geringe 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 agrarische omgezet naar een woonbestemming. Een bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan is dan ook niet nodig.

Geluidhinder en luchtkwaliteit

Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt worden, vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering. Het plan heeft ook geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met een toename van verkeer.



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. Voor deze functiewijziging is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.

Archeologie

Voor dit perceel geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Er vinden echter geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. De betreffende dubbelbestemming blijft 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. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en 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- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Ontwerp

Het ontwerp wijzigingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan kenbaar te maken.

Vastgesteld

Vervolgens wordt het plan, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Na de vaststelling wordt het wijzigingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hierop heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan op 4 augustus 2020 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.



5 Juridisch planologische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming “Agrarisch” van een deel van het perceel Wogmeer 4 wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen”. Daarbij blijft ook de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5” van toepassing.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel. Hierin is aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan wordt aangepast. De regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn dus van overeenkomstige toepassing.