

Wijzigingsplan Bobeldijk 103a Berkhout

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
splitsing stulp

voorontwerp 18 september 2017



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving initiatief	3
2	Planologisch beleidskader	4
2.1	Geldend bestemmingsplan	4
2.3	Wijzigingsbevoegdheid	4
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	6
3.1	Ruimtelijke situatie	6
3.2	Milieusituatie	6
3.4	Overige omgevingsaspecten	6
4	Uitvoerbaarheid	8
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.2	Economische uitvoerbaarheid	8

Regels en verbeelding



I Inleiding

I.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex 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 de familie Staal om de nieuw te bouwen stolp te kunnen splitsen.

I.2 Beschrijving initiatief

Er is een verzoek binnen gekomen om de nieuw te bouwen stolp aan de Bobeldijk 103a te kunnen splitsen. Deze stolp is in het kader van de bedrijfsverplaatsing van de familie Staal mogelijk gemaakt. Er is echter gebleken dat een stolp met één woning moeilijk te verkopen is. Inmiddels zijn er twee geïnteresseerden gevonden die gezamenlijk één stolp willen realiseren. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

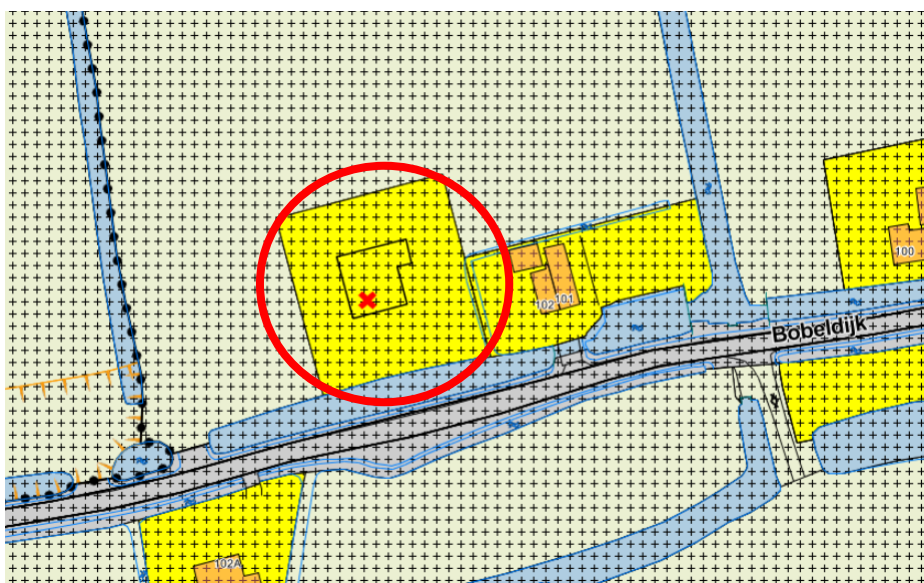


Luchtfoto perceel Bobeldijk

2 Planologisch beleidskader

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Bobeldijk 103a ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, dat is vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen - Stolp' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 5'. In het bestemmingsplan is het gebruik van een stolp voor meer dan één woning uitgesloten. In onderstaande afbeelding is een fragment van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland

2.2 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om stolpen binnen de bestemming 'Wonen – Stolp' te splitsen. Deze wijzigingsbevoegdheid staat in artikel 37.7.1 van de regels en luidt:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;



- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In dit geval is er sprake van een stolp met één vierkant. Dit houdt in dat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid twee woningen in de stolp zijn toegestaan. Toetsing door de boerderijenstichting is niet aan de orde, aangezien er nu geen stolp staat. Het uiteindelijke bouwplan zal getoetst worden door de welstandscommissie en zal moeten voldoen aan de daarvoor geldende kaders. Op het erf is voldoende parkeergelegenheid voor beide woningen.



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de mogelijkheid geboden om de (nog niet gebouwde stulp) aan de Bobeldijk 103a te splitsen. Ruimtelijk zijn hier geen bezwaren tegen. Het komt regelmatig voor dat oudere stolpen gesplitst worden. Voor het onderhoud van een dergelijk cultuurhistorisch waardevol pand is dit aantrekkelijk. In dit geval wordt een nieuwe stulp gerealiseerd waarin twee woningen komen. Alleen het aantal toegestane woningen in de stulp wordt aangepast (van 1 naar 2). Ruimtelijk gezien verandert er weinig. Het bouwvolume en de bouw mogelijkheden veranderen niet.

3.2 Milieusituatie

In dit geval is er alleen sprake van een wijziging van het aantal toegestane woningen. Er zijn uit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen. De bestemming wordt niet vergroot. 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

Geluidhinder en luchtkwaliteit

Het plangebied is gelegen aan de Bobeldijk. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt worden, vormt het aspect wegverkeerslawai geen belemmering. Het plan heeft ook geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met een toename van verkeer.

Ecologie

Het perceel Bobeldijk 103a is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van Wet natuur-bescherming of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Er worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan en beschermde natuurwaarden aangetast. Voor deze functiewijziging is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.

Archeologie en cultuurhistorie

Voor dit perceel geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Er vinden geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de archeologische waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. De betreffende dubbelbestemming blijft in dit wijzigingsplan gehandhaafd. De voor 'Waarde- Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² of minder.

In het plangebied en/of de directe omgeving zijn verder ook geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

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.

Watersituatie

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is geïnformeerd over dit plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd. Het uiteindelijke wateradvies wordt in het wijzigingsplan verwerkt.

Overigens moet er wel een tweede (extra) dam aangelegd worden. In overleg met het Hoogheemraadschap zal een bestaande dam aan de Bobeldijk (even ten westen van het plangebied) komen te vervallen. Deze wordt niet meer gebruikt. Het aantal uitritten op de Bobeldijk en het verhard oppervlak veranderen daardoor niet.



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.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een 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 initiatiefnemers een planschadeovereenkomst afgesloten.