

Wijzigingsplan Spierdijkerweg 89/89a
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bestemming 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	6
4	Uitvoerbaarheid	9
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.2	Economische uitvoerbaarheid	9
5	Planologische juridische regeling	10
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 zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de heer Van Diepen om de agrarische bestemming van de percelen Spierdijkerweg 89 en 89a te wijzigen in een woon-bestemming, aangezien het agrarisch gebruik beëindigd is en voortzetting niet wordt voorzien.

1.2 Beschrijving van de situatie

De percelen Spierdijkerweg 89 en 89a zijn gelegen aan het lint van de Spierdijkerweg aan de zuidkant van de kern Spierdijk in de gemeente Koggenland. Op deze percelen, met een tweetal bedrijfswoningen en diverse bedrijfsgebouwen/schuren, was een actief functionerend agrarisch bedrijf gevestigd. Momenteel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Voortzetting van het agrarisch gebruik wordt niet voorzien. Het omliggende land is verkocht aan agrarische bedrijven in de omgeving. Voor de bebouwing is geen koper op de agrarische markt gevonden. Daarom wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming zodat de percelen in gebruik kunnen worden genomen voor burgerbewoning.

1.3 Planologisch juridisch kader

De percelen Spierdijkerweg 89 en 89a zijn gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013, en vormen samen één agrarisch bouwvlak van 1 ha. Binnen dit bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen aanwezig: nummer 89 en 89a. Naast de agrarische bestemming gelden nog de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' (aan de weg) en 'Waarde-Archeologie 5' (achterkant bouwvlak).

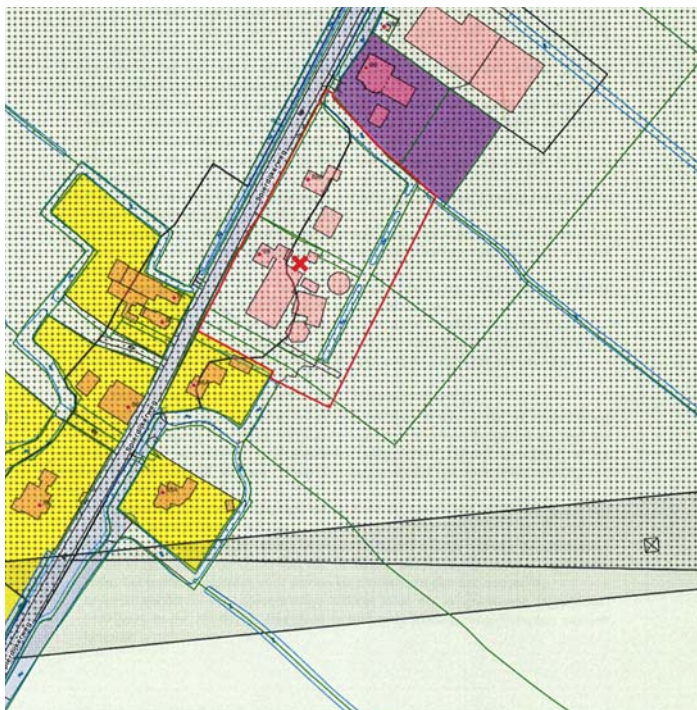
Op dit moment mogen de percelen alleen gebruikt worden door een volwaardig agrarisch bedrijf.

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.



Luchtfoto Spiersdijkweg 89/89a, Spiersdijk



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied
Rood omlijnd = huidig agrarisch bouwvlak*



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. Deze bestemmingsvlakken lopen tot de sloot. Het daarachter gelegen bouwvlak houdt de agrarische bestemming (onbebouwd). Ook het bestaande kavelpad (perceel 1095) tussen Spierdijkerweg 89 en 86a blijft de agrarische bestemming houden. Dit wordt gebruikt voor de ontsluiting van de achterliggende agrarische gronden.
<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 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;</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 250 m ² bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Alle overige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. 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 agrarisch bouwvlak van de percelen Spierdijkerweg 89 en 89a omgezet naar een tweetal woonbestemmingen. Hierbij gaat het om de gronden tot aan de sloot. Voor de gronden achter deze sloot, alsmede het kavelpad tussen Spierdijkerweg 89 en 86a, geldt dat het bouwvlak wordt verwijderd, maar de agrarische bestemming wordt gehandhaafd.

Door wijziging naar de bestemming Wonen worden de twee voormalige bedrijfswoningen 89 en 89a 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. Dit betekent dat op beide percelen maximaal 250 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Alle overige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Deze sloopverplichting is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen en wordt ook in een overeenkomst vastgelegd.

De ruimtelijke gevolgen voor het toekennen van de woonbestemming zijn beperkt. Het wijzigings-plan ziet toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Daarbij wordt veel voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt (van ca. 1250 m² naar max 500 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 Spierdijkerweg 89/89a zijn vooral woningen gelegen. Het naastgelegen perceel Spierdijkerweg 90 heeft weliswaar een Bedrijfsbestemming, maar het gaat hierbij om een stulp met woon- en kantoorfunctie waarvoor geen milieuafstanden gelden. Het daarnaast gelegen agrarisch bedrijf (tuinbouwbedrijf) Spierdijkerweg 90a ligt op een afstand van ruim 70 meter. In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geldt voor tuinbouwbedrijven een milieuzone van 30 meter. Dit betekent dat aan de afstandsnorm wordt voldaan en de woonfunctie op de percelen Spierdijkerweg 89/89a, vanuit het oogpunt van milieu, inpasbaar is.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeersituatie

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 opstallen en eventuele verbouw/uitbreiding van de woning zal wel (verkenkend) 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. Hieruit is gebleken dat in het plangebied alleen licht beschermde soorten aanwezig zullen zijn. Voor werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling/inrichting is voor deze soorten geen ontheffing nodig. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht, omdat het plangebied slechts deel uit maakt van een veel groter foeragegebied. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen (half maart-half juli) plaatsvinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.



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. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. 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.

Over het wijzigingsplan is, in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Beide organisaties hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft te reageren.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 30 november 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Op 12 januari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan 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.



5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming “Agrarisch” (bouwvlak) van de percelen Spierdijkerweg 89 en 89a wordt gewijzigd in een tweetal bestemmingen “Wonen” en de bestemming “Agrarisch” (onbebouwd). Daarbij blijven ook de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 2” en “Waarde-Archeologie 5” van toepassing.

Het wijzigingsplan bestaat uit een deze toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel waarin wordt aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan is aangepast. De regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn dus van overeenkomstige toepassing. De sloopverplichting is aanvullend via een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd.