

Wijzigingsplan Spierdijkerweg 90

**Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
Wijziging bestemmingen percelen van Bedrijf naar Wonen-stolp.**

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	8
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.2	Economische uitvoerbaarheid	8
5	Planologische juridische regeling	10

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 huidige eigenaar van het perceel om de bestemming Bedrijf van dit perceel te wijzigen in een woonbestemming, aangezien het bedrijf ter plaatse is beëindigd en voortzetting niet wordt voorzien.

1.2 Beschrijving van de situatie

Het perceel Spierdijkerweg 90 is gelegen aan het lint van Spierdijk in de gemeente Koggenland. Op dit perceel staat een stolp met bedrijfsgebouwen. De bedrijfsactiviteiten (kantooractiviteiten) zijn al enige tijd geleden beëindigd. Voortzetting van het bedrijfsmatig gebruik is op deze locatie niet meer aan de orde.

1.3 Planologisch juridisch kader

Het perceel Spierdijkerweg 90 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Op het erf staat een stolp met aanbouwen en is verder inricht als tuin en parkeergelegenheid. Het perceel is bestemd voor:

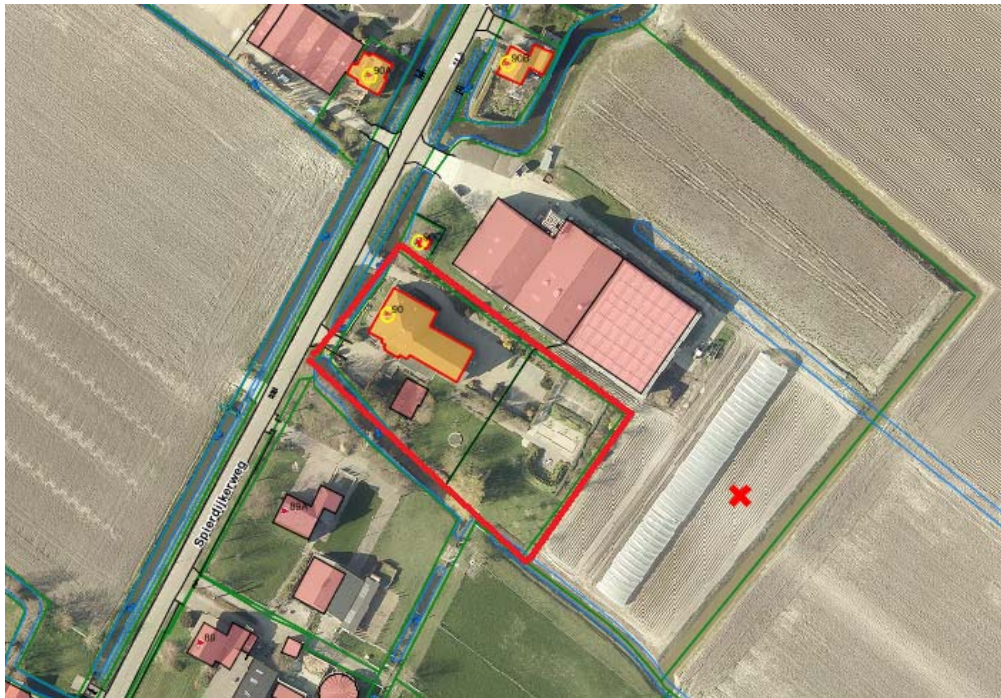
- a. Bedrijf met tevens op de bedrijfswoning de specifieke bouwaanduiding-stolp
- b. Waarde-Archeologie 5;

Volgens het bestemmingsplan (artikel 7) mogen gronden met de bestemming bedrijf gebruikt worden voor lichtere vormen van bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) en voor bedrijvigheid die specifiek voor locatie in bijlage 3 van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor dit perceel gaat het hierbij om een kantoorvestiging. De specifieke bouwaanduiding-stolp is daarbij opgenomen voor het behoud en het herstel van de stolp te verzekeren (artikel 7.1. onder i.)

Verder bevat artikel 47 van de voorschriften bij de bestemming Waarde-Archeologie 5 voorschriften voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Dat geldt bij deze functie overigens voor bouwwerken groter dan 10.000 m².

In artikel 7.7.6 van het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid voor het college opgenomen om, bij bedrijfsbeëindiging, de bedrijfsbestemming 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 Bedrijf om te zetten naar de bestemming Wonen-Stolp is opgenomen in artikel 7.7.6. 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 37 van overeenkomstige toepassing.</i>	Doordat de bestemming Wonen-Stolp wordt opgenomen, zijn de regels van artikel 37 uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied van overeenkomstige toepassing.
<i>het bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd</i>	Het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in Wonen-Stolp waarin regels zijn opgenomen voor het behoud van de hoofdvorm van de stolp
<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. Het naastgelegen agrarische bedrijf wordt niet in onevenredige mate in zijn 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>	De oppervlakte van het aangebouwde kantoorpand aan de stolp is circa 150 m ² .
<i>de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;</i>	De bedrijfswoning zal 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 wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 3.

3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt het huidige bestemmingsvlak Bedrijf op Spierdijkerweg 90 verwijderd en omgezet naar "Wonen" –Stolp".

Door wijziging naar de bestemming wordt de stolpwoning aangemerkt als burgerwoning en geschikt voor particulier gebruik.

Voor deze woning geldt de bestemming "Wonen-Stolp" (artikel 37) 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. De voormalige bedrijfsbebouwing op het terrein hoeft niet in oppervlakte teruggebracht worden naar ten hoogste 300 m², omdat de omvang van deze bebouwing op dit perceel niet meer dan circa 150 m² bedraagt.

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

Na wijziging, gelden voor de woonpercelen de standaard bouw- en gebruiksregels voor woningen in het landelijk gebied.

3.2 Milieusituatie

Het perceel Spierdijkerweg 90 te Spierdijk in de lintbebouwing in het buitengebied tussen Spierdijk en De Goorn. Deze lintbebouwing met functies als wonen en (agrarische) bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Direct naast het perceel op circa 15 meter afstand van de woning staat bedrijfsbebouwing van een bloembollenbedrijf.

Een dergelijk bedrijf is in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 2. Voor deze milieucategorie wordt ten opzichte van woningen van derden voorkeursafstanden gehanteerd 30 meter.

Omdat er sprake is van het omgevingstype gemengde gebied mag volgens de richtafstand volgens de VNG publicatie met een stap worden verlaagd naar 10 meter. Daar wordt in deze situatie aan voldaan. Daarnaast is sprake van een sinds jaar en dag bestaande toestand die in de praktijk niet heeft geleid tot milieuklachten.

Dat de toegangsweg en ontsluiting van het bedrijf aan de andere kant van de bedrijfsbebouwing is gerealiseerd op circa 38 meter afstand van de woning op Spierdijkerweg 90 zal daar zeker aan hebben bijgedragen. In dit geval is er dus sprake is van een aanvaardbaar verblijfs- en leefklimaat.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeersituatie

De bestaande functie maakt bedrijvigheid (kantoor) mogelijk. In de nieuwe situatie zijn alleen een burgerwoningen aanwezig. Feitelijk is er sprake van een vermindering van de verkeersintensiteit, nu er geen bedrijfsmatig gerelateerd personenverkeer zal plaatsvinden van en naar het perceel.

Waterhuishoudkundige situatie

Het wijzigingsplan omvat uitsluitend een verandering van de gebruiksfunctie van Bedrijf naar Wonen. Er is geen sprake van toename van het bebouwingsoppervlak op het perceel. Het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier heeft voor dit soort situaties aangegeven, dat een dergelijk plan niet of slechts beperkt van invloed is op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Om die reden is een watertoets niet noodzakelijk.

Bodemsituatie

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van een bedrijfsbebouwing omgezet naar een woonbestemming, waarbij geen 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..

Geluidhinder

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

Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwe situatie verminderen. 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.

Archeologie

Voor de betreffende percelen geldt op basis van de Archeologische Waardenkaart van Koggenland een archeologische dubbelbestemming. Voor Spierdijkerwegweg 90 geldt Waarde-Archeologie 5. Er vinden geen (bouw)activiteiten of werkzaamheden plaats die de eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen schaden. .

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.

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,

Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming Bedrijf van het perceel Spierdijkerweg 90 wordt gewijzigd in de bestemmingen "Wonen-Stolp".

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.