

Wijzigingsplan Spierdijkerweg 94, Spierdijk

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bestemming agrarisch naar bedrijven



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving van de situatie	3
1.3	Planologisch juridisch kader	3
2	Ruimtelijke- en milieuaspecten	6
2.1	Ruimtelijke situatie	6
2.2	Bedrijfssituatie	6
2.3	Milieusituatie	6
2.4	Overige omgevingsaspecten	7
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
3.2	Economische uitvoerbaarheid	9
4	Planologische juridische regeling	10
5	Regels	11



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 De Roodt en mevrouw Meester om de agrarische bestemming van het perceel Spierdijkerweg 94 te Spierdijk te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

1.2 Beschrijving van de situatie

Op het perceel Spierdijkerweg 94, gelegen in de lintbebouwing aan de zuidzijde van het dorp Spierdijk, werd voorheen een agrarisch bedrijf gevoerd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een oude boerderij met een hooisluur en een tweetal schuren die vroeger in gebruik waren als ligboxenstal (700 m²) en werktuigenberging (150 m²).

De agrarische bedrijfsactiviteiten op dit perceel zijn een aantal jaren geleden beëindigd en het perceel is van eigenaar veranderd. Doordat er geen sprake is van agrarisch gebruik en de eigenaren het perceel willen gebruiken voor (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten, dient de agrarische bestemming omgezet te worden naar een bedrijfsbestemming (categorie 1 en 2).

1.3 Planologisch juridisch kader

Het perceel Spierdijkerweg 94 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Voor het voormalige bedrijf is in dit bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak opgenomen van ca. 5.000 m². Daarnaast geldt nog de dubbel-bestemming Waarde-Archeologie (categorie 2 voor het voorste deel en categorie 5 voor het achterste deel van het perceel).

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is ingespeeld op de functieverandering van agrarische bouwvlakken naar niet-agrarische bedrijvigheid, zoals de bestemming Bedrijf, door een wijzigingsbevoegdheid voor het college op te nemen.

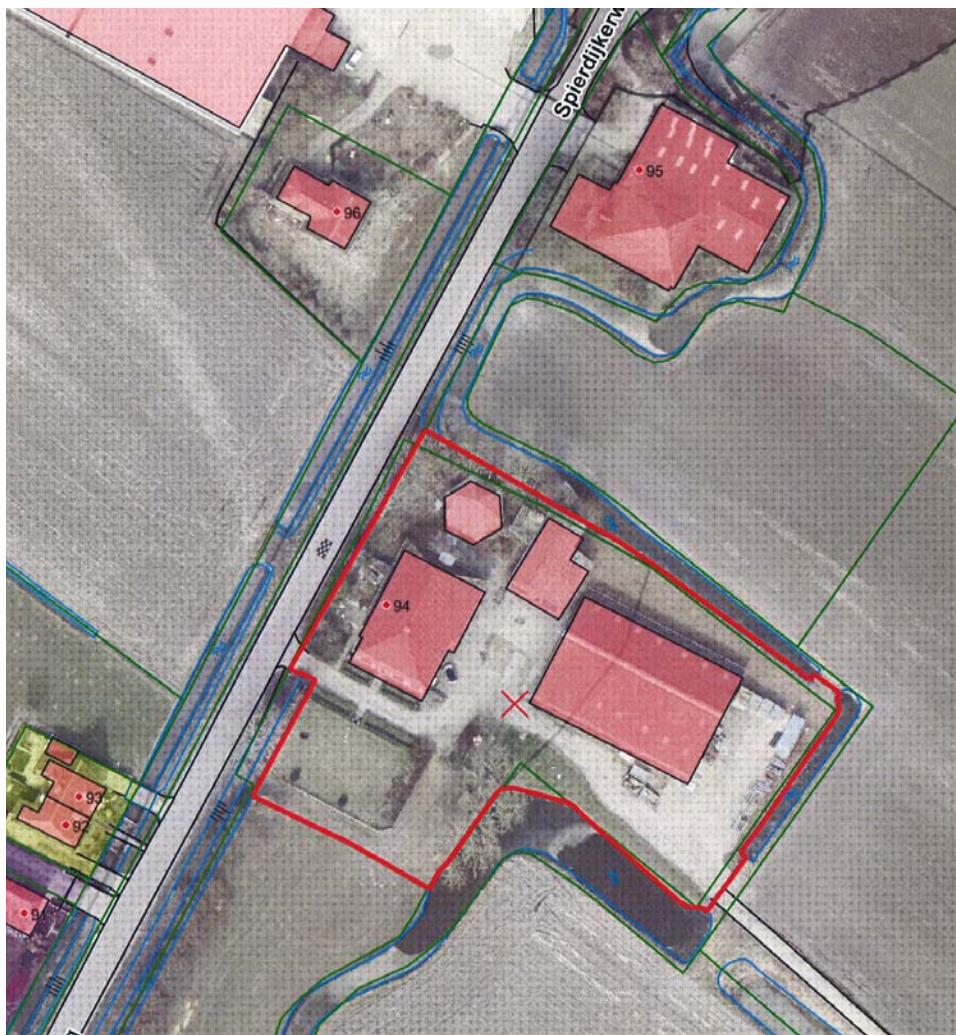
Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.7.14 van de regels en luidt:



Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming "Agrarisch", uitsluitend voorzover te plaatse voorzien van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;*
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- d. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen;*
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;*
- f. buitenopslag niet is toegestaan;*
- g. de infrastructurele ontsluiting toereikend is voor de functiewijziging;*
- h. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' niet wordt toegepast voor bedrijven die zich richten op de fabrieksmatige productie van goederen;*
- i. er een bedrijfsplan wordt overlegd waarin de volwaardigheid en de economische duurzaamheid van de bedrijfsvestiging wordt aangetoond;*
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

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 van het perceel Spierdijkerweg 94, met het agrarisch bouwvlak (rood omlijnd).



2 Ruimtelijke- en milieuaspecten

2.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwvlak van Spierdijkerweg 94 gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Daarbij blijft de boerderij de bedrijfswoning en worden de bestaande (voormalig agrarisch gebruikte) schuren gebruikt als werkplaats, opslag van handelsvoorraad, hulpmaterialen en meubelen t.b.v. het bedrijf "De Roodt Interieur & Extérieur" en "EM Styling".

Dit bedrijf is gericht op het uitvoeren van verbouwingen en interieuraanpassingen (klussenbedrijf, meubelrestauratie, geven van styling-adviezen, handel in en verhuur van tweedehands steiger-materiaal) en valt in de laagste milieucategorie (max 2).

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de functiewijziging van agrarische bedrijven mogelijk te maken. Hiermee wordt ingespeeld op het feit dat steeds meer agrarische percelen vrijkomen waarvoor een nieuwe invulling wordt gezocht/gevraagd. Uitgangspunt is verder dat bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 in het landelijk gebied toegestaan zijn, vanwege de beperkte milieuhinder.

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

Het wijzigingsplan ziet toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Er wordt niet bijgebouwd/uitgebreid. Ook voor de toekomst is uitbreiding van de bedrijfsbebouwing uitgesloten. Dit geldt ook voor buitenopslag. Alle bedrijfsactiviteiten, inclusief opslag, dienen binnen de bestaande schuren plaats te vinden. De inrichting en uitstraling van het erf veranderen dus niet.

2.2 Bedrijfssituatie

Als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geldt dat er een bedrijfsplan moet worden overlegd, waarin de volwaardigheid en de economische duurzaamheid van de bedrijfsvestiging wordt aangetoond. Door Bouman Bedrijfsadvisering is een advies opgesteld voor het betreffende bedrijf waaruit blijkt dat er, mede door de combinatie van activiteiten en het beschikken over geschikte bedrijfsruimte, naar verwachting sprake is van levensvatbare bedrijfsactiviteiten. Aan de voorwaarde wordt dus voldaan.

2.3 Milieusituatie

Schuin aan de overkant van het perceel Spierdijkerweg 94 is een tweetal woningen gelegen.



In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt als grootste indicatieve afstand tussen een bedrijf in de categorie 1 / 2 en een woning maximaal 30 meter aangegeven. De betreffende bedrijfsbebouwing op het perceel Spierdijkerweg 94 ligt op meer dan 30 meter van de nabijgelegen woningen. Ook de nabijgelegen agrarische bedrijfswoningen zijn op meer dan 30 meter van het bedrijf gelegen. Omliggende agrarische bedrijven worden dus in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Dit betekent dat aan de afstandsnorm wordt voldaan en de bedrijfsfunctie, vanuit het oogpunt van milieu, inpasbaar is.

2.4 Overige omgevingsaspecten

Verkeersituatie

De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk. In de nieuwe situatie gaat het om niet-agrarische bedrijvigheid. Het vracht- en personenverkeer zal daarbij niet onevenredig toenemen en ook de ontsluiting en parkeersituatie op het perceel veranderen niet. Het perceel beschikt over een eigen inrit en er is voldoende (parkeer)ruimte op het terrein aanwezig.

Waterhuishoudkundige situatie

Voor dit wijzigingsplan is het niet nodig een watertoets te doen en het Hoogheemraadschap om advies te vragen. Er wordt geen verharding toegevoegd en aan het slotenpatroon wordt niets veranderd.

Ecologie

Het perceel Spierdijkerweg 94 is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Daarbij worden er geen waterlopen gedempt, bomen gekapt, bebouwing gesloopt of ingrijpende veranderingen aan het erf aangebracht. Om deze redenen worden er geen te beschermen natuurwaarden aangetast en is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.

Archeologie

Voor het grootste deel van het perceel Spierdijkerweg 94 geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Voor het achterste deel geldt de 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 dubbelbestemmingen zullen in dit wijzigingsplan gewoon worden overgenomen.

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.





3 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.

3.1 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.

3.2 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 initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin planschade wordt geregeld, alsmede de kosten voor extern advies.



4 **Planologische juridische regeling**

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming "Agrarisch" (bouwvlak) van het perceel Spierdijkerweg 94, Spierdijk wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijf".

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, een verbeelding en de regels met daarin een verwijzing naar de betreffende artikelen van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

De bouw- en gebruiksregels voor de bestemming "Bedrijf" zijn neergelegd in artikel 7 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

Hierin is vastgelegd dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst (bijlage 2 van het bestemmingsplan), met de daarbij behorende bedrijfswoningen (maximaal 1), tuinen, erven en terreinen. Ook is hierin geregeld dat de nieuwe bedrijfsactiviteiten plaats moeten vinden binnen de bestaande bebouwing en dat er geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht.

In de gebruiksregels wordt het opslaan en/of stallen van producten, materiaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen als strijdig gebruik aangemerkt.

De betreffende dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 2" en "Waarde-Archeologie 5" zijn in dit wijzigingsplan overgenomen met een verwijzing naar artikel 44 en 47 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.



5 Regels