

Wijzigingsplan Verlaatsweg 33, Spierdijk
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bestemming agrarisch naar wonen

Vastgesteld
4 mei 2017



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	7
3.3	Overige omgevingsaspecten	7
4	Uitvoerbaarheid	9
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.2	Economische uitvoerbaarheid	9
5	Juridisch planologische regeling	10
	<u>Bijlagen</u>	
1.	Digitale watertoets	
2.	Ecologisch onderzoek	



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 om de agrarische bestemming van het perceel Verlaatsweg 33 te wijzigen in een woonbestemming. Het agrarisch gebruik is beëindigd en voortzetting wordt niet voorzien. Naast het wijzigen naar een woonfunctie, wordt er een ondergeschikte kantoorfunctie op het perceel mogelijk gemaakt.

1.2 Beschrijving van het initiatief

Het perceel Verlaatsweg 33 is gelegen ten noordwesten van Spierdijk. Momenteel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Voor de bebouwing is geen koper op de agrarische markt gevonden. Gezien de beperkte en deels verouderde bebouwing en de beperkte beschikbare grond is het niet de verwachting dat er nog een koper gevonden zal worden die het perceel in agrarisch gebruik zal gaan nemen. Voortzetting van het agrarisch gebruik wordt daarom niet voorzien. Het perceel heeft al lange tijd te koop gestaan en er zijn al diverse initiatieven geweest. Geen enkel van deze initiatieven is uiteindelijk reëel gebleken.

Voor het perceel is een koper gevonden, die een groot gedeelte van de bebouwing wil slopen. Alle kassen en één van de schuren worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Tot slot wordt een deel van de stenen bijgebouwen verbouwd tot kantoor. Hier zal het kantoor van de initiatiefnemer in gevestigd worden. Dit betreft een kantoor zonder publieksfunctie en kent dus geen grote verkeersaantrekkende werking.

1.3 Planologisch juridisch kader

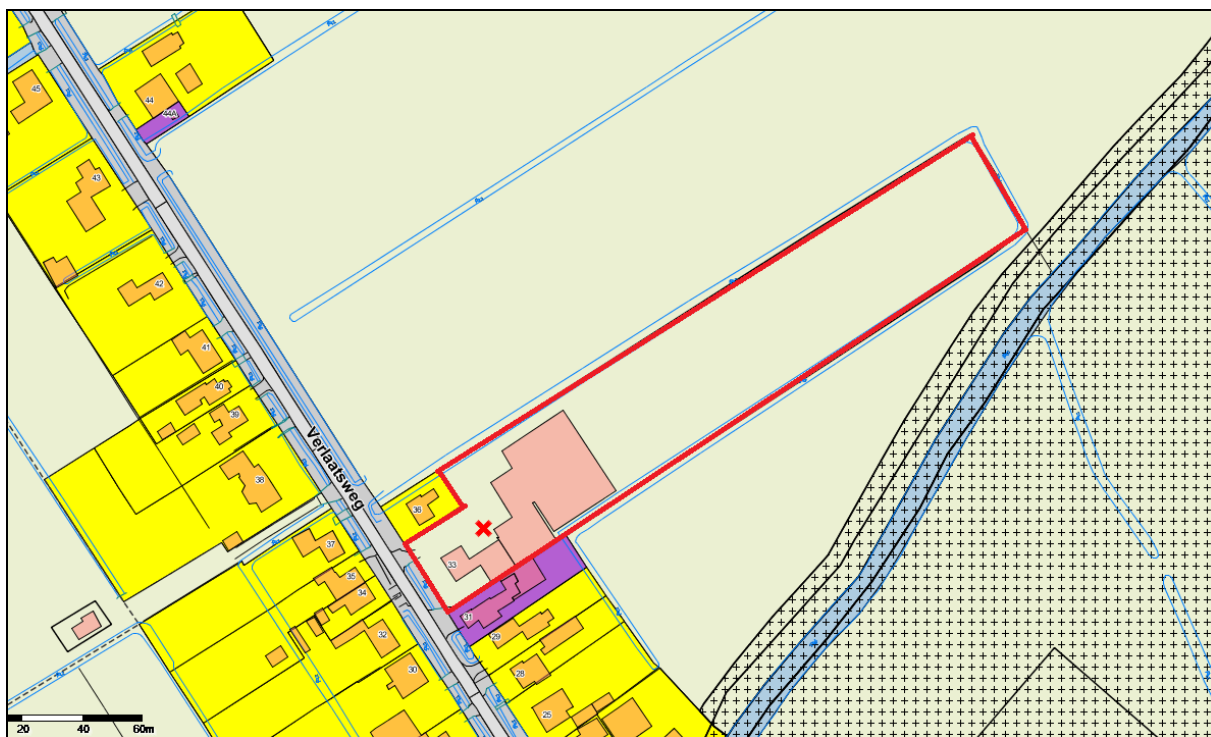
Het perceel Verlaatsweg 33 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland en heeft een agrarisch bouwvlak van ongeveer 9.700 m². Binnen dit bouwvlak zijn een bedrijfswoning, diverse schuren en een kas aanwezig.

Het perceel mag op dit moment alleen gebruikt worden door een volwaardig agrarisch bedrijf. In artikel 3.7.9 van het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om, bij bedrijfsbeëindiging, de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is 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 Verlaatsweg 33, Spijkenisse



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied
Het huidige agrarisch bouwvlak is met een rode lijn weergegeven*



2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Agrarisch" (met 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 is 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>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 bouwvlak wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De begrenzing van het wijzigingsplan betreft het hele bouwvlak. Voor de begrenzing van het nieuwe erf (dus de bestemming Wonen) wordt aangesloten bij het naastgelegen perceel. Hierdoor ontstaat er ruimtelijk een geheel.
<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. Direct ten zuidoosten van het perceel ligt een bedrijfsfunctie. Hier is een tegelzetbedrijf gevestigd. Dit is voornamelijk opslag en een beperkte showroom. Gezien de functie van dit perceel vormt de nieuwe woonfunctie geen belemmering.
<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>	Op het perceel zijn meerdere (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig: - Een kas van 850 m²; - Een houten schuur van 250 m²; - Twee stenen schuren van in totaal 260 m². De kas en de houten schuur worden gesloopt. De twee stenen schuren blijven behouden en worden verbouwd tot kantoorruimte.
<i>De woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning.</i>	De voormalige bedrijfswoning gaat particulier bewoond 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 is nader onderbouwd in hoofdstuk 3.

3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwvlak van het perceel Verlaatsweg 33 gewijzigd van een agrarische naar een woonbestemming. Voor het toekomstige woonperceel wordt een woonbestemming opgenomen. De overige gronden worden gewijzigd naar een onbebouwde agrarische bestemming.

Door wijziging naar de bestemming "Wonen" wordt de bedrijfswoning aangemerkt als burgerwoning en daarmee geschikt voor particulier gebruik. Voor deze woningen geldt de normale bestemming "Wonen" (artikel 36) met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. De rest van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden. De sloop wordt in de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. In onderstaande figuur is de te slopen bebouwing met een rode lijn weergegeven.



Te slopen bebouwing binnen rode lijn

Met de wijziging wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt. Een groot gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (van circa 1360 m² voormalige bedrijfsgebouwen naar 260 m²). Het plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen.

Alleen de huidige bedrijfswoning wordt als burgerwoning aangemerkt.

De functiewijziging van een gestopt agrarisch bedrijf naar een woonbestemming komt vaker voor in het landelijk gebied. Het erf en de bijbehorende gebouwen krijgen een voor de toekomst bestendig gebruik. Na wijziging, gelden voor de woonpercelen de standaard bouw- en gebruiksregels voor woningen in het landelijk gebied.



Ten aanzien van de begrenzing tussen de nieuwe bestemming wonen en het onbebouwde agrarische erf, wordt de achterste lijn van de naastgelegen woningen aangehouden. Daardoor wordt aangesloten bij de structuur van de omgeving.

3.2 Milieusituatie

De Verlaatsweg is een weg tussen de Wogmeer en de kern Spierdijk. Ter hoogte van nummer 33 is vooral woonbebouwing aanwezig. Direct ten zuidoosten van het plangebied ligt een tegelzetbedrijf. Hier is voornamelijk sprake van opslag. Daarnaast is een showroom aanwezig, die alleen op afspraak geopend is. Gezien de aard en de omvang van het bedrijf, vormt de nieuwe woonfunctie geen belemmering. Er zijn in de omgeving geen andere functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op de nieuwe woonfunctie.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk. In de nieuwe situatie is alleen een burgerwoning 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. De woning blijft ontsloten via de huidige inrit op de Verlaatsweg. Naast de woning wordt er nog een ondergeschikte kantoorfunctie op het perceel gevestigd. Bij het kantoor is geen sprake van een baliefunctie. Slechts in uitzonderlijke gevallen is er sprake van bezoek. Voor de werknemers van het kantoor 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 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 bestemming 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 een eventuele verbouw/uitbreiding van de woning zal wel (verkennend) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Geluidhinder

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt 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 niet toenemen. Deze functiewijziging naar wonen valt onder het begrip 'niet in betekenende 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 Wet natuurbescherming. 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 wel bebouwing gesloopt. Er is daarom een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het ecologische onderzoek blijkt dat er naar verwachting geen beschermde flora en fauna aanwezig is. Wel moeten eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (globaal half maart tot half juli). Dit vanwege eventueel aanwezige broedvogels.

Archeologie

Op basis van de Archeologische Waardenkaart van Koggenland is het perceel vrijgegeven van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Mochten tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten aangetroffen worden, dan dient dit bij het bevoegd gezag gemeld te worden.

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.

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 Juridisch planologische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming "Agrarisch" (met bouwvlak) van het perceel Verlaatsweg 33 wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen" en de bestemming "Agrarisch" (zonder bouwvlak).

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