

Wijzigingsplan Mensonidesweg 10, Hensbroek

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bestemming Agrarisch naar Bedrijf (sb-ipo)



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	6
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	8
3.1	Ruimtelijke situatie	8
3.2	Milieusituatie	8
3.3	Overige omgevingsaspecten	8
4	Uitvoerbaarheid	10
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
4.2	Economische uitvoerbaarheid	10
5	Planologische juridische regeling	11

Bijlage 1 Digitale watertoets



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 Dijk (initiatiefnemer) om de schuur op het perceel Mensonidesweg 10 te Hensbroek in gebruik te nemen voor de stalling van rouwauto's. Hiervoor dient de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd te worden in een bedrijfsbestemming voor in pandige opslag.

1.2 Beschrijving van de situatie

Op het perceel Mensonidesweg 10, gelegen in het landelijk gebied nabij de kern Hensbroek, staat een schuur van ca. 240 m². Initiatiefnemer heeft een bedrijf in de verhuur van bijzondere rouwauto's. Momenteel vindt de kantoorfunctie en stalling van de auto's plaats op zijn woonperceel Wogmeer 84. Initiatiefnemer wil graag de schuur op het perceel Mensonidesweg 10 aankopen en daar zijn auto's (in pandig) stallen.

1.3 Planologisch juridisch kader

Het perceel Mensonidesweg 10 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Het perceel waarop één losse schuur staat, heeft een agrarisch bouwvlak van 1300 m². Dit betekent dat de schuur alleen gebruikt mag worden voor agrarische doeleinden. Verder geldt de functieaanduiding 'bedrijfswoning-uitgesloten' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Over de voorkant van het perceel is nog een 'vrijwaringszone-straatpad' gelegen.

Op basis van de agrarische bestemming is gebruik van de schuur voor de beoogde opslag/stalling van rouwauto's niet toegestaan. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is echter een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de bestemming 'Agrarisch (bouwvlak)' om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' met daaraan gekoppeld de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – in pandige opslag' (sb-ipo). Deze aanduiding geeft aan dat alleen in pandige opslag is



toegestaan en geldt voor meerdere vrijgekomen bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied die in gebruik zijn genomen voor het stallen van caravans, boten of andere vorm van opslag. In bedrijfsgebouwen met deze functieaanduiding zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan en uitbreiding van de bebouwing is ook niet mogelijk.

Aan de wijzigingsbevoegdheid zit een aantal voorwaarden verbonden. In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden 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.



Een luchtfoto van de schuur op het perceel Mensonidesweg 10 te Hensbroek met het huidige agrarische bouwvlak (rood omlijnd / geel gemarkeerd) weergegeven.





2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen in artikel 3.7.14 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Hieronder zijn de voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

<i>na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 7 van overeenkomstige toepassing;</i>	Doordat de bestemming 'Bedrijf' wordt opgenomen, zijn de regels van artikel 7 uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied van overeenkomstige toepassing.
<i>het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;</i>	Het agrarisch bouwvlak vervalt. Er wordt een bestemmingsvlak 'Bedrijf' met bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - in pandige opslag' opgenomen.
<i>er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;</i>	Doordat alleen in pandige opslag wordt toegestaan (geen bedrijfsactiviteiten), is er geen sprake van een gevoelige functie richting het agrarisch bedrijf aan de overkant.
<i>de functie wordt ondergebracht in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen;</i>	De stalling van rouwauto's vindt uitsluitend plaats in de bestaande schuur.
<i>er is voldoende parkeergelegenheid op het erf;</i>	Er is voldoende parkeergelegenheid op het erf, maar de stalling van auto's is uitsluitend binnen de schuur toegestaan.
<i>buitenopslag is niet toegestaan;</i>	Door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - in pandige opslag' en de gebruiksregels in artikel 7 wordt buitenopslag uitgesloten.
<i>de infrastructurele ontsluiting is toereikend voor de functiewijziging;</i>	Niet van toepassing. Er is slechts sprake van een opslagfunctie en niet van een (bedrijfs)functie met verkeersaantrekkende werking.
<i>de wijzigingsbevoegdheid naar "Bedrijf" wordt niet toegepast voor bedrijven die zich richten op de fabrieksmatige productie van goederen;</i>	Niet van toepassing. Het gebruik richt zich uitsluitend op de stalling van rouwauto's.



<i>er moet een bedrijfsplan worden overlegd waarin de volwaardigheid en de economische duurzaamheid van de bedrijfsvestiging wordt aangetoond;</i>	Niet van toepassing. Er is geen sprake van een bedrijfsfunctie. Het gaat uitsluitend om stalling/opslag.
<i>er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiks-mogelijkheden van de aangrenzende gronden.</i>	Er liggen geen gevoelige functies in de nabijheid van het perceel en er wordt geen gevoelige functie toegevoegd. Ook de verkeersveiligheid is niet in het geding. Zie voor verdere onderbouwing hoofdstuk 3.



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van het perceel Mensonidesweg 10 te Hensbroek omgezet naar de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf- inpandige opslag (sb-ipo)". Doordat deze specifieke aanduiding wordt opgenomen, mag de bestaande schuur alleen gebruikt worden voor inpandige opslag (het stallen van rouwauto's). Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan en uitbreiding van de bebouwing op het perceel is niet mogelijk. Ook buitenopslag (alsmede het parkeren van auto's buiten de schuur) is niet toegestaan. In feite blijft de huidige situatie in stand en veranderen inrichting en uitstraling van het erf niet. Alleen het inpandig gebruik van de schuur verandert (van agrarisch naar opslag). De ruimtelijke gevolgen voor de bestemmingswijziging zijn dus minimaal / niet aanwezig.

3.2 Milieusituatie

Vanuit de optiek van milieuzonering bestaat er geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging naar 'Bedrijf (sb-ipo)'. Doordat er geen bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, maar alleen inpandige opslag/stalling, is er geen sprake van een gevoelige functie. Conform de 'VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering' wordt voor 'opslaggebouwen' in zijn algemeenheid een richtafstand van 30 meter aangegeven. Het agrarisch bedrijf aan de overkant is op een afstand van ruim 40 meter van de schuur gelegen.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeersituatie

De opslag/stallingsfunctie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

Waterhuishoudkundige situatie

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen, is een digitale watertoets uitgevoerd. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met het



Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Geluid

Er is geen sprake van een geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Het gaat hier om een bestaand bedrijfsgebouw waarvan alleen de planologische status verandert.

Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Ecologie

Het perceel Mensonidesweg 10 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 perceel Mensonidesweg 10 geldt een 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 dubbelbestemming zal 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.

Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwe situatie niet veranderen. Deze functiewijziging valt onder het begrip 'niet in berekende mate'. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van 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 Bro vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Beide instanties hebben per mail aangegeven dat het wijzigingsplan geen aanleiding geeft om een reactie te geven.

Het ontwerpplan heeft met ingang van 14 december 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 26 januari 2016 is het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

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. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.



5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming "Agrarisch" van het perceel Mensonidesweg 10 te Hensbroek wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – inpandige opslag'.

Daarbij blijven ook de bestaande functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' van toepassing op het perceel. Rondom de schuur wordt een bouwvlak opgenomen.

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel waarin wordt aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan is aangepast en dat de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland van overeenkomstige toepassing zijn.