

Wijzigingsplan Spierdijkerweg 116, Spierdijk
Bestemmingsplan Komplan 2008
wijziging bestemming 'Gemengde doeleinden 2' naar
'Woondoeleinden 1'

Vastgesteld 28 maart 2017



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Beschrijving van het initiatief	2
1.3	Juridisch planologisch kader	2
2	Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	4
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	5
3.1	Ruimtelijke situatie	5
3.2	Milieusituatie	6
3.3	Overige omgevingsaspecten	6
4	Uitvoerbaarheid	8
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.2	Economische uitvoerbaarheid	8
5	Juridisch planologische regeling	9
1.	Digitale watertoets	
2.	Archeologisch advies	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Komplan 2008. Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het initiatief om de bestemming 'Gemengde doeleinden 2' van het perceel Spierdijkerweg 116 te wijzigen in een woonbestemming. Het gebruik van het café en zalencentrum wordt ter plaatse beëindigd. Een groot gedeelte van het zalencentrum wordt gesloopt en het café wordt verbouwd tot woning.

1.2 Beschrijving van het initiatief

Het perceel Spierdijkerweg 116 ligt aan het oorspronkelijke lint van Spierdijk. Het gedeelte van de weg waar het perceel aan ligt, betreft het centrale gedeelte van Spierdijk. De bebouwing bestaat uit een café met bedrijfswoning en een daarachter liggend zalencentrum. De wens is om het café met bedrijfswoning te behouden en in zijn geheel te verbouwen tot één burgerwoning. Het zalencentrum, wat direct achter het café ligt, zal worden gesloopt. Dit gedeelte wordt in gebruik genomen als tuin en wordt voor een groot gedeelte bij de naastgelegen woning op nummer 114 gevoegd.

1.3 Juridisch planologisch kader

Het perceel Spierdijkerweg 116 is gelegen in het bestemmingsplan Komplan 2008 en heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden 2'. Binnen de bestemming is een café met een bedrijfswoning aanwezig. Aan de achterzijde ligt een zalencentrum. Naast de bestemming 'Gemengde doeleinden 2' gelden nog de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

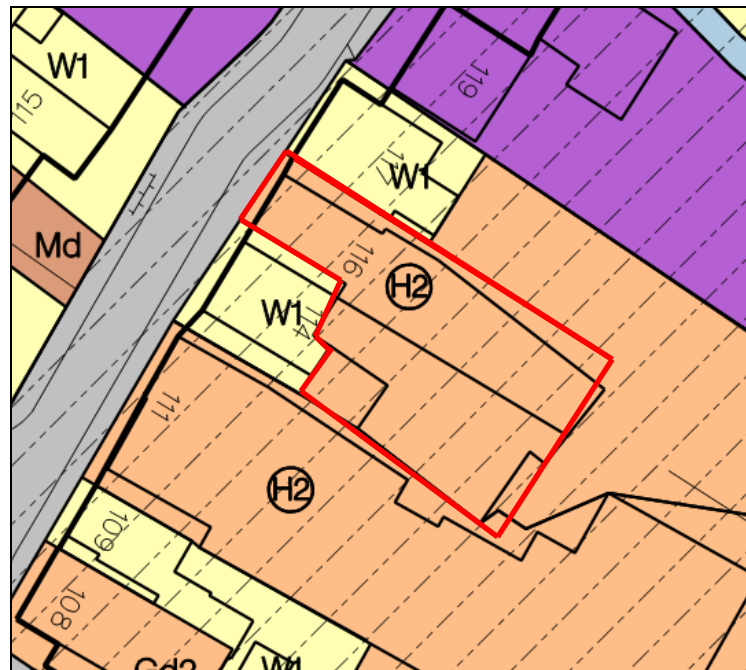
- archeologie categorie 2;
- horeca 2 toegestaan.

In artikel 10, lid 7 van het bestemmingsplan Komplan 2008 is een wijzigingsmogelijkheid voor het college van Burgemeester en wethouders opgenomen om, bij bedrijfsbeëindiging, de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Woondoeleinden 1'. 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 ten aanzien van de functieverandering wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Komplan 2008.



Luchtfoto Spiersdijkerweg 116, Spiersdijk



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Komplan 2008



2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Gemengde doeleinden 1' om te zetten naar de bestemming 'Woondoeleinden 1' is opgenomen in artikel 10, lid 7 van de regels van het bestemmingsplan Komplan 2008. Hieronder zijn deze voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

<i>een niet-woonfunctie op een bouwperceel is beëindigd en de oppervlakte van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt teruggebracht. Het bepaalde in artikel 19, lid 3 onder I is van overeenkomstige toepassing;</i>	<p>De functie van café en zalencentrum wordt beëindigd, waarna het grootste gedeelte van de bebouwing gesloopt wordt. Een deel van de bebouwing blijft staan en wordt als bijgebouw bij zowel Spierdijkerweg 116 als nummer 114 in gebruik genomen. Hierbij wordt wat maximale oppervlakte betreft voldaan aan de regels in artikel 19, lid 3, onder I.</p> <p>De te slopen bebouwing wordt met een sloopverplichting in de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Daarmee is verzekerd dat niet alleen de functie beëindigd wordt, maar ook de bebouwing gesloopt wordt.</p>
<i>de gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen percelen, met name uit milieu hygiënisch oogpunt, niet onaanvaardbaar worden beperkt;</i>	<p>In de directe nabijheid zijn geen woningen of (bedrijfs)functies aanwezig die door de nieuwe woonfunctie belemmerd worden. De functiewijziging zorgt juist voor een verbetering van het woon- en leefklimaat, aangezien een horecafunctie verdwijnt. Zie ook paragraaf 3.2.</p>
<i>aan het bepaalde in de Wet geluidhinder kan worden voldaan</i>	<p>Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is een bedrijfswoning aanwezig. Deze wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De akoestische situatie verandert hierdoor niet. Aan de Wet geluidhinder kan dus voldaan worden.</p>
<i>de overige voorschriften van het bepaalde in artikel 19 (Woondoeleinden 1) of 20 (Woondoeleinden 2) zijn overeenkomstig van toepassing.</i>	<p>In het bestemmingsplan Komplan 2008 is onderscheid gemaakt in 2 verschillende woonbestemmingen. De bestemming 'Woondoeleinden 1' is gericht op de woonbebouwing in de voormalige linten. Het perceel Spierdijkerweg 116 is gelegen in het oude lint. De bestemming zal daarom gewijzigd worden in de bestemming 'Woondoeleinden 1'.</p>



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de horecafunctie aan de Spierdijkerweg 116 gewijzigd naar een woonfunctie. Door wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden 1" wordt de bedrijfswoning aangemerkt als burgerwoning en daarmee geschikt voor particulier gebruik. Voor deze woning geldt de normale bestemming "Woondoeleinden 1" (artikel 19) met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan Komplan 2008. In onderstaande foto is een aanzicht van het huidige café op nummer 116 weergegeven.



Aanzicht op Spierdijkerweg 116 (links)



Te slopen bebouwing



Het grootste gedeelte van de bebouwing achter het café wordt gesloopt. Een gedeelte van de bebouwing blijft staan of wordt verbouwd, zodat deze als bijgebouw bij Spierdijkerweg 114 en 116 in gebruik genomen kunnen worden.

De ruimtelijke gevolgen voor het toekennen van de woonbestemming zijn beperkt. Het wijzigingsplan heeft als doel om een functiewijziging het bestaande café mogelijk te maken. Daarbij wordt een groot gedeelte van de bedrijfsgebouwen die gelegen zijn achter het café gesloopt (ongeveer 250 m²). Het plan leidt niet tot een groei van het aantal woningen. De huidige bedrijfswoning wordt als burgerwoning bestemd. Bij verbouw van het café wordt de gevel wellicht gewijzigd. Hoe dit eruit gaat zien, is op dit moment niet bekend. Eventuele wijzigingen zullen aan de redelijke eisen van de welstand moeten voldoen.

3.2 Milieusituatie

Ten zuiden van het plangebied, aan de Spierdijkerweg 111, ligt een horecafunctie. Deze functie ligt op ongeveer 10 meter afstand van de toekomstige burgerwoning. Gezien deze afstand, is er geen belemmering voor de woning op nummer 116. Andersom vormt de woning ook geen belemmering voor de horecafunctie op nummer 111. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse woningen aanwezig. Deze woningen worden niet gehinderd door de wijziging van de horecafunctie. Gesteld kan worden dat de milieusituatie voor de woningen in de directe omgeving van het plangebied verbeterd, aangezien de horecafunctie verdwijnt.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

De bestaande bestemming maakt diverse functies mogelijk, waaronder horeca categorie 2. Dit is de zwaardere categorie horecabedrijven, zoals cafés en discotheken. In de nieuwe situatie is alleen een burgerwoning aanwezig. Feitelijk is er daarom sprake van een vermindering van de verkeersintensiteit. Daarnaast verandert de parkeersituatie niet. In de huidige situatie is op het perceel geen ruimte voor parkeren. Ook in de nieuwe situatie is die ruimte er niet op het perceel. Wel is er in de omgeving voldoende parkeerruimte. Aangezien de functie verandert van horeca naar een burgerwoning, neemt de verkeersdruk op de omgeving af. Er kan daarom voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid.

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 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 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 afnemen, aangezien een horecafunctie gewijzigd wordt in een woonfunctie. Deze functiewijziging naar wonen valt daarmee 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 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 wel bebouwing gesloopt. De bebouwing is echter niet geschikt om als habitat voor beschermde soorten te dienen. Het is daarom niet nodig om een ecologisch onderzoek uit te voeren.

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan Komplan 2008 geldt voor het perceel de dubbelbestemming Aan 'archeologie categorie 2'. De aanwezige bebouwing achter het café wordt gesloopt. Dit zijn bodemingrepen. Er is daarom een advies gevraagd bij de Archeologiedienst West-Friesland. Het advies is in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. De archeologiedienst adviseert om het plangebied voor vervolgonderzoek vrij te geven. Wel dient de sloop onder supervisie van een archeoloog van de archeologiedienst plaats te vinden. Hierover worden vooraf afspraken gemaakt.

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 "Gemengde doeleinden 2" van het perceel Spierdijkerweg 116 wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden 1".

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel. Hierin is aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan wordt aangepast. De regels uit het bestemmingsplan Komplan 2008 (de bestemming Woondoeleinden 1) zijn dus van overeenkomstige toepassing. De sloopverplichting is aanvullend via een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd.