



WIJZIGINGSPLAN ex artikel 3.6 Wro
“Kerkmeerweg 15 te Oudkarspel”
(wijziging van bestemmingsplan “Buitengebied en Koedijk”)

Wijziging ligging van het bouwvlak op het perceel
Kerkmeerweg 15 te Oudkarspel



Inhoud:
Toelichting + bijlagen
Regels

Toelichting

Deel uitmakend van het wijzigingsplan “Kerkmeerweg 15”, behorend bij het bestemmingsplan “Buitengebied en Koedijk”

1. Inleiding

Het verzoek richt zich op het wijzigen van de vorm van het bouwvlak in noordelijke richting ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsruimte aan de Kerkmeerweg 15 te Oudkarspel.

De gemeente Langedijk heeft besloten aan het verzoek van de firma H. Muileboom, gevestigd Kerkmeerweg 15, 1724 PK Oudkarspel, planologische medewerking te verlenen. Hierover heeft het college van B&W d.d. 06-04-2010, onder voorbehoud van het volgen van de wijzigingsregels in het bestemmingsplan “Buitengebied en Koedijk”, positief besloten.

Vooruitlopend hierop heeft de gemeente Langedijk op basis van een ingediend principeverzoek reeds op 29 juli 2008 aangegeven in te kunnen stemmen met een wijzigingsprocedure voor verschuiving van het bouwvlak om de beoogde uitbreiding van de koelcellen en laadkuil mogelijk te maken.

2. Bestemmingsplan

Het perceel Kerkmeerweg 15 te Oudkarspel ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied en Koedijk” en heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied’. Het bouwvlak is ca. 10.000 m². Op basis van art. 4, lid 8, onder b kan toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid om de vorm van het bouwvlak te veranderen, zonder dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient beperkt te zijn tot die gevallen waarbij de kenmerken van het gebied niet wezenlijk worden aangetast en waarbij een zorgvuldige inpassing in de, in het plan door middel van bestemmingen en bestemmingsregelingen vastgelegde ruimtelijke- en functionele structuur, is gewaarborgd.

3. Projectomschrijving

Het project betreft de uitbreiding van de bedrijfsruimte aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van ca. 1000 m². De nokhoogte van de koelcellen is bijna 7 meter en de dakhelling 15 graden. Dit deel ligt deels buiten het huidige bouwvlak.

4. Ruimtelijke situering en randvoorwaarden

In de toelichting op het bestemmingsplan staan een aantal beeldkwaliteitseisen genoemd die van toepassing zijn bij de mogelijkheid tot verandering van de vorm van het agrarische bouwvlak. De beeldkwaliteitseisen die op deze wijziging van toepassing zijn, zijn:

- het bouwvlak moet in vorm compact en rechthoekig blijven;
- bedrijfsgebouwen zijn 10 meter teruggedrooid ten opzichte van de dienstwoningen;
- interactie/aansluiting van nieuwe bebouwing op de massaopbouw, de richting en het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing is uitgangspunt.

Volgens het bestemmingsplan dient de dakhelling minstens 15 graden te zijn. De dakhelling van de nieuw te bouwen bedrijfsruimte bedraagt 15 graden. De uitbreiding van de laadkuil wordt plat afgedekt.

De uitbreiding van de laadkuil is ten opzichte van de huidige situatie en de uitbreiding van de koelcellen dermate klein dat dit ruimtelijk gezien geen invloed heeft op de omgeving. Mede omdat de uitbreiding ingebouwd is tussen de overige bedrijfsruimtes.

5. Milieutechnische informatie

Flora- en fauna

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen (*artikel 2, lid 1*: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. *Artikel 2, lid 2*: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Op grond van artikel 3.3 van de bestemmingsplanvoorschriften is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat na het voltooiën van de werkzaamheden de beperkte natuurwaarden weinig veranderen.

Landschappelijk

Landschappelijk gezien is de verandering van vorm van het bouwvlak geen probleem. De aanpassing kan zelfs gezien worden als een verbetering omdat het bouwen in de diepte, evenwijdig aan de landschappelijke verkavelingstructuur, en in aansluiting op de vorm van de bestaande bebouwing, een versterking geeft aan de karakteristiek en het ruimtelijk beeld. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn compact gesitueerd op het achtererf en de bijzondere functies kennen een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Water

Er is geen sprake van een vergroting van het bouwvlak zodat er geen toename van de verstening plaatsvindt. Daardoor wordt de oppervlakte van het waterbergend vermogen niet aangetast.

Verkeerskundig

De verandering van het bouwvlak, waarbij de grootte hiervan hetzelfde blijft (1 ha), zal in beginsel geen gevolgen hebben voor de verkeersdrukte en/of –beweging.

Milieuaspecten

Het gaat om de voortzetting van hetzelfde bedrijf, waardoor er geen belemmeringen zijn op milieugebied (geen toename van verkeerslawaaai, luchtvervuiling e.d.). De dichtstbijzijnde woning van derden is in de bestaande situatie op ca. 65 meter gelegen. Het dichtstbijzijnde punt van de uitbreiding (laadkuil) is gelegen op ca. 150 meter van deze zelfde woning. De milieuzonering vormt dus geen belemmering.

Archeologie en cultuurhistorische waarde

Er is geen onderzoek nodig daar er sprake is van een plangebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.

6. Overige aspecten

Economisch/financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de firma H. Muileboom, gevestigd Kerkmeerweg 15 te Oudkarspel.

De kosten van het bouwrijp maken, de uitbreiding van de bedrijfsruimten en de inrichting van het terrein zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De noodzakelijke kosten voor de onderzoeken van het voorliggende bestemmingsplan worden door de aanvrager gedragen. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan

uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. Deze kosten worden door de gemeente gedekt uit de legesopbrengsten van de bouwaanvraag.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Planschaderisico

Het is standaard, dat inzake de planschaderisico een overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen dan wel een exploitatieovereenkomst te sluiten. Indien het niet noodzakelijk is om eisen voor de werken werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied te stellen (artikel 6.12 lid 2 sub c jo artikel 6.13 lid 2 Wro) is een exploitatieplan niet nodig.

In dit wijzigingsplan worden geen bebouwingsmogelijkheden toegevoegd ten opzichte van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt: er is alleen sprake van het verplaatsen van bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor ontstaan geen extra kosten voor de gemeente.

Voor dit wijzigingsplan is derhalve geen exploitatieplan c.q. –overeenkomst nodig.

Tervisielegging

Artikel 24 lid 1 van het bestemmingsplan bepaalt dat op de voorbereiding van het wijzigingsbesluit afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

De opmerkingen en suggesties worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

De definitieve bouwvergunning zal na publicatie - met de onderhavige stedenbouwkundige onderbouwing - voor 6 weken ter inzage worden gelegd;

Adviesformulier

Reg. nummer. 004956



Het college van B. en W. Agendanummer: //
 De burgemeester Datum: 5 juli 2010
 De secretaris Afdeling/team: B&P/Vrom
 Het managementteam Adviseur: M. Klazema

Par. manager: *[Handwritten signature]*

Par. secretaris:

Onderwerp: Wijzigingsplan Kerkmeerweg 15 te Oudkarspel	Mede-advies afdeling:	
	<input type="checkbox"/> BMO	<input type="checkbox"/> VVH
	<input type="checkbox"/> Beleid en Projecten	<input type="checkbox"/> Publiekszaken
	<input type="checkbox"/> Openbare Werken	<input type="checkbox"/> Financiën

Gevraagde beslissing(en):

1. Wijzigingsplan Kerkmeerweg 15 te Oudkarspel vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan te publiceren en gedurende 6 weken ter inzage te leggen.
3. Aanvrager mede te delen dat na het collegebesluit niet over wordt gegaan tot handhavend optreden indien aanvrager vooruitlopende op de afgifte van de bouwvergunning start met de bouwwerkzaamheden.

Korte toelichting

Op 20 april 2010 heeft uw college ingestemd met het ontwerp-wijzigingsplan Kerkmeerweg 15 te Oudkarspel. Het ontwerp-wijzigingsplan is gepubliceerd en heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd zonder dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot. Geadviseerd wordt om het wijzigingsplan vast te stellen.

Relevante stukken:	Aankruisen wat van toepassing is		Conf. adv.	Conf. aantek. secr.	Bespr.	Route ter afdoening
	ja	nee				
Is er met de financiële consequenties in de begroting rekening gehouden?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Burg.			Forum
Is het onderwerp vertrouwelijk?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.	<i>[Handwritten signature]</i>		Datum
Voorlichting (actieve openbaarheid)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.		Raad	
Inspreek?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.		Datum	
Advies Ondernemingsraad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.			Datum
Geraamde behandeltime (in minuten) van onderwerp in de fora	Inform. min.		Weth.			
	Meningsv.		Weth.			
Moet er rekening worden gehouden met fatale termijn, zo ja welke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Secr.	<i>[Handwritten signature]</i>		

Aantekening secretaris:

B. en W. besluit: *13 jul. 2010*

Conform

De secretaris,

De burgemeester,

OPSLAAN:

Adviesformulier Muileboom, Kerkmeerweg 15