



Postadres
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Telefoon
072-548 87 57

Fax
072-548 85 79

Memo

Aan : Bart Limmen / Monique Klaver-Blankendaal
Van : Sietske Felix
Doorkiesnummer : 072-548 9335
Onderwerp : Omzetten agrarische bestemming naar woonbestemming
Datum : 22 december 2011
Bijlage : -
Afschrift aan : -

Inleiding

Op het perceel Verlengde Zandweg 8 in Egmond aan den Hoef zit volgens het bestemmingsplan een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is echter al jaren niet meer in werking. De huidige eigenaar heeft een aanvraag ingediend om de voormalige schuren te slopen in ruil voor een woning. Dit verzoek is afgewezen omdat niet voldaan wordt aan de ruimte voor ruimte regeling. De gemeente Bergen is net begonnen met het bestemmingsplan buitengebied (Landelijk gebied zuid). De verwachting is dat het voormalige agrarische bedrijf op nummer 8/8a conform de feitelijke situatie bestemd zal worden als woning.

Aan de overkant van de weg (Verlengde Zandweg 1) gaat de gemeente wel gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling. De opstallen van het agrarisch bedrijf zullen worden gesloopt in ruil voor enkele woningen. Hierbij moet gekeken worden naar de (agrarische) bedrijven in de omgeving. Volgens het bestemmingsplan zit er planologisch gezien nog een agrarisch bedrijf op nummer 8/8a.

Moet de gemeente wachten totdat de bestemming van het voormalige agrarische bedrijf is gewijzigd voordat de nieuwe woningen kunnen worden toegestaan?

Situatie:

Alvorens de ruimte voor ruimte regeling voor het perceel Verlengde Zandweg 1 kan worden doorgevoerd dient inderdaad de situatie in de omgeving in kaart te worden gebracht. Onderstaande gegevens zijn bij de MRA bekend over de omgeving.

Aan de Zandweg zijn geen (agrarische) bedrijven bekend. Op het perceel Zandweg 20 is een vakantiepark gevestigd. Aan de Verlengde Zandweg bevinden zich op nummer 6/6A (voorheen een akkerbouwbedrijf) een kleine camping en een aannemersbedrijf(je). Op nummer 10 is (volgens google) een huifkarverhuurbedrijf gevestigd.

Uit het gesprek met Bart Limmen blijkt dat de bestemming agrarisch breed uitgelegd kan worden. Het kan hier zowel gaan om het houden van dieren als om het uitoefenen van een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf. De afstanden tot de dichtstbijzijnde woningen van derden bedragen nu:

- 17 meter tot de vakantiewoning,
- 34 meter tot de woningen nummer 6 en 10
- 63 meter tot de woning op nummer 1.

Uitgangspunt is dat woning nummer 8 een bedrijfswoning betreft.

Afstanden vanwege geur

De richtafstand voor het houden van dieren bedraagt 50 tot 100 meter vanwege geur. Het dichtstbijzijnde geur gevoelige object is de vakantie woning. Gezien de omgeving is het houden van dieren op deze locatie niet (meer) mogelijk.

Afstanden vanwege geluid

De richtafstand voor een akkerbouw of tuinbouwbedrijf bedraagt 30 meter vanwege geluid. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemming zijn de woningen op nummer 6 en 10. Een vakantiewoning is geen geluidgevoelige bestemming. Wanneer de bedrijfswoning onderdeel blijft uitmaken van de inrichting kan op deze locatie zich een nieuw akkerbouw- of tuinbouwbedrijf vestigen.

Veel activiteiten vallen van rechtswege onder het Activiteitenbesluit en kunnen zich vestigen, zonder tussenkomst van de gemeente. Het realiseren van een bedrijf op het perceel Verlengde Zandweg 8 en het realiseren van nieuwe woningen op het perceel Verlengde Zandweg 1 zullen elkaar belemmeren.

Kortom de huidige bestemming agrarisch voor het perceel Verlengde Zandweg 8 is maatgevend en kan de plannen op Verlengde Zandweg 1 belemmeren.

Advies:

Het advies is om de functiewijziging van beide percelen in samenhang te behandelen. Anders zal gewacht moeten worden op het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.