

Wijzigingsplan Baarsdorpermeer 4, Zuidermeer
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bedrijfswoning naar plattelandswoning

D14.001905

D14.001905



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving initiatief	3
2	Planologisch beleid	4
2.1	Geldend bestemmingsplan	4
2.2	Regeling plattelandswoning	5
2.3	Wijzigingsbevoegdheid	5
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	6
3.1	Ruimtelijk afwegingskader	6
3.2	Milieusituatie	6
3.3	Woon- en leefsituatie	6
3.4	Overige omgevingsaspecten	7
4	Uitvoerbaarheid	8
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.2	Economische uitvoerbaarheid	8
5	Planologische juridische regeling	9

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 Klaver Makelaardij om de stolpboerderij op het perceel Baarsdorpermeer 4 te Zuidermeer te voorzien van de aanduiding "plattelandswoning". Hierdoor wordt burgerbewoning van deze voormalige tweede agrarische bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Beschrijving initiatief

Op 23 januari 2014 is, door Klaver Makelaardij, een verzoek ingediend om de stolpboerderij op het perceel Baarsdorpermeer 4 te Zuidermeer aan te duiden als plattelandswoning. De betreffende stolpboerderij maakt momenteel onderdeel uit van het agrarisch bedrijf Baarsdorpermeer 4/8. Dit was, tot voor kort, een tweemansbedrijf (veehouderij) met twee bedrijfswoningen.

Recent is het bedrijf verkocht aan een nieuwe eigenaar die het bedrijf als éénmansbedrijf gaat voortzetten. De voormalige veehouder wil graag in de stolp blijven wonen, maar is in de nieuwe situatie functioneel niet meer bij het bedrijf betrokken. Door middel van het wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning kan deze als gewone burgerwoning worden aangemerkt en dus door derden, die niet bij het bedrijf betrokken zijn, bewoond worden. Deze wijzigingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, waarin het perceel Baarsdorpermeer 4/8 is gelegen.



Luchtfoto perceel Baarsdorpermeer 4/8 met de stolpboerderij

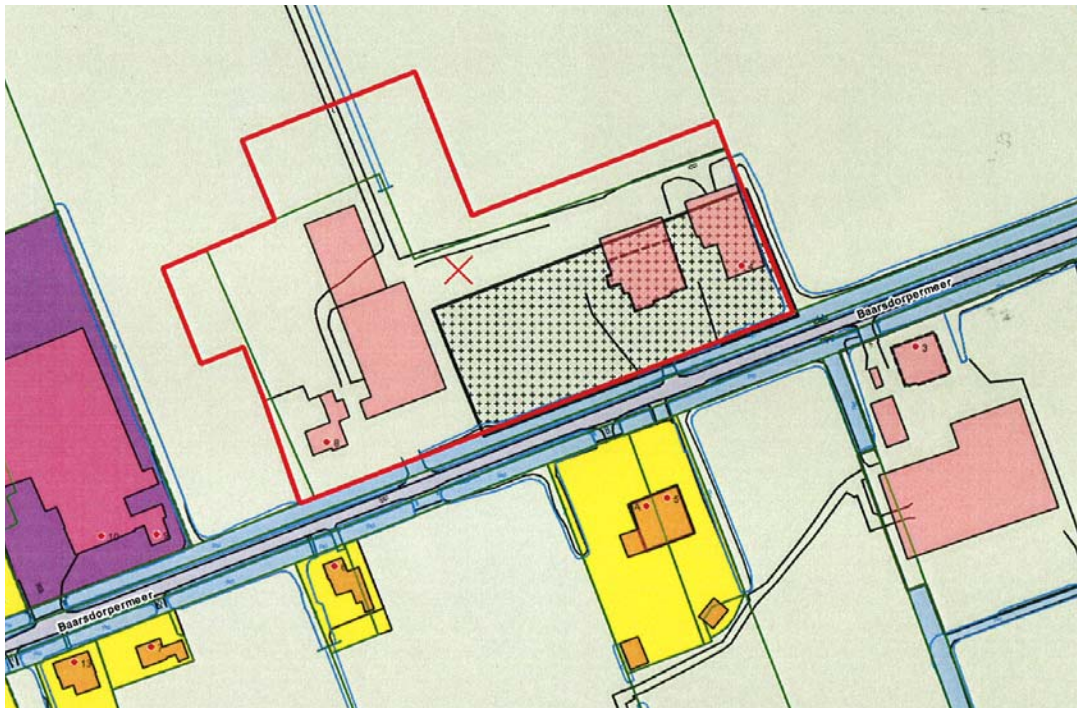
2 Planologisch beleid

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf op het perceel Baarsdorpermeer 4/8 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Voor het bedrijf is in dit bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak opgenomen van ca. 1,7 ha. Hierbinnen moet alle bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Het bouwvlak heeft de aanduiding "specifieke vorm van wonen-tweede bedrijfswoning". Dit betekent dat er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Voor een deel van het bouwvlak geldt nog de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". Voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld geldt dat eerst moet worden aangetoond of er archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze niet worden geschaad.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, egaliseren van gronden, graafwerkzaamheden, en dergelijke is bovendien een omgevingsvergunning vereist.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland
(rood omlijnd: het agrarisch bouwvlak, zwart gearceerd: archeologische dubbelbestemming)*

Voor het rijks- en provinciaal beleid t.a.v. agrarische bedrijven en plattelandswoningen wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.



2.2 Regeling plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet bevat een regeling voor agrarische bedrijven (veehouderijen) die niet gestopt zijn, maar waarvan de bedrijfswoning qua gebruik wordt afgesplitst. Deze voormalige bedrijfswoning wordt dan gezien als plattelandswoning en kan door derden, niet bij het bedrijf betrokken personen, worden bewoond.

De plattelandswoning blijft wel onderdeel van de landbouwinrichting, maar vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de veehouderij.

Met de Wet plattelandswoningen is wettelijk vastgelegd dat het planologisch regime (de agrarische bestemming) bepalend is voor de bescherming van de woning en niet het feitelijk gebruik als burgerwoning. Doordat de woning niet wordt beschermd tegen milieueffecten van de landbouwinrichting kunnen de landbouwinrichting en de burgerwoning naast elkaar bestaan.

2.3 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is ingespeeld op de Wet plattelandswoning door een wijzigingsbevoegdheid voor het college op te nemen om een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning aan te duiden.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.7.16 van de regels en luidt:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding “specifieke vorm van wonen-plattelandswoning” wordt aangebracht, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een bedrijfswoning als plattelandswoning in gebruik wordt genomen;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven in die zin dat deze in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Onder een ‘plattelandswoning’ wordt in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan verstaan: een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord.



Aanzicht stolpboerderij Baarsdorpermeer 4



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijk afwegingskader

Met dit wijzigingsplan wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning (stolpboerderij) Baarsdorper-meer 4 aangeduid als plattelandswoning. Hierdoor wordt de stolp niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf en mag deze voor burgerbewoning worden gebruikt.

De ruimtelijke gevolgen voor het toekennen van de aanduiding “plattelandswoning” zijn beperkt. Het gaat om een bestaande woning (een stolpboerderij in dit geval) en het bijbehorende agrarisch bedrijf blijft in werking. De agrarische bestemming blijft gewoon van toepassing en ook aan de bouwregels verandert niets. De plattelandswoning blijft in planologische zin een bedrijfswoning. Met de aanduiding “plattelandswoning” wordt alleen het gebruik van de voormalige bedrijfswoning door personen die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt.

De enige andere manier om burgerbewoning van de stolp mogelijk te maken, is het opnemen van een aparte bestemming “Wonen”. Dit is echter, gezien de korte afstand van de woning tot het agrarisch bedrijf, niet mogelijk/wenselijk. Door het opnemen van een aparte woonbestemming ontstaat direct een hoger beschermingsniveau en wordt het agrarisch bedrijf in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Dit is door het opnemen van de aanduiding plattelandswoning niet het geval.

3.2 Milieusituatie

Door de stolpboerderij Baarsdorpermeer 4 aan te duiden als “plattelandswoning” mag deze gebruikt worden voor burgerbewoning, maar wordt de woning niet beschermd tegen de negatieve milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf inzake geur, fijn stof en geluid.

Dit betekent ook dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor de toetsing van de ontwikkelingsmogelijkheden van andere (agrarische) bedrijven echter, blijft een plattelandswoning een woning voor derden en wordt de milieubescherming niet gewijzigd.

Dit betekent dat de wettelijke afstandsnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij geldt (50 meter). In de gemeentelijke verordening is deze afstand teruggebracht naar 25 meter (buiten de bebouwde kom).

Aangezien het nabijgelegen agrarisch bedrijf Baarsdorpermeer 3 op een afstand van meer dan 55 meter van de woning is gelegen, wordt ruim aan deze afstandsnorm voldaan.

3.3 Woon- en leefsituatie

Vanuit de Wet plattelandswoning geldt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De milieusituatie in het landelijk gebied van de gemeente Koggenland is over het algemeen gunstig. Er zijn geen onacceptabele geurbelastingen of hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen. Ook de geluidbelasting rond dit type agrarische bedrijven is beperkt.

Daarbij kiest de bewoner (voormalige veehouder) van de plattelandswoning er zelf voor om dichtbij het agrarisch bedrijf te blijven wonen. Er mag dan ook van worden uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



3.4 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

Aan de verkeerssituatie wordt niets gewijzigd. Het agrarisch bedrijf blijft in werking en de stolpboerderij beschikt al over een eigen inrit vanaf de weg.

Waterhuishoudkundige situatie

Voor dit wijzigingsplan is het niet nodig een watertoets te doen en het Hoogheemraadschap om advies te vragen. Er wordt geen verharding toegevoegd en aan het slotenpatroon wordt niets veranderd.

Ecologie

Het perceel Baarsdorpermeer 4/8 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 en er wordt geen bebouwing gesloopt. Een onderzoek in het kader van flora en fauna is dan ook niet nodig.

Archeologie

Voor de stolpboerderij geldt een dubbelbestemming "Archeologie (categorie 2)". Er vinden echter geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de archeologische waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

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.



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.

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.

Daarnaast wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.



5 Planologische juridische regeling

Om de relatie tussen de plattelandswoning en het bedrijf ook voor de toekomst onweerlegbaar vast te leggen, wordt de onderliggende agrarische bestemming in stand gehouden. Het agrarisch bouwvlak Baarsdorpermeer 4/8 blijft dus in dezelfde vorm en grootte gehandhaafd.

De betreffende woning (stolpboerderij) krijgt binnen dit agrarisch bouwvlak de nadere aanduiding “specifieke vorm van wonen – plattelandswoning”. Hierdoor blijft de woning, in planologische zin, bestemd als bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf, maar mag deze functioneel voor burgerbewoning worden gebruikt.

De regels die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland van toepassing zijn op de bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning. Voor de bijbehorende bouwwerken betekent dit dat maximaal 80 m² is toegestaan.

