

Wijzigingsplan Grootweg 13a, Berkhout

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bedrijfswoning naar plattelandswoning

vastgesteld 21 augustus 2014



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving initiatief	3
2	Planologisch beleid	5
2.1	Geldend bestemmingsplan	5
2.2	Regeling plattelandswoning	6
2.3	Wijzigingsbevoegdheid	6
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	8
3.1	Ruimtelijk afwegingskader	8
3.2	Milieusituatie	8
3.3	Woon- en leefsituatie	9
3.4	Overige omgevingsaspecten	9
4	Uitvoerbaarheid	11
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
4.2	Economische uitvoerbaarheid	11
5	Planologische juridische regeling	12



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 familie Wit om de bedrijfswoning op het perceel Grootweg 13a, Berkhout te voorzien van de aanduiding "plattelandswoning". Hierdoor wordt burgerbewoning van deze (voormalige) tweede agrarische bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Beschrijving initiatief

Op 28 april 2014 is een verzoek binnen gekomen van 'De Dijken, Ondernemend Boeren', namens de heer en mevrouw G. en C. Wit, om de bedrijfswoning op het perceel Grootweg 13a aan te duiden als plattelandswoning. Het betreft hier een tweede bedrijfswoning, gelegen binnen het agrarisch bouwvlak van Grootweg 13 te Berkhout. De heer en mevrouw G. en C. Wit zijn de voormalige agrariërs. Zij hebben het bedrijf overgedaan aan hun zoon en zijn zelf in de tweede bedrijfswoning blijven wonen. Deze woning willen ze nu verkopen.

Door de woning Grootweg 13a de status plattelandswoning te geven, wordt burgerbewoning mogelijk gemaakt. De woning kan dan los van het agrarisch bedrijf verkocht worden en bewoond worden door derden die niet bij het bedrijf betrokken zijn. Deze wijzigingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, waarin het perceel Grootweg 13(a) is gelegen.



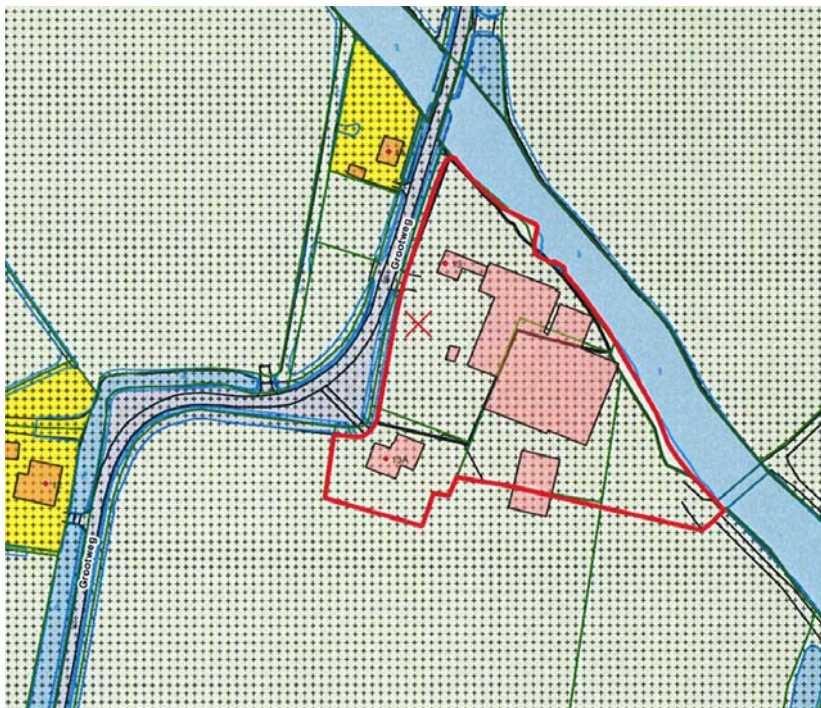
*Luchtfoto perceel Grootweg 13 met twee bedrijfswoningen
Agrarisch bouwvlak is rood omlijnd, woning Grootweg 13a is omcirkeld*

2 Planologisch beleid

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf op het perceel Grootweg 13(a) 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 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 het bouwvlak gelden nog archeologische dubbelbestemmingen. Ter plaatse van het perceel Grootweg 13a geldt de bestemming "Waarde-Archeologie 5". Dit betekent dat voor bouwwerken en werken/werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² rekening gehouden dient te worden met eventuele archeologische waarden. Voor een groot deel van de rest van het bouwvlak geldt de bestemming "Waarde-Archeologie 2".



*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 woning Grootweg 13a, Berkhout



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijk afwegingskader

Met dit wijzigingsplan wordt de tweede agrarische bedrijfswoning Grootweg 13a aangeduid als plattelandswoning. Hierdoor wordt deze woning 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 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 stulp 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 bedrijfswoning Grootweg 13a 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 dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op een afstand van ca. 200 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 nieuwe bewoner 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 woning 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 Grootweg 13a 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 het perceel Grootweg 13a geldt een dubbelbestemming "Archeologie (categorie 5)". Dit is de laagste categorie. Daarbij vinden er 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 Grootweg 13(a) blijft dus gehandhaafd.

De betreffende woning nummer 13a 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.