

Wijzigingsplan Grosthuisen 106, Avenhorn

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bestemming Agrarisch naar Wonen - Stolp

vastgesteld



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving van het initiatief	3
1.3	Planologisch juridisch kader	3
2	Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	5
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	7
3.1	Ruimtelijke situatie	7
3.2	Milieusituatie	8
3.3	Overige omgevingsaspecten	9
4	Uitvoerbaarheid	12
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
4.2	Economische uitvoerbaarheid	12
5	Juridisch planologische regeling	13
1.	Digitale watertoets	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland (vastgesteld 27 juni 2013). Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek om de agrarische bestemming van het perceel Grosthuisen 106 te wijzigen in een woonbestemming. Het agrarisch gebruik is beëindigd en voortzetting wordt niet voorzien.

1.2 Beschrijving van het initiatief

Het perceel Grosthuisen 106 is gelegen in het bebouwingslint van Grosthuisen. Momenteel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Gezien de beperkte bebouwing en de beperkte beschikbare grond is het niet de verwachting dat het perceel nog agrarisch in gebruik zal worden genomen. Voortzetting van het agrarisch gebruik wordt daarom niet voorzien. De initiatiefnemer heeft daarom verzocht om de agrarische functie van het perceel om te zetten naar een woonfunctie. Het betreft alleen een functiewijziging zonder (nieuw)bouwactiviteiten.

1.3 Planologisch juridisch kader

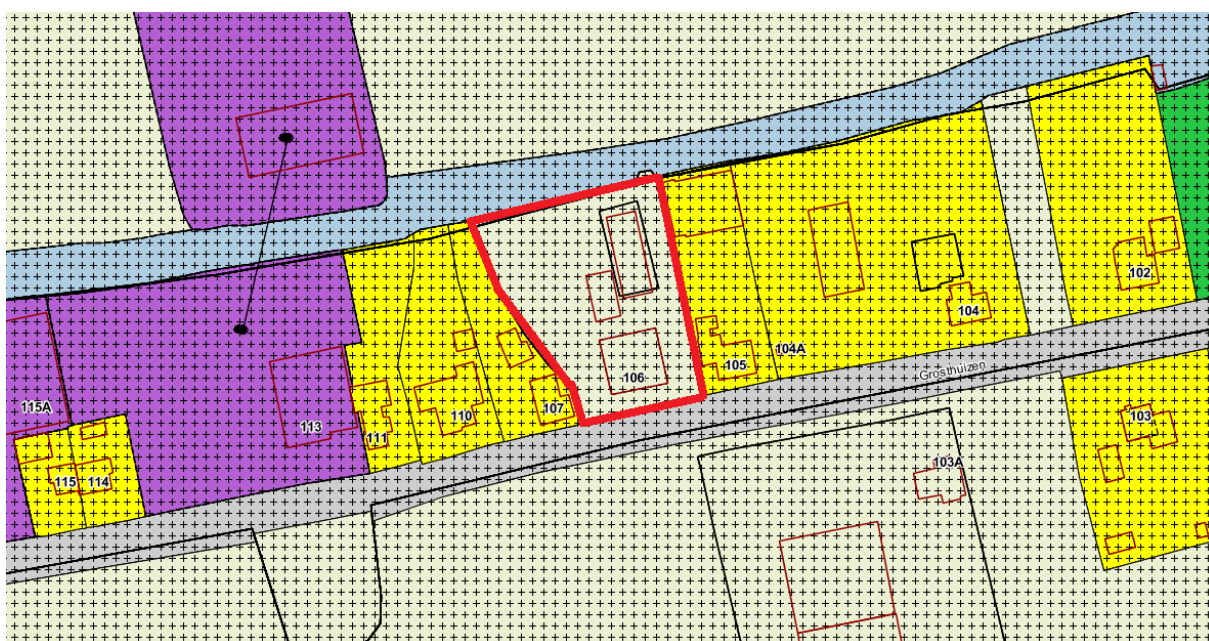
Het perceel Grosthuisen 106 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland en heeft een agrarisch bouwvlak van ongeveer 2.680 m². Binnen dit bouwvlak zijn een woning en een bijgebouw aanwezig. De woning heeft een aanduiding "specifieke bouwaanduiding – stolp". Daarnaast heeft het perceel de bestemming "Waarde - Archeologie 2".

Het perceel mag op dit moment alleen gebruikt worden door een volwaardig agrarisch bedrijf. In artikel 3.7.9 van het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om, bij bedrijfsbeëindiging, de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming "Wonen - Stolp". Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid ten aanzien van de functieverandering van agrarische percelen wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.



Ligging Grosthuisen 106, Avenhorn



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied.
Het huidige agrarisch bouwvlak is met een rode lijn weergegeven.*



2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Agrarisch" (met bouwvlak) om te zetten naar de bestemming "Wonen - Stolp" is opgenomen in artikel 3.7.9 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Hieronder zijn deze voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden is voldaan.

<i>Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing.</i>	De bestemming wordt gewijzigd naar "Wonen - Stolp". Artikel 37 van de regels is na wijziging van de bestemming van toepassing.
<i>Het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarisch in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor "Agrarisch", zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak.</i>	De begrenzing van het wijzigingsplan betreft het voormalige agrarische bouwvlak. Het gehele perceel wordt gewijzigd naar de bestemming "Wonen – Stolp". Het oorspronkelijke bouwvlak is verwijderd, in de plaats daarvan komt een bouwvlak om de woning.
<i>Er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven in die zin dat deze in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.</i>	De afstand van het bedrijf Grosthuisen 113 tot de woning bedraagt meer (ca. 65 m) dan de milieuriichtafstand* (30 m). De afstand van het agrarische bedrijf Grosthuisen 103A is kleiner (ca. 22 m) dan de milieuriichtafstand* (30 m). De woning Grosthuisen 105 ligt echter op een kleinere afstand (ca. 19 m) en is daarmee de maatgevende woning. De omliggende bedrijven worden daarom door de bestemmingsplanwijziging niet in hun mogelijkheden beperkt. * uit de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering"
<i>De oppervlakte van bestaande bedrijfs-bebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft.</i>	De voormalige bedrijfsbebouwing bedraagt ongeveer 100 m ² . De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (300 m ²) wordt niet overschreden. Sloop is dan ook niet aan de orde.
<i>De woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning.</i>	De voormalige bedrijfswoning gaat particulier bewoond worden en krijgt een bouwvlak.



<i>Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</i>	Dit is niet aan de orde en is nader onderbouwd in hoofdstuk 3.
---	--



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarisch bestemming van het perceel Grosthuisen 106 gewijzigd naar een woonbestemming. Voor het toekomstige woonperceel wordt een woonbestemming (bestemming "Wonen – Stolp") opgenomen. Het gehele agrarische bouwperceel wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Ten aanzien van de begrenzing tussen de nieuwe bestemming wonen en de achterliggende onbebouwde agrarische gronden, wordt de Grosthuisergouw aangehouden. Daardoor wordt aangesloten bij de structuur van de omgeving. Het oorspronkelijke bouwvlak wijzigt naar een bouwvlak rond de stolpwoning.

Door wijziging naar de bestemming "Wonen - Stolp" wordt de bedrijfswoning aangemerkt als burgerwoning en daarmee geschikt voor particulier gebruik. Voor deze woningen geldt de normale bestemming "Wonen - Stolp" (artikel 37) met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. In onderstaande figuur is het plangebied (ca. 2.680 m²) weergegeven.



Luchtfoto van het plangebied (geel gearceerd)

Met de wijziging wordt alleen een functieverandering toegestaan. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen. Alleen de huidige bedrijfswoning wordt als burgerwoning aangemerkt. De functiewijziging van een gestopt agrarisch bedrijf naar een woonbestemming komt vaker voor in het landelijk gebied. Het erf en de bijbehorende gebouwen krijgen een voor de toekomst bestendig gebruik. Na wijziging, gelden voor de woonpercelen de standaard bouw- en gebruiksregels voor woningen in het landelijk gebied.

3.2 Milieusituatie

Grosthuisen is een lintdorp, waarin verschillende functies als woningen, agrarische bedrijven en andere bedrijvigheid voorkomt. Het perceel nummer 106 ligt tussen andere woonpercelen. Ten westen van het perceel, op nummer 113 is een bedrijf gevestigd. De afstand van het bedrijf tot de woning



bedraagt meer (ca. 65 m) dan de milieurichtafstand uit de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (30 m).

Tegenover de woning ligt een agrarisch bedrijf (Grosthuisen 103A). De afstand van dit bedrijf tot de woning is kleiner (ca. 22 m) dan de milieurichtafstand (30 m). De naastgelegen woning Grosthuisen 105 ligt echter op een kleinere afstand (ca. 19 m) en is daarmee de maatgevende woning. De omliggende bedrijven worden daarom door de bestemmingsplanwijziging niet in hun mogelijkheden beperkt.

De genoemde afstand geldt overigens vanaf het agrarisch bouwvlak tot de gevel. De afstand van de gevel tot de (volgens het bestemmingsplan toegestane) bedrijfsbebouwing bedraagt meer dan 50 meter.

Er zijn in de omgeving geen andere functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op de nieuwe woonfunctie.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk. In de nieuwe situatie is alleen een burgerwoning aanwezig. Feitelijk is er sprake van een vermindering van de verkeersintensiteit, nu er geen bedrijfsmatig gerelateerd vracht- en personenverkeer zal plaatsvinden van en naar het perceel. Daarnaast verandert de ontsluiting en parkeersituatie op het perceel niet. De woning blijft ontsloten via de huidige inrit op de Grosthuisen.

Waterhuishoudkundige situatie

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is geïnformeerd over het plan Grosthuisen 106 Avenhorn via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies (zie bijlage 1).

Bodemsituatie

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. 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 (verkenkend) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.



Geluidhinder

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische 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 niet toenemen. Deze functiewijziging naar wonen valt 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 Wet natuurbescherming. 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 ook geen bebouwing gesloopt. Het wijzigingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

Archeologie

Op basis van de Archeologische Waardenkaart van Koggenland heeft het perceel een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" opgenomen. Bij ingrepen groter dan 100 m² dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Met dit wijzigingsplan worden geen bodemingrepen voorzien. De dubbelbestemming blijft na wijziging naar de bestemming "Wonen – Stolp" gehanteerd.

Cultuurhistorie

De voormalige bedrijfswoning is gelegen in de stolp. De stolp heeft, afgezien van de hoofdvorm, geen grote cultuurhistorische waarde. Met het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie blijft de stolp behouden voor de toekomst. Daarmee is de cultuurhistorische waarde van het pand voldoende beschermd. Door de bestemming Wonen-Stolp, met een bouwvlak, op te nemen, blijft de beschermende regeling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied gehandhaafd.

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 maatschappelijke uitvoerbaarheid getoetst.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd met de gebruikelijke vooroverlegpartners. De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Het hoogheemraadschap is geïnformeerd via de watertoets en heeft via die weg bepaald dat het plan geen waterschapsbelang heeft. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft te kennen gegeven dat er voor de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, geen advies nodig is om inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening.

Vaststelling

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft met ingang van 24-12-2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hierop heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan op 14 februari 2019 ongewijzigd vastgesteld.

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.



5 Juridisch planologische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming "Agrarisch" (met bouwvlak) van het perceel Grosthuisen 106 wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen - Stolp". Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel. In deze toepassingsregel is opgenomen dat alleen de verbeelding van het moederplan wordt aangepast. De regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn dus van overeenkomstige toepassing.