

Wijzigingsplan Julianastraat 30, Avenhorn
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bedrijfswoning naar plattelandswoning

Vastgesteld, 29 juni 2016



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving initiatief	3
2	Planologisch beleidskader	4
2.1	Geldend bestemmingsplan	4
2.2	Regeling plattelandswoning	4
2.3	Wijzigingsbevoegdheid	5
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	6
3.1	Ruimtelijke situatie	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

Bijlage 1 Digitale Watertoets



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 heer en mevrouw Blank (initiatiefnemers) om de bedrijfswoning op het perceel Julianaweg 30, Avenhorn (kadastraal nummer Q291) te voorzien van de aanduiding "plattelandswoning". Hierdoor wordt burgerbewoning van deze (voormalige) tweede agrarische bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Beschrijving initiatief

Op 25 januari 2016 is een verzoek binnen gekomen om de bedrijfswoning op het perceel Julianastraat 30 aan te duiden als plattelandswoning. Het betreft hier een tweede bedrijfswoning, gelegen binnen het agrarisch bouwvlak van Julianastraat 28-30 te Avenhorn. Op dit perceel is het tuinbouwbedrijf HBE bloembollen gevestigd. Initiatiefnemers zijn de voormalige agrariërs. Zij zijn in de tweede bedrijfswoning blijven wonen, welke ze nu willen verkopen voor particuliere bewoning. Het agrarisch bedrijf is/wordt voortgezet door de overblijvende vennoot van HBE Bloembollen.

Door de woning Julianastraat 30 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 Julianastraat 30 is gelegen.



*Luchtfoto perceel Julianastraat 28/30 met twee bedrijfswoningen
Agrarisch bouwvlak is rood omlijnd, woning nr. 30 is omcirkeld*

2 Planologisch beleidskader

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Julianastraat 28/30 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Voor het bloembollenbedrijf is in dit bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak opgenomen van 1,2 ha. Hierbinnen moet alle bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Het bouwvlak heeft de aanduiding "specifieke vorm van wonen-tweede bedrijfswoning". Dit betekent dat er twee bedrijfswoningen (nr 28 en 30) aanwezig zijn. Voor het bouwvlak geldt verder nog de archeologische dubbelbestemming "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.



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 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 het agrarisch bedrijf.



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 Julianastraat 30, Avenhorn



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de tweede agrarische bedrijfswoning Julianastraat 30 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 tweede bedrijfswoning 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 wordt door het opnemen van de aanduiding “plattelandswoning” voorkomen.

3.2 Milieusituatie

Door de bedrijfswoning Julianastraat 30 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.

In de omgeving van Julianastraat 30 zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. Het gaat hier om (voormalige) tuinbouwbedrijven (categorie 2) waarvoor een richtafstand van 30 meter uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geldt. De bedrijven zijn op een afstand van minimaal 50 meter van de woning gelegen. Er wordt dus ruim aan de afstandsnorm voldaan en er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

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. Verder betreft het hier een tuinbouwbedrijf, waar geen vee wordt gehouden en is, conform de geldende regels, ontplooiing van intensieve agrarische activiteiten niet toegestaan. Ook in de nabijheid zijn geen veehouderijen gelegen. Daarbij kiest de nieuwe bewoner van de plattelandswoning er zelf voor om dichtbij het agrarisch bedrijf te gaan wonen. Van een plattelandswoning is bekend dat deze meer hinder mag



ondervinden van het bedrijf waartoe het behoort dan een reguliere burgerwoning. Er mag dan ook van worden uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.4 Overige omgevingsaspecten

Verkeer- en geluidssituatie

Aan de verkeerssituatie wordt niets gewijzigd. Het agrarisch bedrijf blijft in werking en de woning beschikt al over een inrit vanaf de weg. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen.

Verder is er sprake van een bestaande woning welke, qua wegverkeersgeluid, voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 db (geluidcontourenkaart Koggenland: zone 0-48 db).

Waterhuishoudkundige situatie

Voor dit wijzigingsplan is de digitale watertoets uitgevoerd. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het betreft enkel een functiewijziging en verder overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven.

Ecologie

Het perceel Julianastraat 30 is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Daarbij worden er geen ruimtelijke ingrepen gedaan en beschermde natuurwaarden aangetast. Voor een dergelijke functiewijziging van een bestaande woning is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.

Archeologie en cultuurhistorie

Voor het perceel Julianastraat 30 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. De betreffende dubbelbestemming wordt in dit wijzigingsplan gewoon overgenomen/gehandhaafd.

In het plangebied en/of de directe omgeving zijn verder ook geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

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.

Luchtkwaliteit

Met dit plan wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Er is geen sprake van een toevoeging van het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwe situatie niet veranderen. Deze functiewijziging valt onder het begrip 'niet in berekende mate' en de locatie is niet in de nabijheid van een snelweg of (intensieve) veehouderijen gelegen. In 2009 is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in de gemeente waaruit is gebleken dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst (2020) sprake is van overschrijding van de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit. Er is dan ook geen aanleiding tot het doen van een nader onderzoek naar luchtkwaliteit.

Kabels en leidingen

De huidige situatie van het bedrijf en de bedrijfswoningen zijn door middel van kabels en leidingen aangesloten op de nutsvoorzieningen. Het wijzigingsplan voorziet niet in een wijziging dan wel aanvulling daarvan.



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.

Er is vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Holland. Hieruit zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. Vervolgens heeft het wijzigingsplan vanaf 16 mei gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Op 29 juni 2016 is het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

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 initiatiefnemers een planschadeovereenkomst afgesloten.



5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling waarbij de voormalige tweede bedrijfswoning Julianastraat 30 te Avenhorn de status/aanduiding plattelandswoning krijgt.

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel waarin wordt aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan is aangepast en dat de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland van overeenkomstige toepassing zijn.

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 Julianastraat 28-30 blijft dus gehandhaafd. Wel is de bouwvlakgrens aan de zuidoostkant, nabij de woning nummer 28, iets verruimd en daarmee in overeenstemming gebracht met de huidige eigendoms- en bebouwingssituatie.

De betreffende woning nummer 30 krijgt binnen dit agrarisch bouwvlak de nadere aanduiding "specifieke vorm van wonen – plattelandswoning (sw-pw)". 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.