

Wijzigingsplan Grosthuisen 40, Avenhorn
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging bestemming Agrarisch naar Wonen - Stolp

vastgesteld 4 september 2017



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	8
4	Uitvoerbaarheid	11
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
4.2	Economische uitvoerbaarheid	11
5	Juridisch planologische regeling	12
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 40 te wijzigen in een woonbestemming. Het agrarisch gebruik is beëindigd en voortzetting wordt niet voorzien. Met het wijzigingsplan wordt eveneens de stolp gesplitst.

1.2 Beschrijving van het initiatief

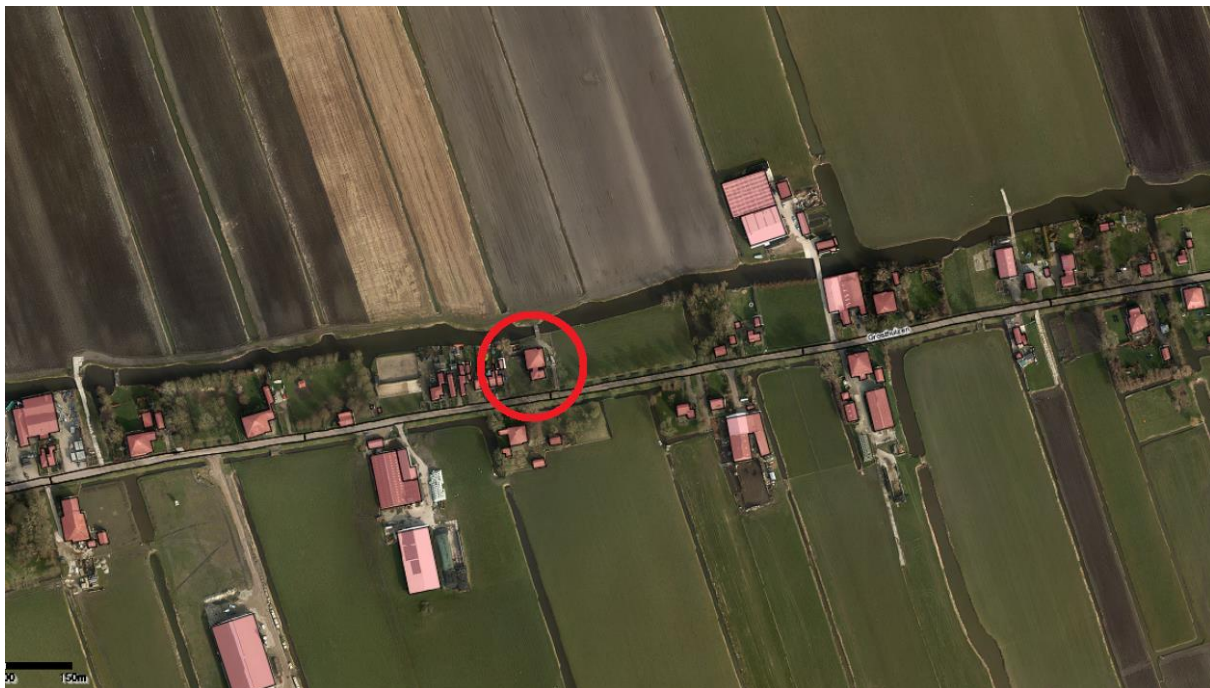
Het perceel Grosthuisen 40 is gelegen in het bebouwingslint van Grosthuisen. Momenteel zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Voor de bebouwing is geen koper op de agrarische markt gevonden. Gezien de beperkte bebouwing en de beperkte beschikbare grond is het niet de verwachting dat er nog een koper gevonden zal worden die het perceel in agrarisch gebruik zal gaan nemen. Voortzetting van het agrarisch gebruik wordt daarom niet voorzien. Er is daarom door de huidige eigenaar het verzoek ingediend om de agrarische functie van het perceel om te zetten naar een woonfunctie. Met het wijzigingsplan wordt eveneens splitsing van de stolp mogelijk gemaakt.

1.3 Planologisch juridisch kader

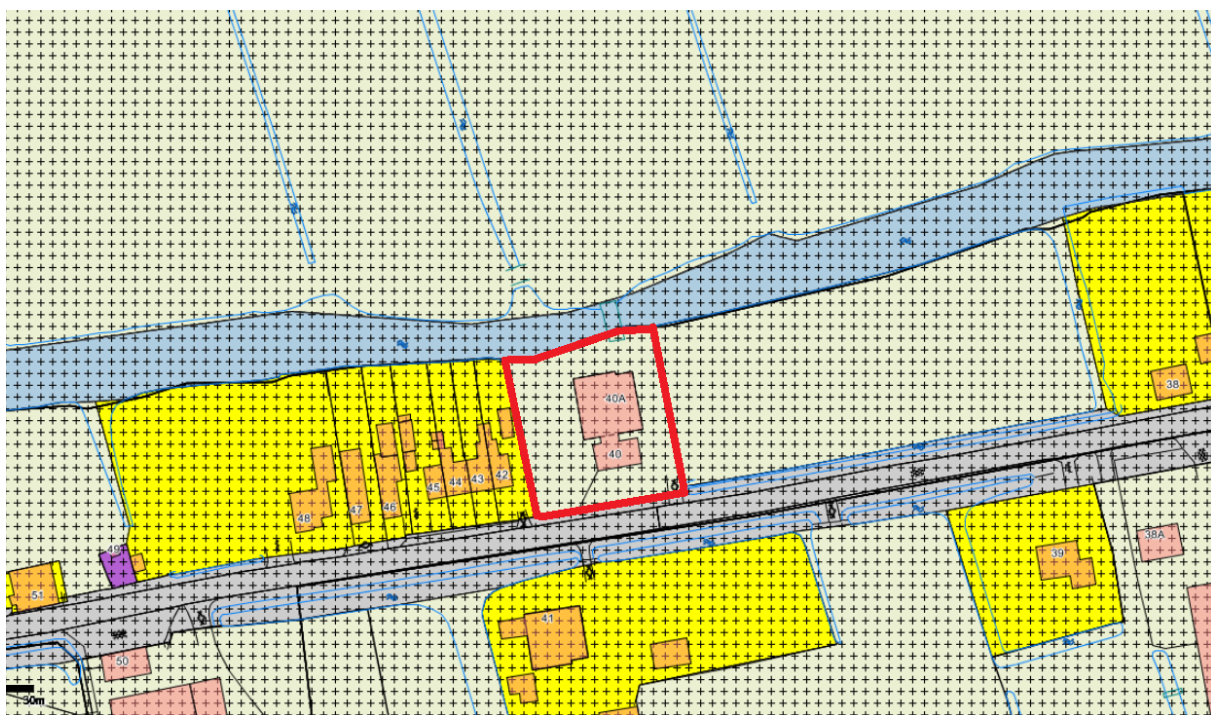
Het perceel Grosthuisen 40 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland en heeft een agrarisch bouwvlak van ongeveer 1.680 m². Binnen dit bouwvlak zijn een stolpschuur met voorhuis aanwezig. Daarnaast heeft het perceel de bestemming "Waarde - Archeologie 2".

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 40, 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 bouwvlak wordt gewijzigd naar de bestemming "Wonen – Stolp". De sloot aan de achterzijde van het perceel vormt de achterste grens van de woonbestemming. Hiermee is aangesloten bij de naastgelegen woonpercelen.
<i>Er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven in die zin dat deze in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.</i>	In de directe nabijheid zijn geen woningen of (bedrijfs)functies aanwezig die door de nieuwe woonfunctie belemmerd worden. Andersom wordt de nieuwe woonfunctie ook niet belemmerd door de aanwezige (bedrijfs)functies.
<i>De oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt.</i>	Op het perceel staat een stolpschuur met voorhuis. De agrarische bedrijfsactiviteiten werden in de stolpschuur uitgeoefend. Er is verder, behalve een sleufsilos, geen bedrijfsbebouwing aanwezig. Sloop is dan ook niet aan de orde. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (300 m ²) wordt niet overschreden. Bovendien hebben de stolpschuur met het voorhuis in zijn geheel een beeldbepalend karakter.
<i>De woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning.</i>	De voormalige bedrijfswoning (het voorhuis) gaat particulier bewoond worden.
<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.

In artikel 37.7.1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied is de mogelijkheid opgenomen om stolpen te splitsen naar 2, 3 of 4 woningen. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de wijzigingscriteria van dit artikel.



<i>er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw</i>	De stolp wordt al lange tijd niet meer agrarisch gebruikt. Het verbouwen tot woonruimte, behorende bij het voorhuis is relatief duur. Er is daarom voor gekozen om in de stolp een nieuwe woning te realiseren.
<i>in afwijking van sublid 1 wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw</i>	Er is sprake van één vierkant en dus één woning. Daarbij moet opgemerkt worden dat er sprake is van een apart voorhuis.
<i>geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij</i>	De uitstraling van de stolp blijft behouden. Hier wordt geen afbreuk aan gedaan.
<i>er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf</i>	Hier is voldoende ruimte voor, eventueel aan de westzijde van de stolp.
<i>buitenopslag niet is toegestaan</i>	Dit is binnen bestemming "Wonen – Stolp" uitgesloten.
<i>geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen</i>	Hiervan is geen sprake.
<i>er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt</i>	Er zijn geen bedrijven in de nabije omgeving die door de splitsing van de stolp/functieverandering belemmerd worden.
<i>geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden</i>	Dit is in de toelichting van dit wijzigingsplan voldoende onderbouwd.

3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarisch bouwvlak van het perceel Grosthuisen 40 gewijzigd naar een woonbestemming. Voor het toekomstige woonperceel (voorhuis met stolpschuur met tuin/erf) wordt een woonbestemming (bestemming "Wonen – Stolp") opgenomen. Daarbij krijgt het gehele agrarische bouwperceel een woonbestemming. Het erf wordt aan de achterzijde begrensd door een sloot, de Grosthuisergouw. Deze sloot vormt de grens van zowel het bouwvlak als het huidige erf.

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 (1.600 m²) met een rode lijn weergegeven.



Luchtfoto van het plangebied

Met de wijziging wordt allereerst een functieverandering toegestaan. 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.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om in de stolp een nieuwe woning te realiseren. De stolp is al lange tijd niet in gebruik. Het betreft een deels authentieke stolp. Het is niet haalbaar om de stolp (deels) bij het voorhuis te betrekken.

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.

3.2 Milieusituatie

Grosthuisen is een lintdorp, waarin verschillende functies als woningen, agrarische bedrijven en andere bedrijvigheid voorkomt. Ter hoogte van nummer 40 is vooral woonbebouwing aanwezig. De twee dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn op een afstand van meer dan 70 meter van de nieuwe woonfunctie gelegen en vormen, gezien deze grote afstand, geen belemmering. 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

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan wijzigingsplan Avenhorn - Grosthuisen 40 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.

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 bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een voorhuis met stolpschuur, gebouwd in 1877. Het voorhuis heeft bijzondere elementen, zoals de pilasters, de kroonlijst en bijzonder metselwerk en deuren. Het is een kenmerkend en gaaf voorbeeld van een boerenerf uit de late 19^e eeuw. Er zijn daarna geen nieuwe of moderne schuren bij het bedrijf gebouwd. Het voorhuis met de stolpschuur is aangemerkt als beeldbepalend pand. Door de bestemming Wonen-Stolp, met een bouwvlak, op te nemen, blijft de beschermende regeling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied gehandhaafd. In onderstaande foto is de huidige bebouwing weergegeven.



Impressie bebouwing Grosthuisen 40



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 maatschappij betrokken bij het plan.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft met ingang van 26 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hierop heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan op 4 september 2017 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 40 wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen - Stolp" met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen". 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.