

Wijzigingsplan Venneweg 3, Berkhout

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

ontwerp



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	7
3.3	Overige omgevingsaspecten	7
4	Uitvoerbaarheid	9
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.2	Economische uitvoerbaarheid	9
5	Juridisch planologische regeling	10

BIJLAGE

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 Venneweg 3 in Berkhout te wijzigen in een woonbestemming. Daarnaast wordt de stolp conform de wens van de initiatiefnemer gesplitst in twee woningen.

1.2 Beschrijving van het initiatief

Er is een verzoek ingediend voor een bestemmingswijziging van Venneweg 3. Het gaat om een bestemmingswijziging van Agrarisch bedrijf naar Wonen - Stolp waarbij de stolp met eventueel het voorhuis dan door twee gezinnen wordt bewoond.

1.3 Planologisch juridisch kader

Het perceel Venneweg 3 valt binnen de bestemmingsplannen Landelijk Gebied Koggenland (vastgesteld op 27 juni 2013), Reparatieplan Landelijk Gebied en Parkeren. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waarvan de bestemming nog steeds agrarisch is.

Het perceel mag op dit moment alleen gebruikt worden door een volwaardig agrarisch bedrijf. In artikel 3.7.9 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland 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 deze wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

In artikel 37.7.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de stolp te kunnen splitsen. Ook hieraan is een aantal voorwaarden verbonden, waarvan in deze toelichting wordt aangegeven hoe daar aan wordt voldaan.

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



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



Luchtfoto van Venneweg 3. De gebouwtjes links zijn de recreatiewoningen van het recreatiepark



2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheden

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 deze voorwaarden wordt 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 agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor “Agrarisch”, zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak.</i>	Het bouwvlak wordt in dit geval in zijn geheel gewijzigd in de bestemming “Wonen - Stolp”.
<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.
<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>	De omvang van de bijgebouwen valt binnen de toegestane omvang van 300 m ² bij wijziging van een agrarische bestemming naar een Woon - Stolp bestemming. Er hoeft geen bebouwing te worden gesloopt.
<i>De woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning.</i>	De voormalige bedrijfswoning gaat particulier bewoond worden
<i>Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</i>	Dit is niet aan de orde en is nader onderbouwd in hoofdstuk 3.

De wijzigingsbevoegdheid om de stolp te splitsen in meerdere woningen is opgenomen in artikel 37.7.1 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Hieronder zijn deze voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

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.	De woning krijgt de aanduiding “specifieke vorm van wonen – twee woningen” waardoor deze voor ten hoogste twee woningen gebruikt mag worden. Het betreft een kleine stolp van 14 x 14 meter maar met het voorhuis op deze locatie is de stolp het behouden waard.
In afwijking hiervan 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	Dit is niet aan de orde. Het betreft een kleine stolp met enkel vierkant.



karakteristieke eigenschappen van het gebouw.	
Vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige.	In het Reparatieplan Landelijk Gebied is de voorwaarde geschrapd dat uit een positief advies van de boerderijenstichting Noord-Holland moet worden aangetoond dat de splitsing noodzakelijk is om de stolp te behouden.
Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij.	De bestemming “Wonen – Stolp” gaat uit van een voor de bouwvorm beschermende regeling, ook na splitsing.
Er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf.	Parkeren vindt plaats op eigen erf. Hier is voldoende ruimte voor.
Buitenopslag niet is toegestaan.	Het perceel zal worden gebruikt voor woondoeleinden en er wordt niet voorzien in buitenopslag.
Geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen.	Er vindt geen splitsing plaats tussen woning en opstallen. De opstallen worden gezien als bij de stolp behorende bouwwerken als bestaande situatie.
Er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.	Dit is niet aan de orde en is nader onderbouwd in hoofdstuk 3.
Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Dit is niet het geval, zie de tabel bij de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemmingswijziging hierboven.



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van het perceel Venneweg 3 gewijzigd naar een woonbestemming. Voor het toekomstige woonperceel wordt de woonbestemming (Wonen – Stolp) opgenomen. Het gehele agrarische bouwvlak wordt gewijzigd naar een woonbestemming.

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. Daarnaast krijgt de stolpwoning een aanduiding “specifieke vorm van wonen – twee woningen” waardoor deze voor ten hoogste twee woningen gebruikt mag worden.

Met de wijziging wordt een functieverandering toegestaan van agrarisch naar woondoeleinden. 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 toekomstig bestendig gebruik. Na wijziging, geldt voor het woonperceel de standaard bouw- en gebruiksregels voor stolpwoningen in het landelijk gebied. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de stolp te splitsen in twee woningen.

3.2 Milieusituatie

In dit geval is er sprake van een wijziging van agrarische grond naar wonen en om gesplitste bewoning van stolp met voorhuis mogelijk te maken. Door deze bestemmingswijziging mag de grond gebruikt worden voor tuin/erf. Er zijn uit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen. Er is geen sprake van een milieubelastende functie voor de omgeving en het plan maakt geen hindergevoelige functies mogelijk. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het plan is voor wat betreft het aspect milieuhinder uitvoerbaar.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

De bestaande functie maakt agrarische bedrijvigheid mogelijk. In de nieuwe situatie zijn alleen twee burgerwoningen 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. Het perceel blijft ontsloten via de huidige inrit.

Waterhuishoudkundige situatie

Via de Digitale Watertoets is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over dit wijzigingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg is niet nodig (zie bijlage 1).



Bodemsituatie

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming en de woning gesplitst. 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.

Geluidhinder en luchtkwaliteit

Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt wordt, vormt het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmering. Het plan heeft ook geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met een toename van verkeer.

Ecologie

De natuurbeschermingswetgeving kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Voor deze functiewijziging is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.

Archeologie

Voor een deel van dit perceel geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Er vinden echter geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. De betreffende dubbelbestemming blijft met dit wijzigingsplan gewoon in stand.

Cultuurhistorie

De stomp met voorhuis heeft, afgezien van de hoofdvorm, geen grote cultuurhistorische waarde. Met het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie en het splitsen blijft de stomp behouden voor de toekomst. Daarmee is de cultuurhistorische waarde van het pand voldoende beschermd. Door de bestemming “Wonen – Stomp”, 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 maatschappij betrokken bij het plan.

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 Venneweg 3 wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen - Stulp” met de aanduiding “specifieke vorm van wonen – twee woningen”.. Daarbij blijft ook de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5” van toepassing.

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