

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, omgevingsvergunning afwijken planologisch gebruik Markeweg 90

		Klantgegevens
Naam klant	:	De heer en mevrouw Wallinga
Post adres	:	Markeweg 92, Blesdijke
Telefoon	:	-
Intakenummer	:	B-54.350
		Rombou
Bezoek adres	:	Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle
Post adres	:	Postbus 240, 8000 AE Zwolle
Datum	:	15 juli 2014
Status	:	definitief
Projectleider	:	ing. S. (Sjoerd) Elgersma
Telefoon	:	(088) 888 66 61
Fax	:	(088) 888 66 62
E-mail	:	info@rombou.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Vigerende bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	PLANGEBIED	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Wettelijk kader plattelandswoningen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Milieuzonering	14
4.2	Bodem	15
4.3	Geluid	15
4.4	Geur	16
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Water	18
4.8	Natuurbescherming	18
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.10	Verkeer en parkeren en terrein inrichting	19
5	UITVOERBAARHEID	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het agrarische bouwperceel Markeweg 92 te Blesdijke is het veehouderijbedrijf van de familie Wallinga - Bos, gevestigd. Hier bewonen de heer en mevrouw Wallinga in de eerste bedrijfswoning, nummer 92, en voeren het melkveehouderijbedrijf. De tweede bedrijfswoning, Markeweg 90, de voormalig bedrijfswoning van de ouders is na het overlijden in bezit van de gehele familie Wallinga gekomen. De bedrijfswoning zal door de familie worden verkocht en als burgerwoning aan worden geboden. De nieuwe eigenaren hebben geen binding met het agrarisch bedrijf meer.

Initiatiefnemers bezitten op dit moment een woning die planologisch bestemd is als bedrijfswoning gekoppeld aan een agrarische bestemming. Zij hebben geen agrarisch bedrijf en wensen het huidige gebruik van de woning op het perceel Markeweg 90 met opstallen thans planologisch te reguleren, zonder dat dit in de weg staat aan de bedrijfsvoering op het perceel Markeweg 92. Sinds 1 januari 2013 is dit mogelijk geworden door (onder meer) het in werking treden van het huidige artikel 1.1a Wabo. Gelet op deze nieuwe mogelijkheden wensen initiatiefnemers dan ook dat in aanvulling op de vigerende agrarische bestemming, de woning planologisch ook gebruikt mag worden als plattelandswoning als bedoeld in artikel 1.1a Wabo.

Dit gewenste gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning is echter (nog) niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.4). Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan het gebruik als zodanig mogelijk worden gemaakt. In het kader van de daarvoor benodigde aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Plangebied

Het agrarische bedrijf bevindt zich aan de Markeweg 92 en Markeweg 90 te Blesdijke. Het perceel Markeweg 90 is in eigendom van initiatiefnemers. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Blesdijke, sectie C, nr 1364. Op het perceel Markeweg 92 bevindt zich de veestalling welke in gebruik is voor het houden van melkvee. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Blesdijke, sectie C, nr 1363. Het bedrijf ligt in de lintbebouwing van Blesdijke binnen de gemeente Weststellingwerf.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Doel

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo.

Op de onderstaande afbeelding is de situering van de bedrijfswoning binnen het agrarische bouwperceel (omlijnd vlak met nummer 90) weergegeven. Het met groen omlijnde vlak betreft het perceel Markeweg 90. De plattelandswoning als bedoeld in artikel 1.1a Wabo wordt aan dit perceel gekoppeld en heeft dan ook betrekking op het gehele bouwvlak, gelegen op het perceel Markeweg 90 en 92. De aanduiding plattelandswoning is van toepassing voor het met groen omlijnde perceel waarop de woning van nummer 90 staat.



Figuur 2: plankaart agrarische bouwvlak met 2 bedrijfswoningen

Deze notitie is bedoeld ter onderbouwing en motivering van de beoogde ontwikkeling. Op grond hiervan is de gemeente Weststellingwerf bereid een omgevingsvergunning te verlenen voor het perceel Markeweg 90, zodat de (voormalige) bedrijfswoning tevens gebruikt mag worden voor de bewoning door een derde op deze locatie (als bedoeld in artikel 1.1a Wabo).

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplan Blesdijke (2011)

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Weststellingwerf het bestemmingsplan Blesdijke vastgesteld.

In dit bestemmingsplan heeft het bouwperceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Middels een bebouwingsgrens is aangegeven waar bebouwing mag worden gesitueerd. Binnen het bouwperceel zijn tevens twee bedrijfswoningen toegestaan. De beoogde plattelandswoning is niet in overeenstemming met deze bestemming.



Figuur 3: verbeelding vigerend bestemmingsplan

Zoals hiervoor vermeld is het perceel Markeweg 90 (en 92) in het Bestemmingsplan aangewezen met de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Binnen het bestemmingsplan is de beoogde plattelandswoning evenwel niet mogelijk.

Nu de beoogde plattelandswoning niet in overeenstemming is met het vigerend planologisch regime, verzoeken initiatiefnemers het college van B&W om middels een omgevingsvergunning van dit planologische gebruik af te wijken voor het perceel Markeweg 90 met opstellen, zodat de (voormalige) bedrijfswoning tevens gebruikt mag worden voor bewoning door derden (zie vorige paragraaf).

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Het laatste hoofdstuk gaat in op maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Plangebied

2.1 Huidige situatie

Van oorsprong is de woning onderdeel van het agrarisch bedrijf. Doordat de initiatiefnemers geen onderdeel meer uitmaken van het agrarisch bedrijf en de wens bestaat het gebruik als burgerbewoning toe te staan zal er een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan. Planologisch maakt de woning onderdeel uit van het agrarische bedrijf, het daadwerkelijk gebruik is bewoning door een ander dan de agrariër (derde, i.c. initiatiefnemer).

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers willen dat naast het veehouderijbedrijf er burgers blijven wonen zonder dat men een belemmering vormt voor het agrarische melkveehouderijbedrijf. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie en wanneer er mogelijke ontwikkelingen plaatsvinden bij het naastgelegen agrarische bedrijf. Dit is thans mogelijk nu de Wabo middels de toevoeging van (onder meer) artikel 1.1a Wabo (dat voorziet in de plattelandswoning) is aangepast. Een plattelandswoning waar wel 'derden' mogen wonen, maakt voor wat betreft de toepassing van de Wabo (en onder meer het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij) en daarmee voor de toetsing aan de relevante milieunormstellingen onderdeel uit van het naastgelegen agrarische bedrijf. Daardoor zal dit planologische gebruik als plattelandswoning nimmer in de weg staan aan uitbreidingsplannen van het naastgelegen agrarische bedrijf waaraan de plattelandswoning is gekoppeld.



Figuur 4: perceel waarop deze ruimtelijke onderbouwing ziet. Bebouwing is indicatief weergegeven.

3 Beleidskaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op de afwijking van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, welke een relatie hebben met het plangebied en het onderliggende initiatief.

3.1 Wettelijk kader plattelandswoningen

Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen.

Met deze wetswijziging is onder meer de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) aangepast. Het voorstel is op 15 juni 2012 aangenomen door de tweede kamer en op 10 juli 2012 door de eerste kamer. De publicatie van deze wetswijziging heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2012, de wetswijziging is inmiddels (1 januari 2013) in werking getreden.

De wetswijziging is er op gericht dat het wenselijk is om in algemene zin de planologische status van gronden en opstallen, en niet langer het feitelijke gebruik daarvan, bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming van die gronden en opstallen, en dat het daarnaast wenselijk is de positie van agrarische bedrijfswoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij aan te passen teneinde de vitaliteit van het platteland te verhogen zonder de bedrijfsvoering van omliggende agrarische ondernemingen onnodig te beperken. Op basis van deze wetswijziging kan de gemeente de bewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen door niet-agrariërs toestaan en reguleren.

De gemeente Weststellingwerf heeft in het huidig vigerende bestemmingsplan voor de realisering van plattelandswoningen geen toetsingskader opgenomen. Bij de beoordeling van de voormalig agrarische bedrijfswoning wordt gezien of de plattelandswoning aanvaardbaar is als sprake van een bedrijfswoning (die reeds is bestemd ingevolge het huidige vigerende bestemmingsplan).

3.2 Rijksbeleid

In het Rijksbeleid of in algemene regels gesteld door het Rijk is geen specifiek beleid of een nadere specifieke regeling geformuleerd ten aanzien van plattelandswoningen (dan besproken in 3.1). Wel is in deze onderbouwing rekening gehouden met overig meer algemeen Rijksbeleid en regels. Die worden hierna besproken.

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen met betrekking tot ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

De SVIR heeft geen rechtstreekse gevolgen voor het initiatief.

3.2.2 Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) in werking getreden. De KRW geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van het aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;

- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Voor de KRW zijn ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang en/of het beschermingsniveau van het grondwater. De KRW heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor bijvoorbeeld riolering, afkoppelen regenwater, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid. Het Europese waterbeleid is verder vormgegeven door de diverse beleidskaders op provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 4 wordt er nader op het aspect water ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van Friesland hebben geen beleid of aanvullend bij verordening regels gesteld welke specifiek betrekking hebben op het (toestaan van) plattelandswoningen. Wel is in deze onderbouwing rekening gehouden met algemeen provinciaal beleid en regels, die worden hierna besproken.

3.3.1 Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten een nieuw Streekplan voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. Centraal in dit streekplan staat de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt als uitgangspunt genomen voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kiest de provincie voor de ontwikkeling van stedelijke gebieden en een vitaal platteland. Hoewel de dynamiek op het platteland lager ligt dan in stedelijk gebied, woont en leeft hier ongeveer zestig procent van de Friese bevolking. Mensen moeten er daarom werk en voorzieningen kunnen vinden die passen bij de aard en schaal van het gebied. De vitaliteit mag niet onder druk komen te staan door het verminderen van het aantal agrarische bedrijven en het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen.

De voormalig bedrijfswoning welk voor burger doeleinden gebruikt zal worden draagt bij aan een vitaal platteland. Wanneer de woning niet geschikt zou zijn voor burger doeleinden zal deze vervallen en de niet bijdragen aan een leefbaar gebied.

3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De provincie Fryslân heeft de provinciale ruimtelijke verordening 'Romte Fryslân' vastgesteld op 15 juni 2011. In de verordening Romte Fryslân worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld, waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen.

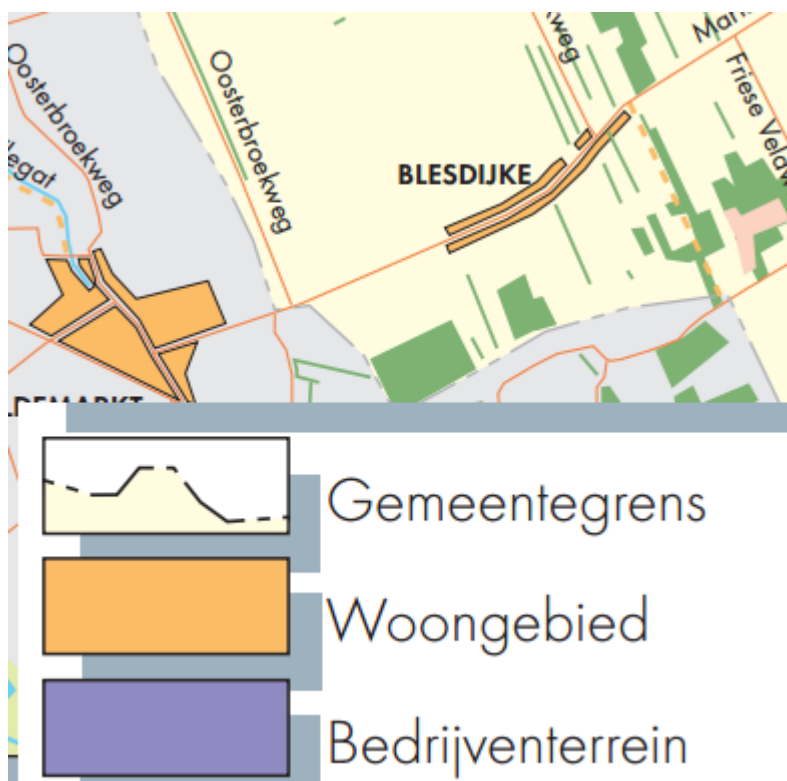
Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggerepen moet worden op dit provinciale beleid. In de verordening is onder andere onderscheid gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied, maar grenst aan het landelijk gebied. Het voorliggende plan voorziet in het gebruik van de bestaande bebouwing en er is geen uitbreiding in bouwwerken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015

In februari 2002 is het structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf tot stand gekomen. Het structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.



Figuur 6: functiekaart Structuurvisie Weststellingwerf

Op figuur 6 is een detail van de visiekaart uit de Structuurvisie Blesdijke weergegeven. Het plangebied is 'agrarisch landschappelijk gebied' zonder een nadere aanduiding. Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning is niet van invloed op de kwaliteit van het landschap en een nadere beschouwing kan achterwege blijven.

3.4.2 Welstandsnota Blesdijke

De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandbeleid vastgelegd in de Welstandsnota (2004). Het plangebied wordt gerekend tot het landelijk gebied. Het landelijk gebied van de gemeente Weststellingwerf wordt gekenmerkt door enerzijds een openheid in het westelijk deel van de gemeente en anderzijds door het meer besloten oostelijke woudengedeelte. De bebouwing trekt zich van dit onderscheid nauwelijks iets aan. In beide gebieden is sprake van evenwijdig aan de Linde en Tjonger gelegen bebouwingsassen in een hele lage dichtheid. Op sommige plaatsen zijn deze bebouwingsassen verdicht tot kleine lintdorpjes of -gehuchten. Voor het overige komen verspreid liggende boerderijen veelvuldig voor.

De planlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding "Lintbebouwing". Het welstandsbeleid voor het gebied is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht. Wel zullen in de toekomst als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, steeds meer boerderijen hun agrarische functie verliezen. Eventuele nieuwe functies in deze vrijkomende panden mogen geen afbreuk doen aan de verschijningsvorm van het boeren erf.

Binnen het plangebied zullen is geen bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk bij het plan ligt hierbij op het behoud van de bestaand kwaliteit.

3.4.3 Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied ligt momenteel ter inzage. In het ontwerp bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor het toekennen van de plattelandswoning. De bepaling ziet er op toe dat de bedrijfsvoering van het bijbehorende nog in werking zijnde agrarische bedrijf niet door plattelandswoningen wordt beperkt, aangezien de plattelandswoningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen (zoals geur- en geluidhinder en luchtkwaliteit) van het bijbehorende nabijgelegen agrarisch bedrijf. Plattelandswoningen zijn wel beschermd tegen de milieugevolgen van overige omliggende bedrijven. De bepaling is alleen toepasbaar op (voormalige) agrarische bedrijfswoningen waarvan het agrarische bedrijf nog actief is. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is een regeling opgenomen voor bedrijfswoningen en plattelandswoningen. De plattelandswoningen zijn op de verbeelding aangeduid. Het aantal mag niet meer bedragen dan één per aanduidingsvlak.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt een globale beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen. Het gaat daarbij (vooral) om de mogelijke effecten van de activiteit zoals omschreven in hoofdstuk 1 op de omgeving en omgekeerd.

Daarbij opgemerkt dat de aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het planologisch regime louter ziet op een regulering van feitelijk bestaand gebruik. De aanvraag voorziet niet in overige (bouw)ontwikkelingen. In zoverre zijn milieueffecten gepaard gaande met de aanvraag ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie niet aanwezig en ook anderszins, gelet op het gebruik van één bestaande woning, zeer beperkt.

De voorgenomen plattelandswoning moet ingevolge artikel 1.1a Wabo voor de toepassing van de Wabo en de daarop berustende bepalingen (waaronder ook het Activiteitenbesluit) beschouwd worden als onderdeel van het agrarische bedrijf Markeweg 92 te Blesdijke. Die relatie werkt (middels artikel 2, lid 3 Wgv) tevens door in de Wet geurhinder en veehouderij. In zoverre behoeft er geen toetsing plaats te vinden aan de diverse hinderaspecten vanuit de agrarische inrichting Markeweg 92 te Blesdijke op de plattelandswoning. Dit geldt eveneens voor de toetsing aan geluid, de toetsing aan luchtkwaliteit en overige hinderaspecten. Reden waarom de plattelandswoning ook niet in de weg kan staan aan een eventuele toekomstige uitbreiding van het agrarische bedrijf aan de Markeweg 92.

In het hiernavolgende zijn, ten behoeve van het beoordelen of een voldoende goed woon- en leefklimaat wordt verzekerd ter plaatse van de plattelandswoning, wel enkele toetsingen naar de deelhinderaspecten verricht. Hoewel de normstellingen niet gelden en niet van overeenkomstige toepassing zijn, wordt middels de onderscheiden toetsingen bezien in hoeverre sprake is van een voldoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit deze toetsing volgt dat ter plaatse van Markeweg 90 een voldoende goed woon- en leefklimaat ten behoeve van een plattelandswoning bestaat.

4.1 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

4.2 Richtafstanden

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” (uitgave 2009) uitgebracht. Hierin worden de aan te houden richtafstanden voor milieubelastende activiteiten aangehouden waarbij een onderscheid wordt gemaakt ten aanzien van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De aangegeven afstandsmaten zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen, in de praktijk kan van de aangegeven afstandsmaten worden afgeweken, mits dit goed gemotiveerd geschied. De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

De wijziging van het gebruik resulteert niet in de toevoeging van een extra geurgevoelig object of de toevoeging van een veehouderij locatie met de daarbij behorende effecten op gevoelige objecten in de directe omgeving. Een nadere beschouwing op dit onderdeel wordt niet noodzakelijk geacht doordat de beoordeling van de situatie op de zelfde grond plaats dient te vinden als de huidige planologische situatie. De situatie waarbij de woning onderdeel uitmaakt van het bestaande veehouderijbedrijf.

4.3 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

De bewoning binnen de huidige situatie wijzigt niet waardoor een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Geluid

Bij het wijzigen van de bestemming geldt een onderzoeksplicht voor het aspect geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen en op de geluidsbelasting van de activiteiten op de omgeving die het project mogelijk maakt. Nu geen sprake is van een reconstructie van een weg, spoorweg of een industrieterrein is een toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig. Wel is bezien of gelet op een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbare situatie. Daarvan is gebleken en gewezen op het volgende.

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Op het onderhavige perceel is op dit moment deze bedrijfswoning aanwezig. Voor deze bestaande woning wordt verzocht tevens het gebruik als plattelandswoning

mogelijk te maken. Dit betreft enkel aanvulling op het toegestane gebruik. De overige agrarische bedrijfsgebouwen zijn geen geluidsgevoelige objecten op basis van de Wet geluidhinder. Het bedrijf zal ook een bepaalde geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De omgeving van het bedrijf en daaraan gerelateerd de te beschermen woonomgeving sluit het best aan bij de typering 'landelijke omgeving' uit de 'Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening'.

Voor de bedrijfsactiviteiten binnen het agrarische bouwperceel is een milieuvergunning verleend. Hierbij is het aspect geluid behandeld. De bedrijfswoning en het toestaan van het gebruik als plattelandswoning verandert het feitelijk gebruik of de geluidsbelasting op de omgeving niet.

4.5 Geur

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dienen voor wat betreft geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te worden beantwoord.

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

4.5.1 Woon- en verblijfklimaat

Ten aanzien van het aspect geur is enkel de dichtsbijgelegen koeien relevant, deze is onderdeel van het agrarische bouwperceel. Voor de locatie geldt dat in de huidige situatie de woning ten opzichte van het agrarische bedrijf aangemerkt dient te worden als de bedrijfswoning.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling zal de woonsituatie ten opzichte van het agrarische bedrijf niet doen veranderen.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geen belemmeringen zijn gelet op de geurbelasting van het agrarische bedrijf.

Nu de plattelandswoning voor de toepassing van de Wabo en de daarop berustende bepalingen (en voor de Wgv) onderdeel uitmaakt van de inrichting Markeweg 92, kan zij nimmer een belemmering vormen voor deze inrichting.

4.6 Luchtkwaliteit

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde die voor een aantal verontreinigende stoffen in de wet is gesteld. Hierbij zijn twee sporen te onderscheiden: het creëren van bestemmingen die potentieel bijdragen aan (verslechtering van) de luchtkwaliteit en het creëren van bestemmingen die gevoelig zijn voor (een slechte) luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen

(in de vorm van grenswaarden). Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit ‘Niet in betekende mate bijdragen’ en de Regeling ‘Niet in betekende mate bijdragen’.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

De gewenste planologische ontwikkeling is erop gericht om de bestaande agrarische bedrijfspand te gebruiken als plattelandswoning. Vanwege de reeds aanwezige woonfunctie is geen sprake van de toename van het aantal woningen.

Overigens, wanneer sprake zou zijn van een toename van één woning, zou gelet op de besproken NIBM-regeling een toetsing achterwege kunnen blijven.

4.7 Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd dat er rekening wordt gehouden met de invloed van de risicovolle inrichtingen en/of transportroutes op geplande gevoelige objecten. Er wordt voorkomen dat zich (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10-6 risicocontour van risicovolle inrichtingen/transportroutes bevinden.



Afbeelding: uitsnede risicokaart.

Na raadpleging van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er binnen en in de directe omgeving, een straal van circa 1 kilometer, van het projectgebied geen inrichtingen

aanwezig zijn die een belemmering zouden kunnen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Ook is er geen sprake van transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor en/of buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen) in de omgeving.

4.8 Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen nader onderzoek of uitvoerende maatregelen hoeven te worden getroffen.

4.8.1 Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt op dit moment afgevoerd via het drukrioleringsstelsel. Er is geen aansluiting op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het is mogelijk dat dit in de toekomst wordt gewijzigd en wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

4.9 Natuurbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.9.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) regelt de bescherming van gebieden. Deze wet vormt de implementatie van (onder meer) de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met beschermingsregels die zien op de beschermde natuurmonumenten. Naast deze gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is.

In de ruime omgeving is geen Natura 2000-gebied of beschermd natuurgebied als bedoeld in de Nbw 1998 aanwezig. Gelet op de zeer geringe effecten van bewoning, mede gelet op de ruime afstand tot de betreffende Natura 2000-gebieden, kan op voorhand worden uitgesloten dat het voornemen effecten heeft op ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden. Ook ligt het projectgebied niet in de EHS.

4.9.2 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven.

Bekeken moet worden of er beschermde soorten aanwezig zijn in of nabij het plangebied, in hoeverre het plan negatieve gevolgen kan hebben op die beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

De gewenste ontwikkeling, de wijziging van het gebruik, heeft geen invloed op beschermde flora en fauna. Dit aspect kan hierdoor verder buiten beschouwing worden gelaten.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Vanaf 1 januari 2012 dient met de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening te worden ingegaan op de relatie van het ruimtelijk voornemen en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast de cultuurhistorische waarde dient er rekening te worden gehouden met de archeologische (verwachtings)waarde van een gebied. In 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet zorgt er voor dat het archeologisch erfgoed in de bodem beschermd wordt in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling omdat het niet om een ingreep in de bodem gaat maar om het planologisch reguleren van bestaand feitelijk gebruik van het perceel met de bestaande opstallen.

4.11 Verkeer en parkeren en terrein inrichting

In de huidige situatie is op het perceel een voormalige agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwingen worden ontsloten op de Markeweg. Het eigen terrein is voorzien van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Hierbij wordt in ruime mate voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernorm. Bij de voorgenomen wijziging van het gebruik zal geen wijziging worden gebracht in de huidige inrichting van het perceel en de ontsluiting van de bestaande bebouwingen. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is daarmee niet relevant ten aanzien van de aspecten ontsluiting en parkeren.

Om te komen tot een aangenaam woon en leefklimaat voor de plattelandswoning kan een duidelijke fysieke scheiding worden aangebracht. Een eventuele scheiding zal middels het aanbrengen van groen kunnen worden gerealiseerd. Bij het plaatsen van de scheiding zal er rekening moet worden gehouden met het feit dat de scheidingen niet de openheid van het gebied wegnemen. Naast het plaatsen van de terrein inrichting wordt er vanuit het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden maximaal 75 vierkantemeter aan en uit – bouwen per bedrijfswoning te plaatsen. Wanneer de bedrijfswoning als plattelandswoning zal worden gebruikt zal voorgaande op de plattelandswoning van toepassing zijn.

4.11.1 Conclusie

Uit de verrichte toetsing volgt dat ter plaatse van Markeweg 90 een voldoende goed woon- en leefklimaat bestaat. De omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Voorts staat de plattelandswoning niet in de weg aan een eventuele uitbreiding van het agrarische bedrijf gelegen aan de Markeweg 92.

5 Uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een voornemen kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voornemen betreft een planologische regulering van de feitelijk bestaande situatie. De onderhavige wijziging in de planologische situatie gaat dan ook gemoed met zeer geringe investeringen. Het voornemen wordt dan ook uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De afwijking van het plan middels een omgevingsvergunningaanvraag doorloopt de in de Wabo vastgelegde uitgebreide procedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken die zullen worden betrokken bij de vergunningverlening als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo. Nu het agrarisch gebruik van de gronden gelegen aan de Markeweg 90 en 15 niet belemmerd wordt door het voornemen (en ook overigens geen belangen worden geschaad door het feitelijk bestaand gebruik dat middels de omgevingsvergunning planologisch wordt gereguleerd), is het voornemen wenselijk en maatschappelijk uitvoerbaar.