

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Hekweg 7 Geesteren (2018)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

Van agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20180016-0100

Borculo, 6 september 2018

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving B

Dhr. G.W. Janssen

0545-250307



**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland**

datum: 7 september 2018

zaaknr: 217755

AB-nr: KA 2018015

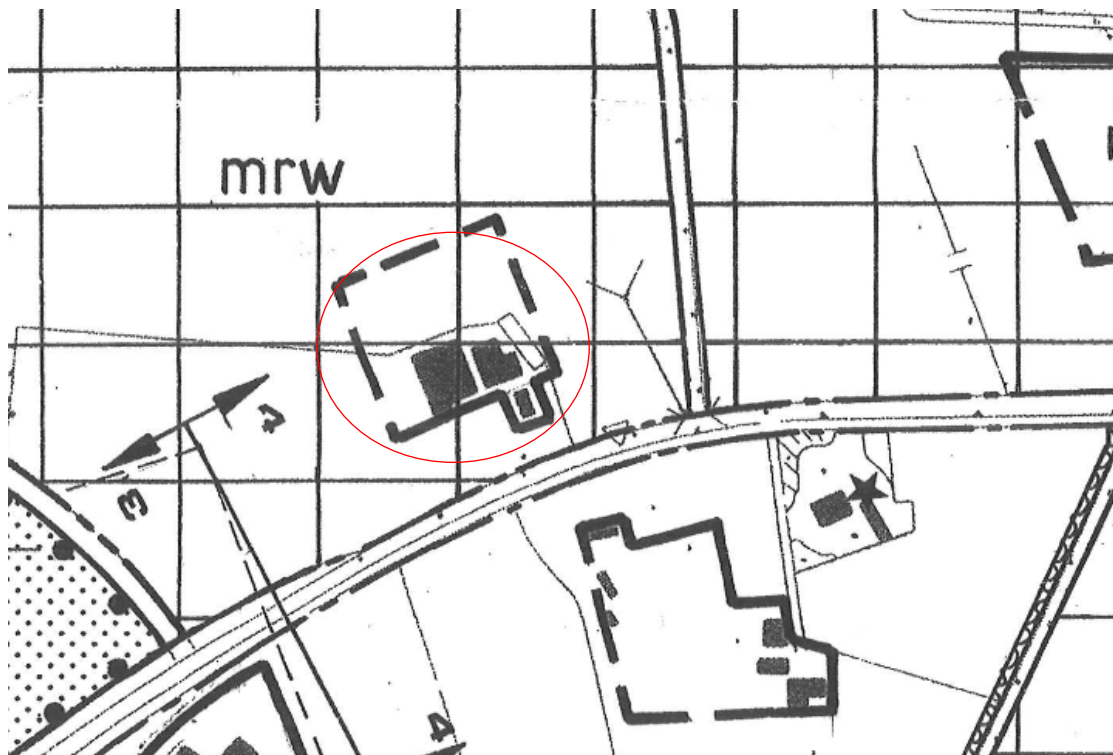
Aanleiding omgevingsvergunning

De voormalige bedrijfswoning aan de Hekweg 7 staat wordt verkocht/is verkocht samen met de daarachter gelegen schuur. De ligboxenstal blijft agrarisch in gebruik. Hiervoor moet de functie agrarische bedrijfswoning veranderd worden in wonen. Het is namelijk feitelijk geen bedrijfswoning meer, aangezien de bedrijfsbebouwing door een ander wordt gebruikt. Aanvrager is eigenaar van perceel Hekweg 7. De functie omzetting naar plattelandswoning voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo).

Het plan past niet rechtstreeks binnen het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016", maar omdat het plan voldoet aan de hierin gestelde voorwaarden willen wij wel meewerken aan dit verzoek. Dat kan alleen met een grote buitenplanse afwijking.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie L, nummer 829. Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 geheel vernietigde, is voor het adres Hekweg 7 weer het bestemmingsplan Buitengebied, integrale herziening (Borculo), van toepassing. De raad van de voormalige gemeente Borculo stelde dit bestemmingsplan vast op 24 juni 1993, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het gedeeltelijk goedkeurden op 16 februari 1994. Voor dit perceel werd geen goedkeuring onthouden. Het goedkeuringsbesluit werd onherroepelijk door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 januari 1997 (nr. E01.94.0086).



Afbeelding 1: bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo)

Juridische aspecten

De aanvraag van 17 mei 2018 betreft het veranderen van de functie agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning in de vorm van een zgn. plattelandswoning. In de omgevingsvergunning wordt bepaald, dat de bestaande woning blijft zoals nu en dat er geen uitbreiding of verbouwing plaats gaat vinden.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” (Borculo). Als een plan in strijd is met het bestemmingsplan moet de aanvraag worden beschouwd als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met de regels ruimtelijke ordening” (bestemmingsplan) en geldt dan ook meteen als verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo). Dit document bevat die ruimtelijke onderbouwing. Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening vooral gelet op de kleinschaligheid hiervan. De gemeente verwerkt die omgevingsvergunning bij de eerst mogelijke herziening in het bestemmingsplan.

Nu het plan past binnen voornoemde beleidsmarges en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening willen wij hieraan medewerking verlenen. Daarvoor is echter een grote buitenplanse afwijking nodig op grond van artikel 2.12 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd. Immers daarin wordt aangegeven dat alleen voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij een VVGB nodig is. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Beschrijving projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie L, nummer 829. De functie van de bestaande bedrijfswoning verandert naar plattelandswoning. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van de plattelandswoning/het projectgebied.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (niet op schaal)

Beschrijving plan

Onderstaande afbeelding 3 geeft weer wat de bedoeling is. De bestaande woning met de schuur erachter worden plattelandswoning met bijbehorend bijgebouw. En de ligboxenstal blijft agrarisch in gebruik.



Afbeelding 3: gewenste situatie

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, 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.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening:

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, gevolgd door vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland op 24 september 2014. Deze beleidsstukken vormen de opvolger van het Streekplan 2005. Omgevingsvisie en verordening bepalen, dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van de bestaande voorraad (ook bij functieverandering en vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen). Nieuw rood moet worden voorkomen. De bestaande functie "Wonen" blijft gelijk evenals het aantal woningen. De ladder van duurzame verstedelijking is hier niet relevant. De voorliggende aanvraag past binnen Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Regionaal beleid

Er is geen sprake van toevoeging van een woning, dit betekent dat dit plan binnen het provinciale en regionale woonprogramma past.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de

gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. Het plan is niet in strijd met deze visie

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016 geeft aan dat onder voorwaarden het mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen voor een plattelandswoning. Deze voorwaarden moeten worden afgewogen:

- a. Het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakte doet afstand van de betreffende woning.
- b. Het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.
- c. Het verlenen van de afwijking voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning.
- d. Voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing.

Uitwerking en beantwoording van bovenstaande voorwaarden:

- a. Daar is hier inderdaad sprake van, want de woning wordt verkocht.
- b. Zie hiervoor hoofdstuk "Milieuhygiënische aspecten", hierin staan geen belemmeringen.
- c. Dit is juist. De woning krijgt de titel 'plattelandswoning', maar blijft feitelijk (lees: planologisch) nog steeds onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan zal deze woning dan ook worden opgenomen in het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Door de titel 'plattelandswoning' wordt het mogelijk om als derde (geen binding hebbende met het agrarisch bedrijf) deze woning te bewonen, zonder dat deze een belemmering wordt voor het agrarisch bedrijf en visa versa. Door de planologische verbondenheid met het agrarische bedrijf is het dus voor het agrarische bedrijf niet mogelijk om een "vervangende tweede bedrijfswoning" te realiseren. Zou voor de bedrijfsvoering toch een bedrijfswoning nodig zijn dan dient de woning weer bij het bedrijf te worden getrokken en de titel plattelandswoning dient te worden geschrapt.
- d. Dit klopt doordat planologisch de plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van het agrarisch bedrijf. Deze binding moet er natuurlijk ook altijd zijn. Als dit namelijk niet het geval is dan zou hier sprake zijn van een (burger-)woning en dan zou er milieu technisch dus heel anders getoetst moeten worden en zou het niet mogelijk zijn.

<i>Milieuhygiënische aspecten</i>
--

Bedrijven en milieuzonering

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

Inhoudelijke beoordeling



Afb. 1: situering veehouderij Hekweg 7 met beoogde plattelandswoning

In deze situatie is sprake van gemengd gebied, vanwege de ligging van de woning aan een drukke, provinciale weg (hoofdinfrastructuur). In de directe omgeving van de aangevraagde plattelandswoning bevinden zich agrarische bedrijven en ten westen van de woning bevindt zich bedrijventerrein Overberkel. Aan de op grond van de hier gevestigde bedrijvigheid geldende richtafstand van maximaal 200 meter (overeenkomend met categorie 4.1) wordt voldaan. Overigens mag deze afstand vanwege de ligging in gemengd gebied worden gecorrigeerd naar 100 meter, zodat in ruime mate wordt voldaan aan de richtafstand.

Voor veehouderijen geldt dat de richtafstand voor geur buiten beschouwing blijft. Voor geur geldt een specifiek wettelijk toetsingskader in de vorm van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer. De wettelijke normen en minimumafstanden hebben voorrang op de richtafstanden. Aan die wettelijke normen en minimumafstanden voor geur wordt in dit geval voldaan.

De resterende richtafstand voor veehouderijen bedraagt maximaal 50 meter. Ook aan die richtafstand wordt voldaan ten opzichte van omliggende veehouderijen (gemeten vanuit de grens van de agrarische bouwvlakken). De (voormalige) eigen veehouderij Hekweg 7-12 blijft buiten beschouwing bij de toetsing aan de richtafstand. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet alleen voor de luchtkwaliteit een beoordeling plaatsvinden ten opzichte van deze veehouderij. Die beoordeling is uitgevoerd, waarbij is gebleken dat kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen (grenswaarden).

Conclusie / advies

De aangevraagde plattelandswoning ligt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. De richtafstand voor het onderdeel geur is bij de beoordeling van omliggende veehouderijen buiten beschouwing gelaten, omdat voor dit onderdeel een wettelijke minimumafstand geldt. De plattelandswoning voldoet aan die afstand. De ontwikkeling werkt daarom niet belemmerend voor omliggende bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning is hierbij niet in het geding. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Mer-beoordeling

De ontwikkeling is niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteiten niet vallen onder één van de categorieën van de onderdelen C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen.

In dit advies wordt getoetst aan de volgende wet- en regelgeving:

- Voor inrichtingen (bedrijven) wordt in dit advies getoetst aan het besluit Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende regeling.
- Voor transportroutes over weg, water en spoor wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT).
- Voor buisleidingen wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).
- Gemeente Berkelland neemt deel aan de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid van de Achterhoekse gemeenten. De gemeentelijke beleidsvisie is door de gemeente Berkelland vastgesteld op 12 januari 2016.

Conclusie / advies

De aanwezigheid van de hogedruk aardgasleiding met als kenmerk N569-84 en de provinciale weg N315 zorgen niet voor belemmering voor de omzetting van de bestemming bedrijfswoning naar plattelandswoning voor het adres Hekweg 7 te Geesteren.

Geluid, verkeerslawaaï

Wet geluidhinder

De Wgh is niet van toepassing. De Wgh kent geen bedrijfswoningen of plattelandswoningen. Alleen woningen. Het functioneel omzetten van bedrijfswoning naar plattelandswoning vereist geen toets op grond van de Wet geluidhinder.

Conclusie / advies

Omdat een bedrijfswoning en plattelandswoning vanuit planologisch oogpunt gelijkgesteld worden, heeft een functionele omzetting van deze woning in een plattelandswoning geen gevolgen voor het geluid.

Lichtvervuiling

Niet van toepassing. De bestaande openbare verlichting blijft gehandhaafd.

Luchtkwaliteit

De plattelandswoning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. Er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden, ook niet ten gevolge van het (voormalige) eigen bedrijf. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Geur

De aangevraagde plattelandswoning ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze veehouderijen. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. Het aspect geur veehouderij vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

<u>Bodem en archeologie</u>

Bodemaspecten

Het betreft hier de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij verder geen bodemingrepen worden verricht. Er is geen bodemonderzoek nodig.

Archeologieaspecten

Niet van toepassing. Het betreft hier de omzetting van een bedrijfswoning naar een

plattelandswoning, waarbij verder geen bodemingrepen worden verricht. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Er is immers geen feitelijke wijziging van de situatie. Er was en blijft 1 woning.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

Ecologische aspecten

Flora en Fauna.

Niet van toepassing. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad.

Natura 2000.

Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Er is geen passende beoordeling volgens de Wet natuurbescherming nodig. De voorgenomen ontwikkeling is daarom toelaatbaar. Het aspect Natura 2000 vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Verkeer

De bestaande verkeerssituatie wordt door het bouwplan niet gewijzigd.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico. Met aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan lag van 13 juni tot en met 26 juni 2018 twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in “Berkelbericht” van 29 mei 2018. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Een plan wordt voor zover noodzakelijk toegestuurd aan de betreffende instanties. Hun opmerkingen worden verwerkt. Er is geen sprake van een provinciaal belang. Daarom is het verzoek niet aan de provincie gestuurd.

Ontwerp

Het ontwerpplan lag 6 weken ter inzage van 25 juli 2018 tot en met 4 september 2018 in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in “Berkelbericht” van 24 juli 2018. Gedurende die termijn kon iedereen zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen beletsel tegen verlening van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt gepubliceerd in “Berkelbericht” en Staatscourant op 11 september 2018. De vergunning wordt tevens geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is:

- **NL.IMRO.OVBGB20180016-0100.**