

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Needse Tolweg 7 Geesteren (2018)

Afwijkingsprocedure

artikel 2:12, eerste lid, onder a, 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

het gebruik van agrarisch bedrijfswoning als plattelandswoning

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:

NL.IMRO.1859.OVBGB20180023-0100

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland
Team Dienstverlening Omgeving
Dhr. E.J.E.M. Spanjaard
0545-250317

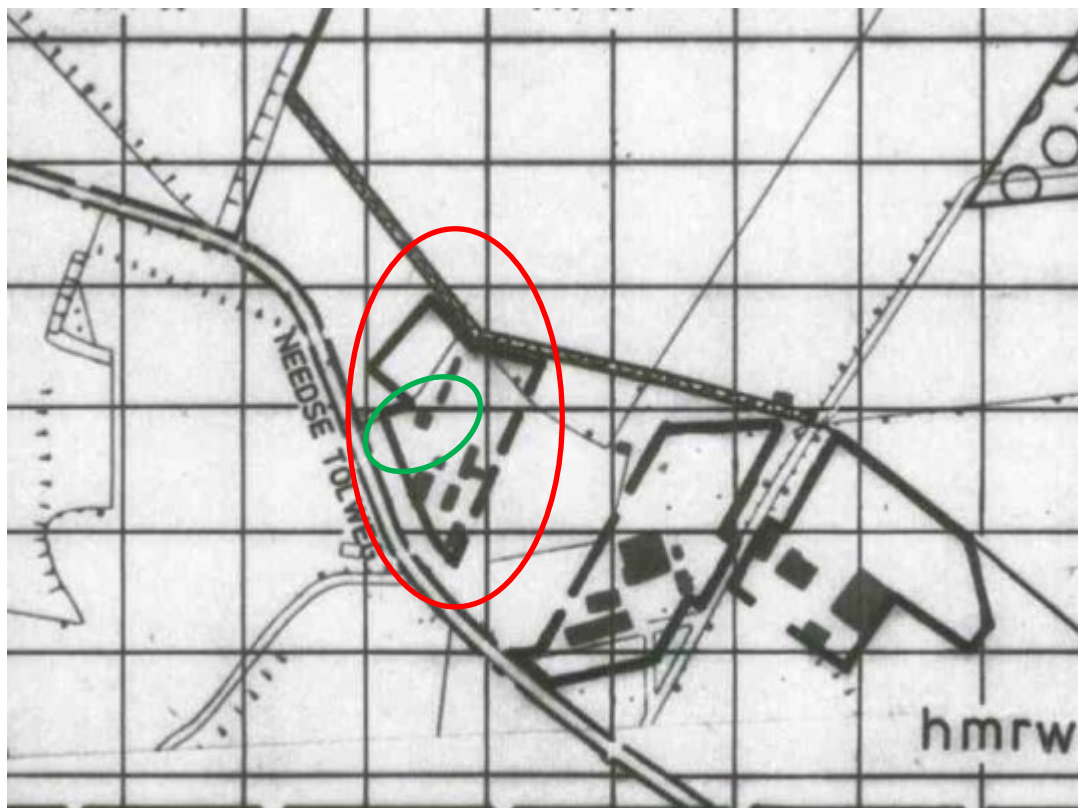
Borculo, november 2018

Aanleiding omgevingsvergunning

Op het perceel Needse Tolweg 7-9 staan twee bedrijfswoningen. De ondernemer is woonachtig in nummer 9. Op nummer 7 woonden de ouders. Deze woning is nu vrijgekomen en de wens is om deze woning te verhuren aan derden. Het bedrijf stopt met de varkenstak en gaat verder als akkerbouwbedrijf. Enkele varkensstallen zullen binnenkort gesloopt worden. 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

Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 geheel vernietigde, is voor het adres Needse Tolweg 7-9 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 26 april 2018 betreft het veranderen van het gebruik van de bestaande tweede bedrijfswoning naar burgerwoning in de vorm van een zgn. plattelandswoning. In de omgevingsvergunning wordt bepaald, dat de bestaande woning met ontheffing gebruikt mag worden als plattelandswoning.

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 (VVGB)”. 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 52. 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. De woning wordt verhuurd aan derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.
- 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.

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.



Afb. 1: situering veehouderij Needse Tolweg 7 met beoogde plattelandswoning

In deze situatie is sprake van een rustig buitengebied. In de directe omgeving van de aangevraagde plattelandswoning bevinden zich uitsluitend veehouderijbedrijven. Niet-agrarische bedrijven bevinden zich op grote afstand.

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 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 wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen (grenswaarden).

Conclusie

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

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Soms is een lichtere variant mogelijk in de vorm van een m.e.r.-beoordeling. M.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht kan ontstaan doordat:

1. de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage;
2. voor de Wet natuurbescherming een passende beoordeling¹ nodig is en sprake is van een plan;
3. de activiteiten zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening (in Gelderland is daarvan geen sprake).

De aangevraagde ontwikkeling op de locatie Needse Tolweg 7 heeft betrekking op de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het aantal woningen neemt hierbij niet toe. De ontwikkeling valt niet onder één van de categorieën van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. In dit geval is daarom geen sprake van m.e.r.- of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Conclusie

De ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig, omdat de aangevraagde activiteit niet valt onder één van de categorieën van de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Voor de ontwikkeling is bovendien geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

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.

Er is getoetst aan de volgende wet- en regelgeving:

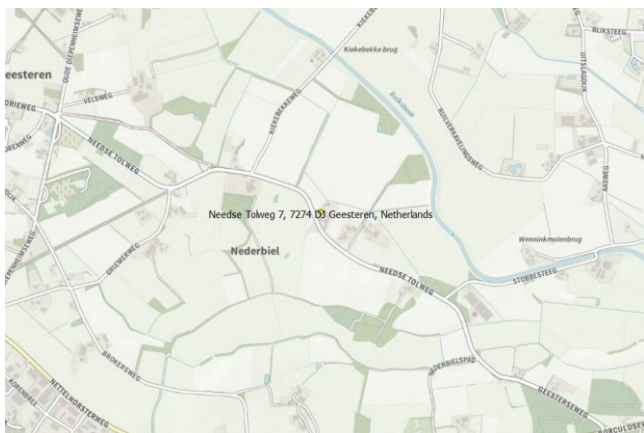
- Voor inrichtingen (bedrijven) wordt in dit advies getoetst aan het besluit Externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG.
- Voor transportroutes over weg, water en spoor wordt getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT).
- 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.

Analyse

Meer dan twee woningen per hectare worden volgens artikel 1 sub I onder a gezien als kwetsbare objecten. Als gekeken wordt naar de omgeving van het planinitiatief is er

¹ Bij het niet kunnen uitsluiten van negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden is een passende beoordeling nodig. Die passende beoordeling gaat dieper in op de gevolgen voor Natura 2000-gebieden en de eventueel te treffen maatregelen om die gevolgen tegen te gaan of te verzachten (mitigerende maatregelen).

sprake van meer dan twee woningen per hectare. De omzetting van de bestaande tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt gezien als realisatie van een kwetsbaar object. Het onderwerp externe veiligheid is derhalve relevant voor dit planinitiatief.



Met behulp van de signaleringskaart externe veiligheid is gekeken naar de risico's in de omgeving van het planinitiatief. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.

Figuur 1, uitsnede signaleringskaart EV

Inrichtingen

In de directe omgeving van de locatie Needse Tolweg 7 te Geesteren bevinden zich geen Bevi-bedrijven. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de locatie Needse Tolweg 7 te Geesteren bevinden zich geen hoge druk aardgasleidingen.

Besluit en Regeling externe veiligheid transportrisico's

In de directe omgeving van de locatie Needse Tolweg 7 te Geesteren bevinden zich geen transportroutes met gevaarlijke stoffen op weg, spoor en water die zijn opgenomen in het basisnet of anderszins een risicocontour hebben volgens het besluit externe veiligheid transportroutes.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

Geluid, verkeerslawaai

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

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 Nederlandse wetgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer ("Wet luchtkwaliteit"). In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan de grenswaarden (normen) voor verschillende luchtvervuilende stoffen. In de praktijk is alleen bij stikstofdioxide en fijn stof mogelijk sprake van normoverschrijding, zodat de beoordeling tot deze stoffen beperkt blijft. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten en regelingen met daarin het centraal staande begrip 'niet in betekenende mate'²:

- Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Ter plaatse van de aangevraagde plattelandswoning is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde³ uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Wel moet op grond van vaste jurisprudentie de luchtkwaliteit ten gevolge van het (voormalige) eigen bedrijf in beeld worden gebracht.

Uit een door de adviseur van aanvrager (Rombou) overlegde berekening met het rekenprogramma ISL3a blijkt dat ten gevolge van het (voormalige) eigen bedrijf en omliggende bedrijven geen sprake is van overschrijding van grenswaarden.

Verder draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en is geen sprake van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Conclusie

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.

Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders:

- Wet geurhinder en veehouderij (voor vergunningplichtige bedrijven);
- Activiteitenbesluit milieubeheer (voor meldingsplichtige bedrijven);
- Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland.

Bij besluitvorming over ruimtelijke besluitvorming gaat het erom voor geurhinder van veehouderijen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. het kunnen garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
2. het niet onevenredig schaden van iemands belangen.

² Als een project 'niet in betekenende mate' (nibm)² bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. De nibm-bijdrage komt overeen met 3% van de norm voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt neer op 1,2 µg/m³.

³ Grenswaarden zijn de wettelijke normen voor concentraties van stoffen in de lucht.

Hiervoor is het nodig om voldoende afstand aan te houden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten⁴.

Geurnormen en minimumafstanden

In de gemeente Berkelland gelden voor geurgevoelige objecten de in onderstaande tabel vermelde geurnormen en minimumafstanden.

Ligging geurgevoelig object	Geurnorm	Minimumafstand	Gevel-tot-gevel-afstand
Binnen bebouwde kom Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede	3 odour units/m ³	100 meter	50 meter
Binnen bebouwde kom kleine kernen	6 odour units/m ³	75 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom	14 odour units/m ³	50 meter	25 meter
Geldt voor veehouderijtype	Varkens, pluimvee, vleeskalveren, geiten en schapen	Koeien, paarden en konijnen	Alle veehouderijtypen

Voor woningen bij veehouderijen (inclusief de woningen die daar op na 19 maart 2000 geen deel meer van uitmaken) geldt in het buitengebied een minimumafstand van 50 meter. Hetzelfde geldt voor woningen die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd in samenhang met de beëindiging van de veehouderij. Het in deze alinea gestelde geldt naast woningen ook voor andere geurgevoelige objecten.

Beoordeling

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de bebouwde kom. Er is sprake van het omzetten van de tweede agrarische bedrijfswoning tot plattelandswoning. In die situatie hoeft geen toetsing aan de geurwetgeving plaats te vinden ten opzichte van de eigen (voormalige) stallen. Wel geldt ten opzichte van omliggende veehouderijen een minimumafstand van 50 meter. De plattelandswoning valt qua beschermingsniveau tegen geurhinder gelijk te stellen aan een voormalige agrarische bedrijfswoning waarvan de bestemming wordt omgezet naar woondoeleinden.

De aangevraagde plattelandswoning voldoet ten opzichte van omliggende veehouderijen aan de minimumafstand van 50 meter. Verdere berekening van de voor- en achtergrondbelasting⁵ is niet nodig. Ter plaatse van de aangevraagde plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Enigszins ten overvloede is door de adviseur van aanvrager (Rombou) een geurberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geurbelasting (in de vorm van voorgrondbelasting) door omliggende veehouderijen ruimschoots minder dan 14 odour units/m³ bedraagt. Dit bevestigt de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

⁴ Geurgevoelige objecten zijn gebouwen bestemd en geschikt voor menselijk verblijf, zoals woningen, kantoren en scholen.

⁵ De voorgrondbelasting is de individuele geurbelasting van een enkele veehouderij. De achtergrondbelasting is de cumulatieve geurbelasting van meerdere veehouderijen in een gebied.

geding. Het aspect geur veehouderij vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

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.

Bodem en archeologie

Bodemaspecten

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat ter plaatse van Needse Tolweg 7 te Geesteren een bodembedreigende activiteit plaatsvindt of heeft plaatsgevonden (opslag dieselolie). Niet uitgesloten kan worden dat als gevolg hiervan bodemverontreiniging is ontstaan. Ook is er sprake van een hoge asbest(bodem)verdenking. Voor zover bekend zijn deze bodem- en asbestverdenkingen niet eerder onderzocht.

In deze situatie gaat het om een ruimtelijke ontwikkeling die uitsluitend betrekking heeft op de bedrijfswoning en niet de perceeldelen van de naastgelegen inrichting. Het huidige gebruik van de woning wijzigt niet en er zijn geen graafwerkzaamheden voorzien. Er is dus geen sprake van een toename in blootstellingsrisico voor de gebruikers de woning. Er is ook geen sprake van een wijziging naar een kritischer gebruik. Om deze redenen vinden wij het opleggen van een (asbest)bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet nodig

Archeologie

Omdat er geen werkzaamheden in de bodem gaan plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wanneer in de toekomst wel bouw en/of graafwerkzaamheden voor de locatie aangevraagd worden, zal opnieuw beoordeeld moeten worden of archeologisch onderzoek nodig is, gezien de hoge archeologische verwachting van het gebied.

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. Het gaat hier immers alleen om een gebruiksverandering.

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. Het gaat hier immers alleen om een gebruiksverandering.

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 29 augustus tot en met 11 september 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^o 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 26 september tot en met 6 november 2018 in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 25 september 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 20 november 2018. De vergunning wordt tevens geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is: NL.IMRO.OVBGB20180023-0100.