

Ruimtelijke onderbouwing eerste bedrijfswoning Koekoekweg 2 Harfsen

Aanleiding

Op 2 april 2013 heeft de familie Berenpas een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een eerste bedrijfswoning bij het nieuw te vestigen agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aan de Koekoekweg 2 te Harfsen. De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking worden verleend aan de realisatie van het plan.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koekoekweg 2 te Harfsen. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied weergegeven.



Bron Google Earth

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Koekoekweg 2 te Harfsen valt binnen de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” en heeft de bestemming “Agrarisch” met een daarbij behorend bouwblok en de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 3”. In artikel 3 “Agrarisch” wordt aangegeven dat het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan. Omdat het hier een nieuw op te richten bedrijf betreft zijn er nog geen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning aanwezig.

Wel wordt in artikel 3.3 aangegeven dat afgeweken kan worden van de bouwregels voor een tweede of derde agrarische bedrijfswoning. Hieruit kan worden geconcludeerd dat één bedrijfswoning is toegestaan. De grootte van de bedrijfswoning is echter weer gerelateerd aan de bestaande inhoud van de bedrijfswoning, terwijl deze er dus (nog) niet is.

Geconcludeerd moet worden dat er een leemte in de regelgeving is.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2010"

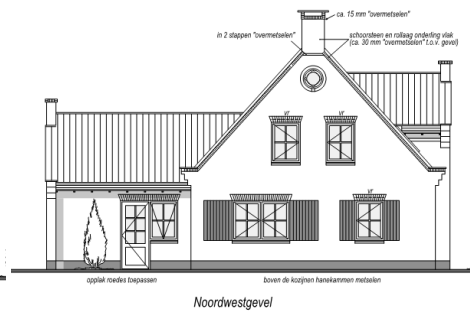
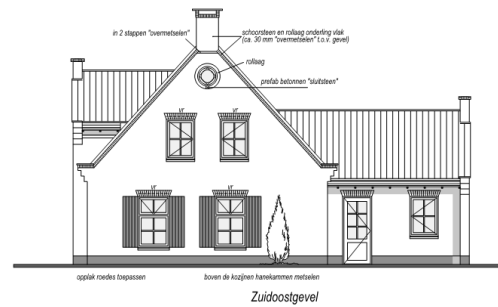
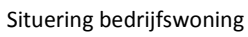
Het plan

De melkveehouderij van de familie Berenpas is momenteel gevestigd aan de Harfsensesteeg 22 te Harfsen. De familie Berenpas is voornemens om het bedrijf te verplaatsen naar de Koekoekweg 2 te Harfsen. Op 7 februari 2013 is een omgevingsvergunning afgegeven voor het bouwen van een nieuw melkveebedrijf (rundveestal, werktuigenberging en berging). Het oprichten van een melkveehouderij ter plaatse past binnen de planregels van het bestemmingsplan.

Bij het agrarisch bedrijf is ook een bedrijfswoning gepland. In de op 2 april 2013 ingediende omgevingsvergunningsaanvraag wordt een vergunning gevraagd voor het oprichten van een eerste bedrijfswoning bij het melkveebedrijf aan de Koekoekweg 2 te Harfsen.

Voor een goede agrarische bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat er een bedrijfswoning bij het bedrijf komt, omdat:

- Een melkveehouderij kenmerkt zich door intensief en frequent benodigd toezicht. Bijvoorbeeld bij het waarnemen van brontige dieren en het in de gaten houden van afkalvende koeien.
- De begeleiding bij het geboorteprocès bij de melkkoeien vindt plaats op niet van te voren vaststaande tijdstippen, veelal buiten de gebruikelijke arbeidstijden. Deze processen vinden onregelmatig plaats en duren vaak meerdere uren. Op afstand kan dit proces niet adequaat gemonitord worden.
- De werkzaamheden op het bedrijf zullen worden verricht door de heer en mevrouw Berenpas tezamen. Wordt er niet op het erf gewoond, dan zijn de werkzaamheden niet te combineren met het gezin (twee jonge kinderen). Dan zal er externe arbeid moeten worden ingehuurd. Dit wordt niet wenselijk geacht.
- De levende have en andere bedrijfsbenodigdheden vertegenwoordigen een grote waarde. Een onbewoond melkveebedrijf trekt ongewenste bezoekers aan.
- Wel gewenste bezoekers (waaronder veearts, voerleverancier) komen lang niet altijd op het aangekondigde tijdstip. Woont men ter plekke, dan is dat niet direct een probleem.
- Maatschappelijk wordt het niet wenselijk geacht dat levende have onbeheerd wordt achtergelaten. Bij een eventuele brand of andere calamiteiten en ongelukken moet adequaat en snel gehandeld worden. Directe aanwezigheid is dan noodzakelijk.



Gevelaanzichten bedrijfswoning

Haalbaarheid van het plan

Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Ten behoeve van de nieuw vestiging van het bedrijf is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn in de bovengrond matig tot sterk verhoogde concentraties aan arseen aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten. Het aangetroffen verhoogde arseengehalte wordt beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Aangezien er geen sprake is van verontreinigingen veroorzaakt door menselijk handelen is er geen sprake van een geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

De resultaten zijn geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten – de vrijkomende bovengrond is elders niet vrij toepasbaar. Omdat het verkennend bodemonderzoek ouder is dan 5 jaar, maar het gebruik van de grond sindsdien niet is gewijzigd, wordt er een herbemonstering van de bovengrond en het grondwater uitgevoerd.

Geluid

De locatie ligt in de wettelijke geluidzone van de Koekoekweg. Gelet op de afstand van de weg tot de locatie en de beperkte verkeersintensiteit op de Koekoekweg is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk om de eventuele geluidbelasting te kunnen bepalen.

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven die geluidhinder kunnen veroorzaken.

Gelet op de afstand tot omliggende bedrijven, betekent de voorgenomen bouw van een bedrijfswoning op deze locatie, geen belemmering in de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Luchtkwaliteit

Het plan voorziet in de realisatie van een eerste bedrijfswoning. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Water

Voor de vestiging van het agrarisch bedrijf is overleg gevoerd met het Waterschap Rijn en IJssel. Op de bedrijfslocatie worden vier wadi's gecreëerd. In totaliteit zijn de infiltratievoorzieningen toereikend om het hemelwater ter plaatse te infiltreren. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Externe veiligheid

Het projectbureau externe veiligheid van de omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft de externe veiligheid van de planlocatie Koekoeksweg beoordeeld. Hierbij wordt het volgende geconcludeerd:

- De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een drietal hogedrukaardgastransportleidingen.
- Buisleiding N554-01 is gelegen binnen de planlocatie.
- Het plaatsgebonden risico van de hogedrukaardgastransportleidingen is gelegen op de buisleiding.
- Binnen de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding mag niet worden gebouwd.

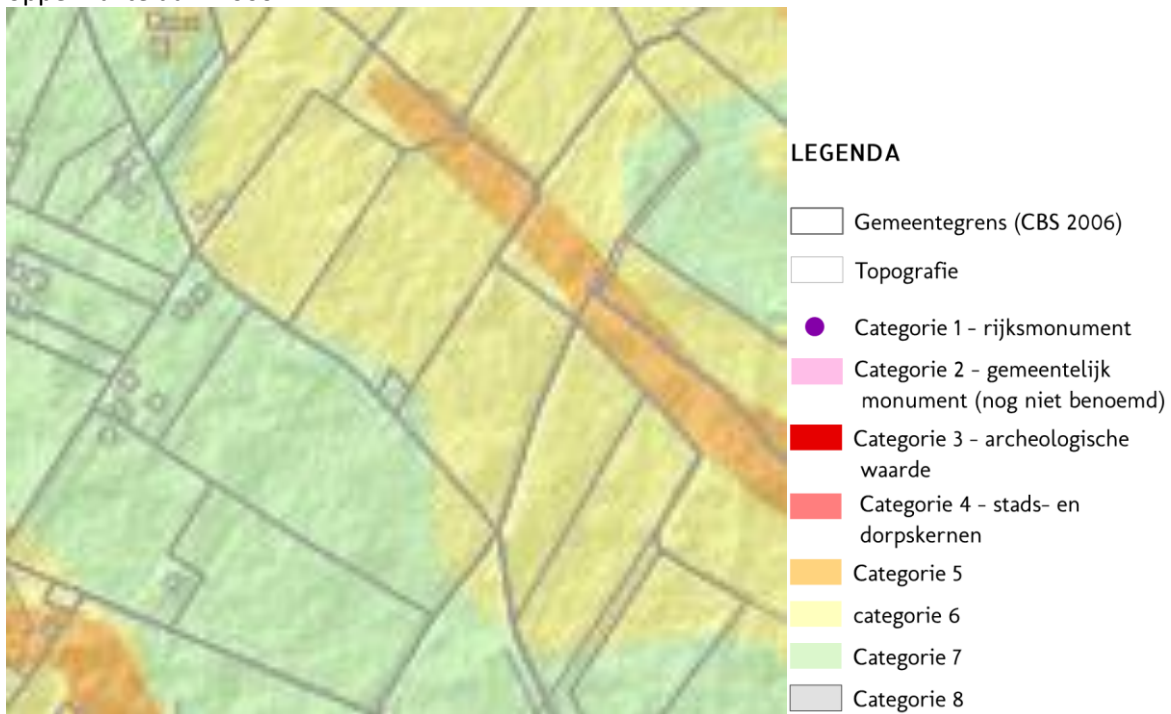
- De hogedrukaardgastransportleidingen leidt tot een groepsrisico die lager is dan 0,1 maal de orientatiewaarde.
- Het groepsrisico neemt ten gevolge van de ontwikkeling van het nieuwe agrarische bedrijf niet toe.
- Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico voor de ontwikkeling van de planlocatie is niet nodig.

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied is een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (categorie 6).

Bij deze verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 1.000 m². De te realiseren woning heeft een kleinere oppervlakte dan 1.000m².



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Flora en fauna

Ten behoeve van de nieuw vestiging van het agrarisch bedrijf is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt het volgende geconcludeerd.

Waarnemingen en te verwachten soorten

De onderzoekslocatie vormt een geschikte habitat voor weide vogels als kieviet, grutto en wulp. Het bosje kan onderkomen bieden aan kleine zangvogels. Enkele grondgebonden zoogdieren zijn te verwachten, maar beschermde soorten hebben geen vaste rust- of verblijfplaats op de onderzoekslocatie. Voor de overige soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikte habitat. De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie.

Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten

Het laten uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval binnen de invloedssfeer van het te verstoren terreindeel voor aanvang van de werkzaamheden, of de werkzaamheden buiten het broedseizoen van weidevogels uitvoeren, kan voorkomen dat overtreding van de Flora- en fauna wet voor verstoring van broedvogels plaatsvindt.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet voor het verstoren van vaste rust- of verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is.

Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Verkeer en parkeren

De nieuwe bedrijfswoning zal net als het bedrijf worden ontsloten op de Koekoekweg. De realisatie van de bedrijfswoning zal leiden tot een beperkte verkeersaantrekkende werking. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Koekoekweg en omliggende wegen.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten van de afwijkingsprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.