

Toetsing aanduiding Plattelandswoning Keins 3 te Schagen aan relevante omgevingsaspecten

	Status: definitief 18 juli 2017
--	---------------------------------

INLEIDING

Aanleiding.

Het woonhuis aan de Keins 3 te Schagen is in de jaren '70 gebouwd als tweede agrarische bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Keins 1. In 2005 heeft de eigenaar van Keins 1 de bedrijfswoning verkocht aan de familie Van Vliet die de woning te goeder trouw particulier is gaan bewonen. De familie Van Vliet heeft het voornemen de woning te verkopen maar loopt nu tegen het feit aan dat hun woning in het geldende bestemmingsplan als tweede agrarische bedrijfswoning is aangemerkt. Dit vormt een concrete belemmering voor de verkoop van de woning.

Wet Plattelandswoningen

Om een oplossing te bieden aan dit landelijk spelend probleem is per 1 januari 2013 de Wet Plattelandswoningen in werking getreden. In deze wet wordt geregeld dat de planologische status (meestal de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming) bepalend is voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten van een nabij gelegen agrarisch bedrijf. Dat was voorheen het feitelijk gebruik. Ten tweede bevat de Wet plattelandswoningen een regeling voor woningen die qua gebruik zijn afgesplitst van het agrarisch bedrijf. In zo'n woning woont een derde. Een derde is een persoon die niet of niet langer functioneel is verbonden aan de agrarische inrichting. Zo'n woning krijgt geen bescherming tegen het bedrijf, op voorwaarde dat de gemeente de woning herbestemt als plattelandswoning. De woning wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook al is hij afgesplitst.

De planologische situatie

In het voorgaande bestemmingsplan landelijk gebied 1998 zijn het agrarisch bedrijf aan de Keins 1 en de tweede agrarische bedrijfswoning aan de Keins 3 samen in één agrarisch bouwvlak opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Schagen (door de gemeenteraad vastgesteld op 29 juni 2015) is het woonhuis van Keins 3 wederom als agrarische bedrijfswoning opgenomen binnen het agrarisch bouwvlak van Keins 1.

In dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning toe te staan dat een afgesplitste voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gebruikt voor bewoning door derden, mits bedrijfswoning beschouwd blijft worden als onderdeel van die inrichting en onder de voorwaarden dat:

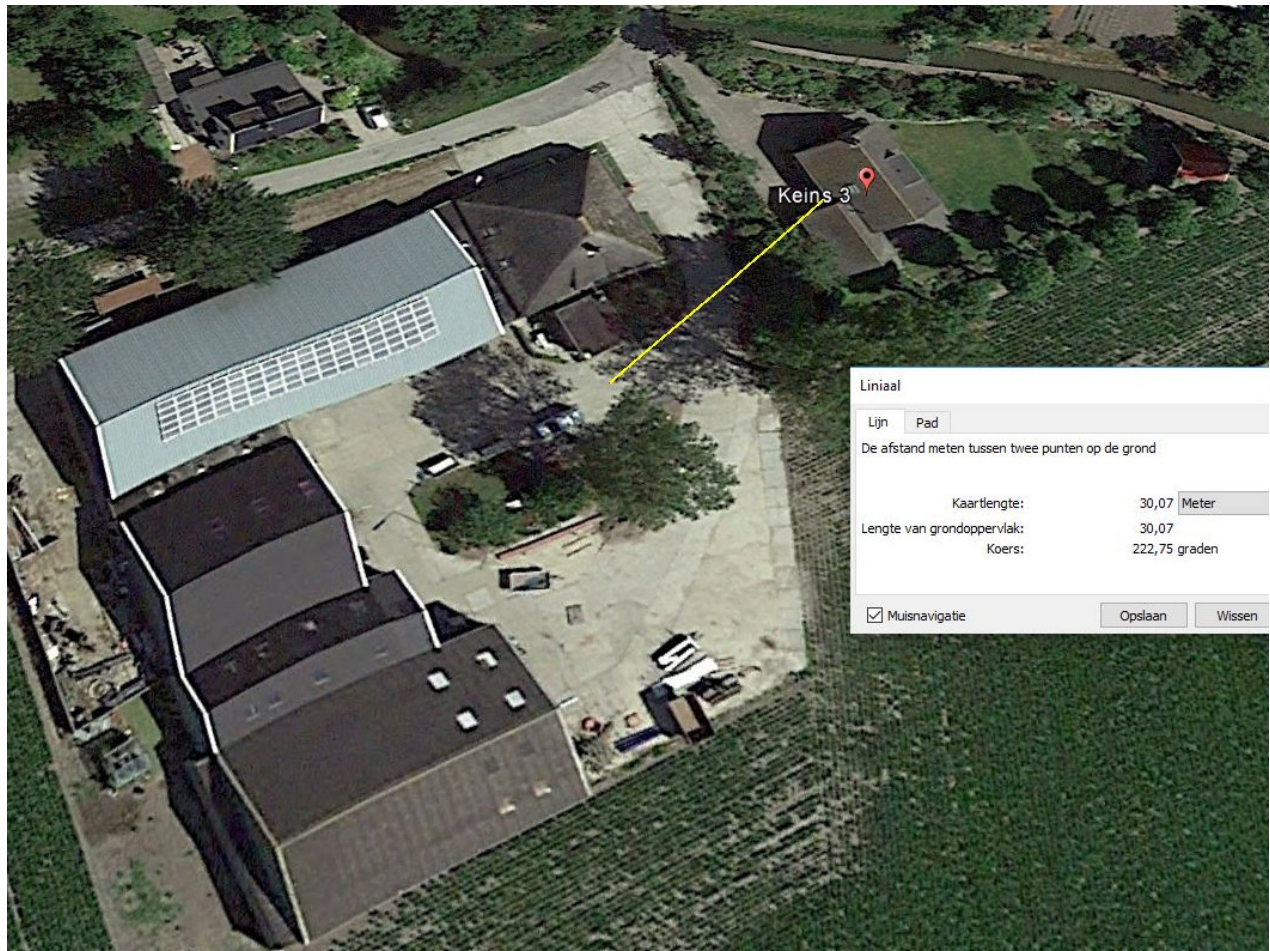
1. de bedrijfswoning gelegen is binnen het agrarische bouwvlak;
2. binnen het agrarische bouwvlak waarin de bedrijfswoning is gelegen, een landbouwinrichting aanwezig is of een landbouwinrichting op grond van de regels van dit bestemmingsplan toegestaan is;
3. het verlenen van de omgevingsvergunning er niet tot leidt dat binnen het agrarische bouwvlak waarin de bedrijfswoning is gelegen een andere bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

Omdat de woning aan de Keins 3 voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden heeft de gemeente Schagen bij brief van 7 maart 2017 aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan deze in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid, mits afdoende is onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De navolgende toetsing aan de omgevingsaspecten voorziet hierin.

TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Beschrijving van de bestaande situatie.

Het woonhuis van Keins 3 heeft zijn oprit en aangebouwde garage aan de zijde van het agrarisch bedrijfsperceel van Keins 1. De achtertuin ligt aan de noordoostzijde van de woning/garage, die daarmee ten behoeve van het woongenot zowel visueel als qua geluid en stof afschermend werkt ten opzichte van Keins 1. Het agrarisch bedrijfsperceel op Keins 1 bestaat uit de oorspronkelijke bedrijfswoning (stolp) bij de inrit van het perceel en daar achter liggende bedrijfsgebouwen. Ter indicatie is op onderstaande figuur een afstand van 30 meter uitgezet ten opzichte van de gevel van de woning van Keins 3.



luchtfoto met afstand tot dichtstbijzijnd bedrijf (bron: google earth)

Wegverkeergeluid

Het toestaan van het particuliere woongebruik van de Keins 3 is in het kader van de Wet geluidhinder niet relevant. Bij zowel het particuliere als het agrarisch woongebruik is de wet Geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh geeft per weg een voorkeurgrenswaarde en een maximale geldende grenswaarde. De voorkeurgrenswaarde en de maximaal geldende grenswaarde bedragen voor de Westfriesedijk respectievelijk 48 en 53 dB Lden. De dichtstbijzijnde gevel van de woning ligt op 62 meter vanaf de Westfriesedijk. Op deze dijk geldt een snelheidsregime van maximaal 60 km/uur. De weg is voorzien van asfaltverharding. De geluidsbelasting vanwege een weg wordt, naast genoemde factoren (wegdek, snelheid en afstand), met name bepaald door de intensiteit en samenstelling van het verkeer. Gelet op aard en functie van de Westfriesedijk is het aannemelijk dat de intensiteit van

het verkeer dermate gering is dat kan worden voldaan aan de (voorkeurs)grenswaarden als opgenomen in de Wet geluidhinder

Bodem

De omgevingsvergunningaanvraag voorziet in een planologische wijziging van het agrarisch woongebruik naar het particulier woongebruik zonder bouwactiviteiten. het aspect bodem is indeze daarom niet relevant.

Natuur / Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

In deze situatie zijn de dichtstbijzijnde natuurgebieden Zwanenwater & Pettemmerduinen (bijna 6 kilometer) het IJsselmeer (meer dan 20 kilometer). Bij functiewijziging is de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden van belang. De wijze van verwarming en de isolatie wijzigen niet met dit plan. De omvang en impact van het plan is zeer gering en de afstand tot omliggende natuurgebieden is zeer groot. Met andere woorden de functiewijziging van agrarisch woongebruik naar particulier woongebruik met de status van plattelandswoning kan geen significante gevolgen hebben voor de omliggende Natura 2000 gebieden.

Keins 3 ligt op ruim 300 meter van het dichtstbijzijnde Natuur Netwerk Nederland (NNN). De NNN heeft geen externe werking. Gezien het feit dat het hier om een niet ingrijpende functiewijziging gaat en gelet op de afstand tot de NNN verbinding worden negatieve gevolgen niet verwacht.

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Een verkennend ecologisch onderzoek is niet nodig voor de gewenste ontwikkeling. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is klein. Het perceel wordt thans bewoond en zal op gelijke wijze bewoond blijven. Het gaat hierbij om een planologische functiewijziging waarbij behoud van het bestaande pand het uitgangspunt is. Er worden geen sloten gegraven of gedempt. Om deze reden is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er beschermde planten- en/of diersoorten als gevolg van de planologische functiewijziging geschaad worden. Hierdoor zijn negatieve effecten op beschermde plant en diersoorten derhalve redelijkerwijs uit te sluiten. Dit laat onverlet dat een algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt.

Weidevogelgebied

Het perceel Keins 3 ligt in weidevogelleefgebied, zoals opgenomen in de Provinciale Structuurvisie

Noord-Holland 2040. Het weidevogelleefgebied is juridisch verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Ruimtelijke ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelleefgebied aantasten staat de provincie in beginsel niet toe. De mogelijke effecten van het gebruik van deze (bedrijfs)woning is in een eerder stadium al afgewogen. Negatieve effecten op het weidevogelleefgebied worden niet verwacht.

Vanuit het oogpunt van ecologie zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Luchtkwaliteit

De woning aan de Keins 3 ligt op van circa 62 meter vanaf de Westfriesedijk, de ter plaatse aanwezige achtergrondconcentraties zijn laag vanwege het open agrarische karakter van het gebied. De feitelijke agrarische activiteiten aan de Keins 1 zijn sinds enkele jaren beëindigd. Vanaf dat moment heeft er ook geen vee meer gestaan. Op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen is ter plekke geen uitbreiding of nieuwbouw van dierverblijven, dan wel het realiseren van nieuwe dierplaatsen in bestaande dierverblijven toegestaan

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm). De basis voor de luchtkwaliteitstoets staat in titel 2 van hoofdstuk 5 Wm. De luchtkwaliteitseisen zelf staan in artikel 5.16 Wm. De grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) staat in bijlage 2 van de Wm. Het bevoegd gezag toetst alleen de buitenlucht concentratie. Deze kijkt dus niet naar de binnenniveaus in woningen en andere gebouwen.

Voor meer stoffen gelden grenswaarden. Bij een agrarisch bedrijf (veehouderij) is doorgaans alleen fijn stof als fractie PM_{10} relevant. Bij grote aantallen verkeersbewegingen wordt soms ook getoetst voor stikstofdioxide.

Bij de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient het bevoegd gezag de grenswaarden voor fijn stof in acht te nemen. In artikel 5.16 lid 1 Wm staan de voorwaarden waaronder bevoegd gezag de vergunning kan verlenen. Als de omstandigheden aan een van de volgende drie voorwaarden voldoen, dan kan de vergunning verleend worden:

1. Vergunningverlening is mogelijk, omdat de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. De concentratie fijn stof in de buitenlucht verbetert per saldo, of blijft tenminste gelijk. Zie artikel 5.16 lid 1 onder b van de Wm.
2. Vergunningverlening is mogelijk, omdat de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van fijn stof. Zie artikel 5.16 lid 1 onder c van de Wm. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) geeft aan wat NIBM is.
3. Vergunningverlening is mogelijk, omdat de concentratie fijn stof in de buitenlucht de grenswaarde niet overschrijdt. Dit laatste ondanks dat de activiteit in betekenende mate (IBM) bijdraagt aan de concentratie van het fijn stof. Zie artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wm.

Een aantal categorieën bedrijven draagt per definitie NIBM bij, zoals akkerbouwbedrijven en witloftrekkerijen. Per definitie wil dus zeggen, los van hun individuele bijdrage op de jaargemiddelde concentraties fijn stof.

Op basis van het bovenstaande en de in het kader van de 'Wet luchtkwaliteit' te toetsen stoffen, kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie in 2017 en de toekomstige situatie aan de in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen normen wordt voldaan. De gebruikswijziging valt binnen de grenzen van Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

(artikel 4, waarvan de categorie woningbouw te vinden is in bijlage 3a). Op basis hiervan kan worden gesteld dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Gezien het vorenstaande zijn er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen om met een omgevingsvergunning de gebruikswijziging planologisch mogelijk te maken.

geur, stof, geluid, trilling en gevaar

De woning van Keins 3 mag met de omgevingsvergunning worden bewoond door derden maar blijft wel onderdeel van de agrarische inrichting van Keins 1. Dat betekent dat de woning van Keins 3 niet juridisch is beschermd tegen de hinderaspecten geur, stof, geluid, trilling en gevaar. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn deze aspecten onderstaand wel beschouwd.

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft voor **geur, stof, geluid, trilling en gevaar** richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is Keins 1. Omdat er planologisch geen sprake kan zijn van een veehouderij zijn de richtafstanden voor de milieuaspecten **geur, stof, geluid, trilling en gevaar** maximaal 30 meter (akkerbouw- en tuinbouwbedrijven). De inrit van het agrarisch bedrijf ligt weliswaar op kortere afstand dan 30 meter maar de huidige bedrijfsgebouwen staan op meer dan 30 meter. Bovendien liggen de bestaande bedrijfsgebouwen ook binnen de richtafstand van 30 meter (op circa 16 meter) vanaf de bestaande woning (van derden) op Keins 2. Deze dichtstbijzijnde woning is derhalve maatgevend voor de omgevingsaspecten geur, stof, trilling en geluid.

Met betrekking tot het aspect geluid is, als extra onderbouwing, een akoestisch onderzoek verricht naar een redelijk te verwachten (fictieve) agrarische bedrijfsvoering. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er weliswaar sprake is van overschrijding van grenswaarden maar dat er qua geluid desondanks wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

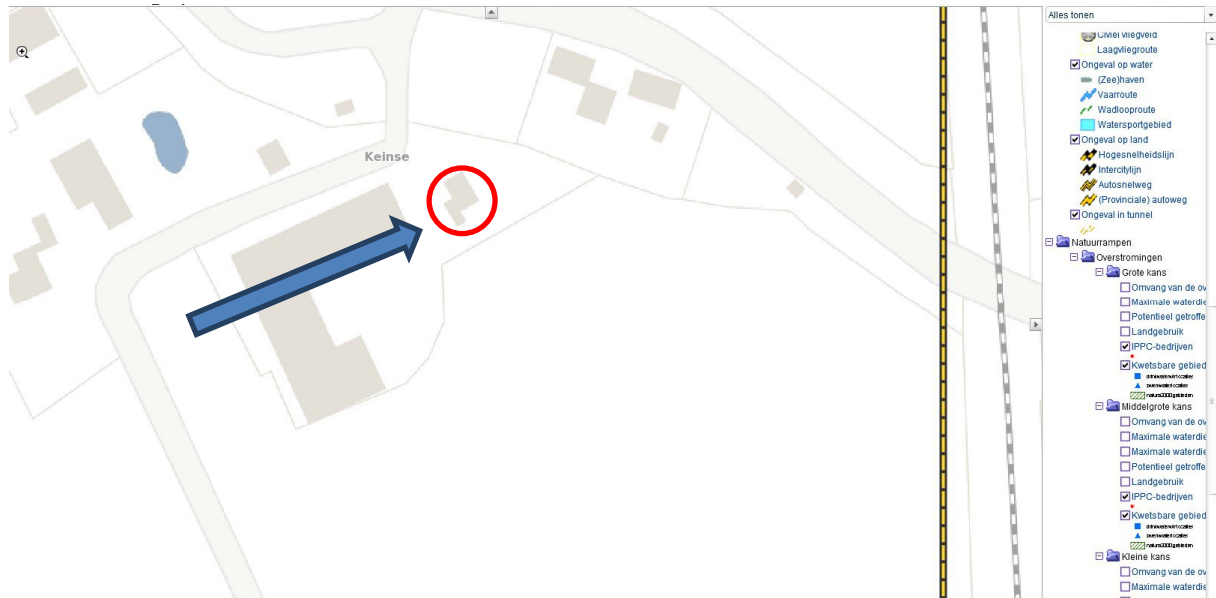
Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de afgifte van de omgevingsvergunning, ten behoeve van het gebruik door derden van Keins 3 als plattelandswoning, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en dat er na de planologische functiewijziging naar plattelandswoning sprake zal blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het perceel Keins 3.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd waarbij het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De voorgenomen gebruikswijziging die met deze omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt, leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Deze drempelwaarde wordt voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De milieueffecten van de gebruikswijziging zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Er is dan ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen en kwetsbare objecten activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



fragment risicokaart provincie Noord-Holland

In de directe omgeving van Keins 3 bevinden zich geen kwetsbare objecten (groene symbolen). Het perceel Keins 3 zelf is geen kwetsbaar object. Op 170 meter ligt de spoorlijn Den Helder - schagen. De op circa 700 meter afstand gelegen provinciale weg N248 is als aangemerkt als risicovolle route met betrekking tot ongevallen op land. Omdat de bovengenoemde externe risico's zich op voldoende afstand van het perceel Keins 3 bevinden kan worden geconcludeerd dat aspecten van externe veiligheid geen belemmering vormen voor de planologische wijziging van het gebruik.

Verkeersaspecten

Het perceel Keins 3 is zelfstandig ontsloten een bestaande inrit op de Keins. De uitrit van het agrarisch erf van Keins 1 bevindt zich daarnaast. De beide inritten zijn voldoende verkeersveilig omdat er aan beide zijden geen zichtbelemmerende bomenrij of bermbeplanting aanwezig is en de Keins een doodlopend straatje is met een bijzonder lage intensiteit en snelheid. De planologische gebruikswijziging genereert geen extra parkeerbehoefte. Er is op dit moment voldoende parkeerruimte op het eigen erf van Keins 3. De voorgenomen planologische gebruikswijziging is niet van invloed op de verkeerssituatie ter plekke.

Archeologie en cultuurhistorie

Het is wettelijk verplicht om bij planologische procedures ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen.

Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gebied in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming "waarde archeologie-3" gekregen. Op grond van de archeologische dubbelbestemming mogen er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van 40 centimeter, tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden. Er vindt geen toevoeging aan bouwmassa plaats. Het gaat hierbij immers om een planologische functiewijziging. Derhalve is geen archeologisch onderzoek vereist.

Cultuurhistorie

Op de locatie zijn geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er daarom geen belemmeringen voor de planologische functiewijziging.

Wateraspecten

Waterkwaliteit

Het perceel Keins 3 is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Watercompensatie

Er wordt, in verband met de voorgenomen planologische gebruikswijziging geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt en er geen water wordt gedempt hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Grondwater

De gebruikswijziging gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden. Er wordt geen bronbemaling toegepast. Er worden geen kelders gebouwd of gesloopt en er wordt in verband met het bouwplan niet diep gegraven. De planologische gebruikswijziging heeft derhalve geen invloed op het grondwater.

Waterkering

Het perceel Keins 3 ligt nabij de Westfriesedijk. Omdat de vergunningaanvraag uitsluitend voorziet in een planologische gebruikswijziging van agrarisch woongebruik naar particulier woongebruik is het niet van invloed op de een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering.