

Toelichting

Wijzigingsplan ‘Vuurbaken 23 te Nieuw-Beijerland’

Gemeente Korendijk

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Het wijzigingsplan	6
1.3 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3. Omgevingsaspecten	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Verkeer	12
3.3 Flora en fauna	12
3.4 Archeologische waarden	13
3.5 Waterhuishouding	13
3.6 Bedrijven en milieuzonering en geur	14
3.7 Geluid	16
3.8 Bodem	18
3.9 Luchtkwaliteit	19
3.10 Externe veiligheid	20
3.11 Kabels en leidingen	20
4. Juridische toelichting	21
4.1 Juridische planopzet	21
4.2 Plantoetsing en handhaving	21
5. Uitvoering	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Vuurbaken 25 te Nieuw-Beijerland is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft het akkerbouwbedrijf van de heer S.L.P. Koenraadt te Nieuw-Beijerland. Bij dit bedrijf is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast is op Vuurbaken 23 een tweede bedrijfswoning aanwezig.

Het perceel Vuurbaken 23 is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Beijerland, sectie G nr. 485.



Figuur 1: Kadastrale kaart



Figuur 2: Omgevingskaart



Figuur 3: Satellietfoto agrarisch bedrijf en bedrijfswoningen Vuurbaken 23 en 25

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch'.

Op het perceel is de aanduiding 'bouwvlak' aanwezig, waarin alle aanwezige bebouwing, inclusief de bedrijfswoning Vuurbaken 23 is opgenomen. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied 2015' is voor het perceel Vuurbaken 23 onderdeel gaan vormen van een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Figuur 4: Deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Mede vanwege persoonlijke omstandigheden wordt de woning Vuurbaken 23 niet meer als bedrijfswoning bewoond. Om die reden is de behoefte ontstaan om de woning aan te duiden als 'plattelandswoning'. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.6.8 het volgende bepaald:

3.6.8 Wijzigingsbevoegdheid naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden waarop de bedrijfswoning is gesitueerd te wijzigen in een plattelandswoning, door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning op te nemen, onder de volgende voorwaarden:

- a. Er dient sprake te zijn van een voldoende woon- en leefklimaat voor de bewoners van de woning.
- b. De wijziging mag geen nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies.
- c. De wijziging mag geen beperking opleveren voor omliggende bedrijven.

d. De oppervlakte van de woning mag niet worden vergroot.
In artikel 1 van de regels is het begrip plattelandswoning als volgt omschreven:

1.68 plattelandswoning:

een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf en behorend tot of voorheen behorend bij dat agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf. De woning wordt niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf.

Bij brief van 21 maart 2016 hebben burgemeester en wethouders van Korendijk aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het verzoek op voorwaarde dat in een ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het verzoek voldoet aan de voorwaarden van artikel 3.6.8 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. In voorliggende toelichting wordt deze motivering gegeven.

1.2 Het wijzigingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan heeft tot doel om voor de woning Vuurbaken 23 de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning op te nemen.

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding
- Planregels.
-

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting omvat:

- hoofdstuk 1: omschrijving van de aanleiding van het plan en van het plangebied
- hoofdstuk 2: het relevante beleid voor het plangebied
- hoofdstuk 3: een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten
- hoofdstuk 4: een juridische toelichting
- hoofdstuk 5: de aspecten economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

De Nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Voor het plangebied zijn geen specifieke ruimtelijke opgaven opgenomen op de kaart Nationale hoofdstructuur. Het plan tot wijziging van de bewoningsfunctie van de tweede bedrijfswoning aan het Vuurbaken 23 in Nieuw-Beijerland voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige (bedrijfs)ontwikkelingen niet behoeven te worden aangemerkt als het ontwikkelen van een bedrijventerrein of andere stedelijke ontwikkeling.¹ Daarnaast gaat het hier niet zo zeer om een nieuwe stedelijke voorziening, maar om een gebruikswijziging van een bestaande woning zonder dat er iets bij wordt gebouwd.

¹ ABRvS 23 april 2014, no. 201306183/1/R3 en ABRvS 30 juli 2014, no. 201402114

Gezien de aard en kleinschaligheid van deze ontwikkeling voorziet het plan niet in de ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro.

2.1.3 Wet plattelandswoningen

De wet ‘Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstellen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)’ is per 1 januari 2013 in werking getreden.

Met deze wet is er een aantal aanpassingen aan de Wabo gedaan om bewoning door derden in voormalige agrarische dienstwoningen mogelijk te maken

- Invoeging artikel 1.1a.
Artikel 1.1a Wabo regelt dat een (voormalige) bedrijfswoning behorend bij een inrichting waarin agrarische activiteiten worden uitgevoerd, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, voor de toepassing van de Wabo en de daarop berustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens die wet anders is bepaald.
- toevoeging van een lid 7 aan artikel 2.14.
Deze nieuwe bepaling zorgt ervoor dat bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning een koppeling wordt gelegd tussen milieu en ruimtelijke ordening. Bij het beschermen van woningen en andere bouwwerken in de omgeving van de inrichting moet niet langer worden uitgegaan van het feitelijk gebruik daarvan, maar van de planologische status van de betrokken gronden. In de meeste gevallen zal dit de bestemming uit het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn.

Daarnaast is er een aantal sectorale wetten gewijzigd. Doordat het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten, gelden de milieuregels niet voor de voormalige dienstwoningen die met gebruik van deze wet zijn omgezet naar zogenaamde ‘plattelandswoningen’. Deze woningen worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het voorheen bijbehorende bedrijf.

De jurisprudentie over de Wet plattelandswoningen wijst overigens uit dat een plattelandswoning weliswaar niet hoeft te worden beschermd tegen de milieugevolgen van het agrarische bedrijf waar de woning voorheen bij behoorde, maar dit laat onverlet dat er wel sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat er wel eisen gesteld mogen worden aan de aanwezige geluidsoverlast, geurhinder, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. Het is daarbij nog niet geheel duidelijk wat onder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden verstaan. In deze toelichting wordt bij de relevante aspecten ingegaan op dit aspect.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, in augustus 2014 zijn deze in werking getreden. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In artikel 2.3.2 van de Verordening Ruimte 2014 is bepaald, dat ander gebruik van bestaande bebouwing in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) onder voorwaarden is toegestaan. De nieuwe functie mag de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren.

Er wordt ter plaatse geen uitbreiding of een nieuwe vestiging gerealiseerd. In de bestaande bebouwing wordt mogelijk gemaakt dat deze door derden bewoond kan worden. Daarnaast is door de Wet plattelandswoningen het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Hierdoor gelden de milieuregels niet voor de voormalige dienstwoningen die met gebruik van deze wet zijn omgezet naar zogenaamde 'plattelandswoningen'. Deze woningen worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het voorheen bijbehorende agrarische bedrijf. Er zijn dan ook geen milieu hygiënische gevolgen. Er is geen extra verkeer aantrekkende werking. Immers het blijft een woning, waarbij als algemene norm geldt dat er sprake is van gemiddeld zes vervoersbewegingen per dag per woning.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het provinciale beleid de planwijziging niet in de weg staat.

2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009.

Het plangebied vormt onderdeel van het bestaande buitengebied van Korendijk. Het wijzigingsplan komt niet in strijd met de opzet en uitgangspunten van het regionale planologische beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Korendijk. Zoals al eerder aangegeven hebben de percelen Vuurbaken 23 en 25 de bestemming ‘Agrarisch’. Op de gronden is de aanduiding ‘bouwvlak’ aanwezig. Daarnaast is voor het perceel Vuurbaken 23 de mede-bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ van toepassing (op grond van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied).

Om het plan tot het wijzigen van de functie van Vuurbaken 23 van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk te maken dient een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6.8 van de regels van het geldende bestemmingsplan. De desbetreffende tekst is als volgt:

3.6.8 Wijzigingsbevoegdheid naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden waarop de bedrijfswoning is gesitueerd te wijzigen in een plattelandswoning, door de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning op te nemen, onder de volgende voorwaarden:

- a. Er dient sprake te zijn van een voldoende woon- en leefklimaat voor de bewoners van de woning.
- b. De wijziging mag geen nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies.
- c. De wijziging mag geen beperking opleveren voor omliggende bedrijven.
- d. De oppervlakte van de woning mag niet worden vergroot.

Toetsing wijzigingsplan aan voorwaarden bestemmingsplan

Ad a

In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten die relevant zijn voor het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Het gaat daarbij onder andere om de ruimtelijke- en milieu hygiënische aanvaardbaarheid van de woonsituatie voor de bewoners van Vuurbaken 23. De conclusie is dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Ad b

De bewoning van Vuurbaken 23 als (plattelands)woning heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

Ad c

Het bedrijf aan het Vuurbaken 25 zal geen beperking ondervinden van de functiewijziging. Dit is juist de reden waarom plattelandswoningen bestaan. De milieuregels waar het bedrijf zich aan moet houden gelden niet voor de voormalige bedrijfswoning die is omgezet naar zogenaamde ‘plattelandswoningen’.

Buiten het bedrijf dat aanwezig is aan het Vuurbaken 25 zijn er alleen op afstand andere bedrijven aanwezig. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf aan het Vuurbaken ligt om meer dan 185 m van de woning Vuurbaken 23. Gelet op die afstand is er geen sprake van een beperking van die bedrijfsvoering door de omzetting van de woonfunctie van Vuurbaken 23.

Ad d

De oppervlakte van de woning wordt niet vergroot. Het gaat hier alleen om een functiewijziging.

3. Omgevingsaspecten.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

3.2 Verkeer

Ontsluiting.

In de ontsluiting van het perceel wordt geen verandering aangebracht. Het perceel blijft ontsloten op het Vuurbaken. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen.

Parkeren

In de aanwezige parkeervraag komt geen verandering. Op eigen terrein is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te bieden voor de parkeerbehoefte.

3.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden bezien of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Momenteel genieten zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat (leefgebied) van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenaamde speciale beschermingszones ('Natura 2000'-gebieden) aangewezen, welke zijn geïncorporeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. In dit kader is de volgende natuurwet- en regelgeving van belang:

- Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming);
- Flora- en Faunawet (soortenbescherming);
- Nota Ruimte, in streekplannen/structuurvisies uitgewerkt voor de bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS), ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied.

De beschermingsregimes hebben tot doel de natuurwaarden in de betreffende gebieden veilig te stellen. In sommige situaties dienen ook ruimtelijke ingrepen buiten de begrenzing van deze gebieden te worden getoetst op mogelijke schadelijke uitstralende effecten, dit wordt ook wel “externe werking” genoemd.

Het plangebied vormt geen onderdeel van enige beschermingszone voortvloeiende uit de bedoelde natuurwetgeving.

Er vinden feitelijk geen wijzigingen plaats in de bebouwing en het gebruik van de gronden, behoudens de planologische gebruikswijziging. Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

3.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

In het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied 2015' is op het onderhavige perceel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen. Bij ingrepen groter dan 10 ha moet eerst archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het plan brengt geen grondwerkzaamheden met zich mee. Het betreft de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een woning die ook door derden bewoond kan worden. Dit betekent dat er geen grondroerende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd en er geen strijd is met de archeologische uitgangspunten.

Overigens blijft de archeologische dubbelbestemming van kracht, waardoor toekomstige bouwplannen aan deze bepaling zullen worden getoetst.

3.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling heeft ten doel het verkrijgen van inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Ten aanzien van de afstemming van het plan met het Waterschap Hollandse Delta is op 22 april 2016 de digitale watertoetsprocedure gevolgd. De uitkomst van de digitale watertoets is hierna weergegeven.

datum 22-4-2016
dossiercode 20160422-39-12862

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Vuurbaken 23 {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

3.6 Bedrijven en milieuzonering en geur

Zoals al vermeld in paragraaf 2.1.3 van deze toelichting is de wet ‘Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)’ is op 1 januari 2013 in werking getreden.

Deze wet bevat twee onderdelen. Om te beginnen wordt geregeld dat bij verschillende wetten zoals bij de Wabo (Omgevingsvergunning milieu) het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten.

Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

De Wabo is op twee punten aangepast:

- invoeging artikel 1.1a.
Artikel 1.1a Wabo regelt dat een (voormalige) bedrijfswoning behorend bij een inrichting waarin agrarische activiteiten worden uitgevoerd, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, voor de toepassing van de Wabo en de daarop berustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens die wet anders is bepaald.
- toevoeging van een lid 7 aan artikel 2.14.
Deze nieuwe bepaling zorgt ervoor dat bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning een koppeling wordt gelegd tussen milieu en ruimtelijke ordening. Bij het beschermen van woningen en andere bouwwerken in de omgeving van de inrichting moet niet langer worden uitgegaan van het feitelijk gebruik daarvan, maar van de planologische status van de betrokken gronden. In de meeste gevallen zal dit de bestemming uit het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn.

Voor de hier aan de orde zijnde situatie betekent dit het volgende. Op dit moment is de woning Vuurbaken 23 een agrarische bedrijfswoning. De bewoners van de woning worden niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning zou in het verleden betekend hebben, dat de nieuwe (burger)bewoners wel beschermd dienden te worden tegen de milieugevolgen van het nabij gelegen agrarisch bedrijf, waardoor er in de regel aanpassingen nodig waren in de bedrijfsvoering om de vereiste milieubescherming te kunnen bieden. Mede om die reden werd in de regel niet meegewerkt aan het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in die van burgerwoning.

Met de Wet Plattelandswoningen is het echter wel mogelijk om de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning door te voeren. Uit de wet vloeit voort, dat de (burger)bewoners niet beschermd worden tegen de milieugevolgen van het nabij gelegen agrarisch bedrijf. De woning blijft uit oogpunt van milieubescherming beschouwd worden als behorend bij de agrarische inrichting. Hierdoor heeft de omzetting van de bestemming van de woning geen nadelige bedrijfsmatige gevolgen voor het agrarisch bedrijf. Het is overigens blijkens jurisprudentie wel zo dat er toch gekeken moet worden of er ter plaatse van de plattelandswoning sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

De ligging van de woning Vuurbaken 23 ten opzichte van het agrarisch bedrijf is overigens zodanig, dat er van kan worden uitgegaan dat de bewoners geen bovenmatige overlast zullen ervaren van de agrarische bedrijfsvoering. Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw ligt op circa 17 m, maar daar is met name sprake van opslag van materialen. De bedrijfsvoering concentreert zich met name bij de gebouwen ten zuiden en oosten van de bedrijfswoning Vuurbaken 25. De afstand tot Vuurbaken 23 is ruim 30 m.

Op het agrarisch bedrijf worden o.a. schapen en koeien gehouden. Deze lopen in de weilanden achter de boerderij. De koeien verblijven in het achterste deel van de bedrijfsbebouwing ten zuiden van de bedrijfswoning Vuurbaken 25. De afstand tot de woning Vuurbaken 23 is ruim 60 meter. Het gaat hier overigens om een beperkt aantal koeien, circa 20, en circa 20 pinken/kalveren. De schapen (circa 40) verblijven incidenteel in het achterste deel van een ander bedrijfsgebouw (zie tekening hierna). De afstand tot de woning Vuurbaken 23 is ruim 70 meter.



Figuur 5: dierenverblijven t.o.v. woning

Overige dieren op het bedrijf betreft meer hobbymatig gehouden dieren, zoals paarden en geiten, in een beperkte omvang. Gezien de genoemde afstanden zal geen geurnadeel ondervonden worden van de aanwezigheid van de schapen en koeien.

Buiten het feit dat het om juridische redenen mogelijk is om de Wet plattelandswoningen toe te passen, kan er ook worden geconstateerd dat er geen onaanvaardbare bewoningssituatie zal ontstaan ter plaatse.

Ten aanzien van andere (agrarische) bedrijven in de omgeving wordt opgemerkt dat het dichtstbijzijnde bedrijf op ruim 185 m van de woning Vuurbaken 23 ligt. Het betreft agrarische bedrijvigheid, zonder dat sprake is van een veehouderij. Om die reden strekt de milieuzone van dat bedrijf zich niet uit tot de woning Vuurbaken 23.

Uit oogpunt van milieuzonering is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB.

Om deze reden is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï ingesteld (Kraaij akoestisch advies, d.d. 1 september 2016, rapportnr. VL.1634.R01). Het akoestisch onderzoek is ingesteld met het doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te beoordelen op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting op de plattelandswoning vanwege verkeer op het Vuurbaken 45 dB is. Deze geluidbelasting wordt berekend op de zijgevel van de woning, gericht naar de Vuurbaken. De geluidbelasting op de voor- en achtergevel van de woning is berekend op ten hoogste 42 dB.

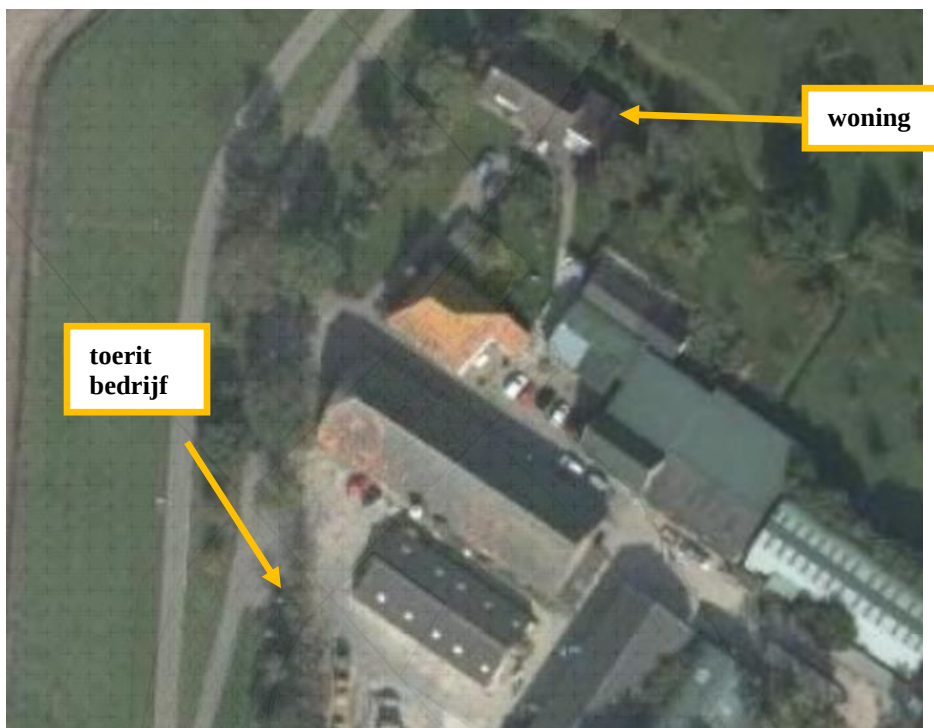
Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Industrielawaai

De Wet plattelandswoningen is van toepassing voor het geluid dat door de agrarische inrichting wordt veroorzaakt. Dat wil zeggen dat de woning niet is beschermd tegen de geluidsoverlast van het agrarische bedrijf waarvan het deel uitmaakte. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat wel moet worden getoetst of er bij de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nog onduidelijk is bij welke geluidsniveaus er geen sprake meer is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezien de afstanden van de woning tot het agrarisch bedrijf is aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast bij de woning Vuurbaken 23. In dit kader wordt opgemerkt dat de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf plaatsvinden via een andere op- en afrit dan waar de woning Vuurbaken 23 de toegang heeft.

De afstand van de woning tot deze bedrijfsmatig gebruikte op- en afrit is circa 80 m. Overlast van bedrijfsmatig verkeer is om die reden niet aan de orde.



Figuur 6: luchtfoto met toerit bedrijf

Daarnaast is het nog zo dat de aanwezige ventilatoren bij het agrarisch bedrijf, voorheen in gebruik voor het ventileren van de opgeslagen aardappelen, niet meer in gebruik zijn nu er met name sprake is van opslag van hooi en stro in de bedrijfsbebouwing.

De in het rapport genoemde afstanden zijn realistisch. Vooral ventilatoren e.d., op- en overslagactiviteiten en de op- en afrit kunnen voor geluidoverlast zorgen. Wij bevelen aan dat daar een indicatief onderzoek naar wordt gedaan. Hierbij dient vooral nagegaan te worden of op ca. 17 m afstand op- en overslagactiviteiten plaatsvinden en de mate van overlast die deze veroorzaken. Mogelijk kunnen die activiteiten, als er sprake is van overlast, worden verplaatst en/of afgeschermd.

3.8 Bodem

In artikel 8 van de Woningwet is geregeld dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Gaat de functiewisseling niet gepaard met een verbouwing dan gelden de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond niet en geldt er dus ook geen onderzoeksverplichting naar de gesteldheid van de bodem.

3.9 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor beperkte ontwikkelingen. Het voorliggende plan heeft geen extra verkeersbewegingen. De woning is al aanwezig als bedrijfswoning en zal dienst blijven doen als woning. Het voorliggende plan draagt om die reden 'niet in betekende mate' bij aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 17,4 (2015: gegevens GCN 2015) microgram per kubieke meter lucht bedraagt, voor fijn stof PM₁₀ is deze 17,0 (2015: gegevens GCN 2015) microgram per kubieke meter en voor fijn stof PM_{2,5} is deze 10,1 (2015: gegevens GCN 2015) microgram per kubieke meter.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀ bedragen 40 microgram per kubieke meter en voor PM_{2,5} 25 microgram per kubieke meter). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Hier is sprake van een ontwikkeling die geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Het aantal vervoersbewegingen blijft gelijk.

3.10 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden.

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Het plangebied valt niet binnen enige veiligheidszone van een risicovolle inrichting, tevens zijn geen gevaarzettende leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn. Hierbij wordt verwezen naar de risicokaart Nederland. Uit deze kaart blijkt dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn.



Figuur 7: Risicokaart Nederland

De dichtstbijzijnde relevante inrichtingen/leidingen liggen op circa 800 m (bovengrondse propaantank Vuurbaken 2).

Er zijn derhalve vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.11 Kabels en leidingen

Langs het Vuurbaken liggen diverse kabels en leidingen, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4. Juridische toetsing.

4.1 Juridische planopzet.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht ruimtelijke plannen zoals wijzigingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Uitzondering daarop betreft wijzigingsplannen die zijn geënt op nog niet digitaal beschikbare bestemmingsplannen.

Het wijzigingsplan bevat om die reden een verbeelding, waarop de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ is weergegeven.

Op de wijziging zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ onverkort van toepassing.

4.2 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Korendijk is belast met het toezicht op het bouwen en gebruik overeenkomstig het bepaalde in dit wijzigingsplan en het onderliggende bestemmingsplan.

5. Uitvoering.

5.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat het wijziging van de gebruiksfunctie van de woning Vuurbaken 23 van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Tussen de gemeente en de eigenaar/initiatiefnemer is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een juridische regeling van de bestaande situatie. Op grond hiervan kan er vanuit worden gegaan dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar zal zijn.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 12 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van ter visie ligging van het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.