

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Melkveehouderij Weijs
Woldlakeweg 5 Scheerwolde

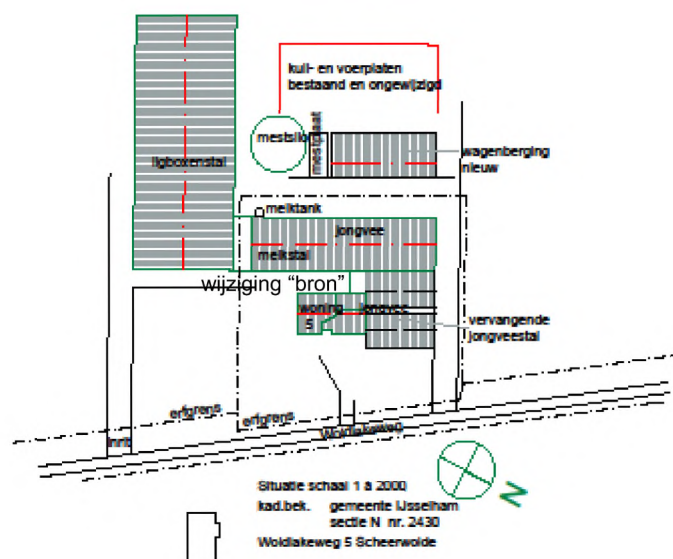


Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning vervangen jongveeststal en
nieuwbouw wagenberging

13 januari 2014
Gewijzigd 08-04-2014
Gewijzigd 09-07-2014
Gewijzigd 13-07-2014

Inhoudsopgave:

		pag.
1.	Inleiding	3
1.1	Omschrijving bouwplan	3
2.	Planologische situatie	4
3.	Beleid	5
3.1	Provinciaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	6
4	Archeologie en landschap	6
4.1	Archeologie	6
4.2	Landschap	7
5	Ecologie	7
6	Water	8
7	Bodem	9
8	Geluid	9
9	Lucht	9
10	Externe veiligheid	10
11	Bedrijven en milieuzonering	10
12	Verkeer	10
13	Economische uitvoerbaarheid	10



1. Inleiding

Op 13-03-2013 is een conceptaanvraag ingediend voor het vervangen van een jongveestal en het nieuw bouwen van een wagenberging, op het perceel kadastraal bekend gemeente IJsselham, sectie N, nr. 2430, plaatselijk bekend Woldlakeweg 5 Scheerwolde.

Op het perceel is al geruime tijd een agrarisch (melkvee) bedrijf gevestigd. Er is geen sprake van uitbreiding van vee.

De vervanging van de jongveestal is nodig om de stal efficiënter te maken en vooral diervriendelijker; de huidige stal is dermate verouderd dat deze geen goed klimaat voor het jongvee biedt.

De wagenberging is nodig om het materieel te stallen en tevens om stro op te slaan.

De gemeente Steenwijkerland heeft de conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand én aan het bestemmingsplan.

Voor welstand geldt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor het bestemmingsplan geldt dat het plan op onderdelen niet voldoet aan het bestemmingsplan. De gemeente heeft per brief dd. 22-07-2013 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het planologisch strijdig gebruik, middels een projectbesluit.

1.1 Omschrijving bouwplan

a. Jongveestal

De bestaande jongveestal is tegen de boerderij aangebouwd en wordt gesloopt. De vervangende jongveestal wordt op dezelfde plaats en dus ook tegen de boerderij aangebouwd. Om een efficiënte indeling mogelijk te maken, wordt de vervangende jongveestal iets groter dan de bestaande.

Vormgeving: het ontwerp sluit goed aan bij de bestaande stallen en is duidelijk ondergeschikt aan de boerderij.

Materialen: gevels tot goothoogte in metselwerk van roodbruine baksteen, topgevels in donkergroene profielplaat, de dakbedekking in donkergrijze profielplaat. Materiaal en kleurstelling is gelijk aan de bestaande ligboxenstal.

b. Wagenberging

De wagenberging is vormgegeven als een kapschuur. De lage goot en de gesloten zijde naar het landschap gericht, de hoge goot en de open zijde naar de bestaande bebouwing. Nokrichting in de richting van de bestaande boerderij en jongveestallen. Positie is zodanig dat de wagenberging een duidelijke relatie krijgt met de bestaande bebouwing.

De wagenberging is 15x36.50 meter met een nokhoogte van 7 m.

Materialen: gevels in donkergroene profielplaat, de dakbedekking in donkergrijze profielplaat. Materiaal en kleurstelling is gelijk aan de bestaande ligboxenstal.

2. Planologische situatie

De gronden zijn gelegen in de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland vastgesteld. Hierin is het perceel voorzien van de bestemming “Agrarisch-Agrarisch bedrijf 2, artikel 5, bestemming “Agrarisch”, artikel 3 en bestemming “Waardearcheologie 2”, artikel 30.

Strijdigheid met de beheersverordening:

- a. Artikel 5.2.1, lid a: gebouwen tbv de in artikel 5.1 genoemde bestemming, mogen uitsluitend binnen de aanduiding bouwvlak gebouwd worden.
De wagenberging wordt gesitueerd buiten het bouwvlak.
- b. Artikel 5.2.2, lid d: de gebouwen worden met een kap van minimaal 12 graden en maximaal 60 graden afgedekt.
De jongveestal wordt voorgesteld met een klein, ondergeschikt plat dak deel, wat als kilgoot tussen de kappen fungeert.
Ook de aansluiting op de bestaande wordt voorgesteld met een kilgoot.
Het dak van de “bron” (ca. 7graden) wordt iets uitgebreid en vervangen door een plat dak. Bron is de ruimte waar grondwater wordt opgepompt; is aangegeven op tekeningen en op situatie op pag. 2.

Ruimtelijkeplannen.nl



Dit document is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Het is op basis van deze afbeelding geen rechten te ontstaan. De afbeelding is van een ruimtelijk plan is bepaald.
Datum afbeelding: 22 november 2013

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2030.

De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het plangebied ligt in de Groene omgeving buitengebied, accent productie (landbouwgebied).

Hierover wordt het volgende aangegeven:

Wonen, werken en voorzieningen in Groene omgeving: Ontwikkelingen zijn mogelijk als de sociaaleconomische structuur wordt versterkt, passen bij het ontwikkelingsperspectief en wordt uitgevoerd volgens gebiedskenmerken.

Het realiseren van de wagenberging (en de vervangende jongveestal) -nodig om de bedrijfsvoering te verbeteren- past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken.

Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale “vierlagenbenadering” uit de Catalogus Gebiedskenmerken.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag van het plangebied is “laagveengebieden in cultuur gebracht”.

De provincie Overijssel is in deze gebieden gericht op het behoud van het veenpakket. De ontwikkelingen in het plangebied doen geen afbreuk aan het veenpakket en hebben evenmin invloed op het waterpeil.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Dit is voor het plangebied “laagveenontginningen”.

Het bouwplan sluit aan op de bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de karakteristieke bebouwingsstructuur.

3. Stedelijke laag

Het plangebied wordt niet aangegeven op de stedelijke laag van de Omgevingsvisie.

4. Lust- en leisurelaag

Het plangebied wordt niet aangegeven op de lust- en leisure laag van de Omgevingsvisie.

CONCLUSIE:

Het bouwplan past binnen het provinciaal beleid.

Versterken ruimtelijke kwaliteit:

De Provincie wenst een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project en elke ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen. Het plangebied ligt in de “groene omgeving”. Met de groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de groene omgeving staat het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met

ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers centraal.

Het betreft hier een bestaand agrarisch bedrijf waar een jongveestal wordt vervangen en er wordt een wagenberging gebouwd. Het agrarisch perceel is na uitbreiding kleiner dan 1,5 hectare. Dit betekent dat Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing is en voldaan kan worden met de basisinspanning. Aan de basisinspanning wordt voldaan middels het beplantingsplan. Het beplantingsplan is als voorwaarde aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

3.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Steenwijkerland heeft op 27 maart 2012 de beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld.

In hoofdstuk 4 wordt het agrarisch gebruik beschreven:

Uitgangspunt

De hoofdlijn voor het landbouwbeleid is gericht op het behouden en versterken van de economische positie en de maatschappelijke betekenis voor de kwaliteit van de omgeving. Hierbij is het beleid met name gericht op schaalvergroting, uitbreiding, verbreding en verdere professionalisering van de agrarische sector.

In de verdere omschrijving is relevant dat er ruimte wordt geboden tot een vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha en -onder voorwaarden- tot 2 ha.

Indien in het onderhavige geval het bouwblok vergroot wordt om de realisatie van de wagenberging mogelijk te maken, blijft het nog ruimschoots binnen de 1,5 ha.

CONCLUSIE:

Het bouwplan past binnen het gemeentelijk beleid.

4 Archeologie en landschap

4.1 Archeologie

Op de archeologische waarden- en beleidskaart van de gemeente

Steenwijkerland heeft het perceel een hoge archeologische verwachting.

In gebieden (in het buitengebied) waar grond- of bouwwerkzaamheden zijn met een oppervlakte van meer dan 2500m² is een nader onderzoek gewenst.

De nieuw te bouwen wagenberging heeft een oppervlakte van 548m².

De vervangende jongveestal heeft een oppervlakte van 1207m² en wordt gebouwd op de plaats van de bestaande jongveestal.

Derhalve is het niet nodig een archeologisch vooronderzoek uit te voeren.

Mochten er tijdens de uitvoering van het bouwplan archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

NB: in 2009 is een archeologisch vooronderzoek op het onderhavige perceel uitgevoerd, waarbij geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

4.2 Landschap

Het landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland is vastgesteld op 25 januari 2005.

Het plangebied valt onder het deelgebied “polders” (V).

Beleidsuitgangspunten zijn behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit. Dit is de rationele opzet met structuurlijnen (wegen en bebouwing) en de daartussen gelegen open gebieden.

Versterking van het bestaande raamwerk is gewenst.

Om dit te bereiken wordt erfbeplanting gestimuleerd.

In het onderhavige geval wordt voorgesteld de blokbebouwing te accentueren door het uitbreiden van de bestaande beplanting met streekeigen bomen en struiken.

Uitgangspunt voor de beplanting is het beplantingsplan dd. 31-08-2009 (opgesteld door Countus), welke onderdeel uitmaakte van de ruimtelijke onderbouwing tbv de art. 19.2 procedure, die in 2009 is gevoerd om de bouw van de ligboxenstal op het onderhavige perceel mogelijk te maken.

Het plan is enigszins aangepast nav de schets die dd. 14-06-2013 door de gemeente is verstrekt nav de conceptaanvraag van de wagenberging en jongveestal.

Het definitieve beplantingsplan is bij de aanvraagstukken gevoegd.

Hierop zijn ook de soorten bomen en struiken aangegeven.

De beplanting is inmiddels uitgevoerd, behalve de uitbreiding bomenrij rechts van de gebouwen; deze wordt na de bouwwerkzaamheden aangeplant.

De aan te planten bomen dienen een stamomtrek van 14 à 16cm te hebben.

De eigenaar neemt de verplichting op zich de beplanting te onderhouden.

5 Ecologie

Betreft Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998.

Op het perceel is al geruime tijd (meer dan 50 jaar) een agrarisch bedrijf gevestigd. Het perceel is gelegen op een afstand van ca. 700 meter van het Natura2000 gebied “De Weerribben”.

Tegenover het agrarisch bedrijf is een woning gelegen. De afstand van de nieuw te bouwen wagenberging tot deze woning is 120m.

Rechts (is ten noorden) van het bedrijf is een (bedrijfs-)woning gelegen. De afstand van de nieuw te bouwen wagenberging tot deze woning is 100m.

De bebouwde oppervlakte op het perceel wordt vergroot door de bouw van de wagenberging (548m²) en marginaal door de vergroting van de jongveestal.

Echter het aantal dieren, de emissiepunten en de bedrijfsvoering blijven ongewijzigd.

Derhalve zijn de geplande activiteiten niet vergunningplichtig voor de Natuurbeschermingswet.

NB: op 03-10-2012 is door de provincie Overijssel een vergunning verleend op grond van art. 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, voor het huidige agrarische bedrijf.

De wagenberging is dicht bij de bestaande bebouwing gepland én binnen het al geruime tijd bestaande werkterrein van het agrarisch bedrijf.

Hierdoor is het niet waarschijnlijk dat beschermde planten en dieren worden aangetroffen en is derhalve de bouw van de wagenberging niet van invloed op Flora- en Fauna.

6 Water

Waterschapsbelang:

De watertoets heeft op 15-10-2013 plaatsgevonden door het invullen van de digitale toets van [REDACTED] en Wieden. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. [REDACTED] en Wieden geeft een positief wateradvies".

Gemeentelijk belang:

De gemeente kent drie zorgplichten, t.w. afvalwater- hemelwater en grondwaterzorgplicht. Per zorgplicht wordt omschreven hoe hiermee wordt omgegaan bij deze ontwikkeling.

Afvalwaterzorgplicht:

Het perceel heeft reeds een aansluiting op de gemeentelijke drukriolering. Door dit initiatief zal geen toename zijn van het aanbod in afvalwater.

Hemelwaterzorgplicht:

Hemelwater is schoon genoeg om rechtstreeks teruggebracht te worden in het milieu. Het hemelwater wordt verzameld en middels een uitlegger geloosd op de nabij gelegen watergang.

Om wateroverlast en schade te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil gehanteerd. Voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) wordt aandacht besteed aan het voorkomen van instromend hemelwater.

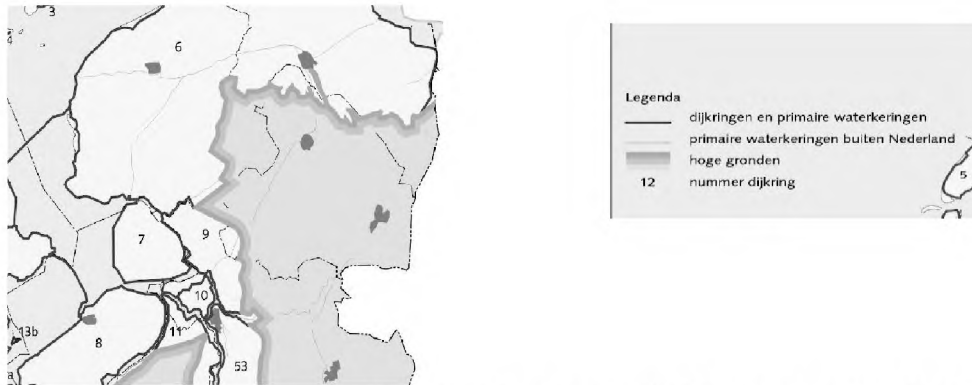
Grondwaterzorgplicht:

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte toegepast van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG).

Provinciaal belang:

In haar omgevingsverordening geeft provincie Overijssel aan inzicht te wensen in overstromingsrisico's bij initiatieven.

Het plangebied ligt in dijkkring Vollenhove (nr. 9) zoals weergegeven in bijlage I van de Waterwet. Deze dijkkring kent een veiligheid met een overschrijdingskans 1/1250 jaar.



Bij een eventuele dijkdoorbraak van dijkkring 9 kent deze locatie geen overstromingsdiepte.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen initiatief.

7 Bodem

Op het perceel is al geruime tijd een agrarisch (melkvee) bedrijf gevestigd. De nieuw te bouwen wagenberging en vervangende jongveestal hebben geen betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Mede gelet op het feit dat het hier gaat om een voor bodemverontreiniging onverdachte locatie is voor de bouw van deze bouwwerken geen milieuhygiënisch bodemonderzoek noodzakelijk.

8 Geluid

Tegenover het agrarisch bedrijf is een woning gelegen. De afstand van de nieuw te bouwen wagenberging tot deze woning is 120m.

Rechts (is ten noorden) van het bedrijf is een (bedrijfs-)woning gelegen. De afstand van de nieuw te bouwen wagenberging tot deze woning is 100m.

Daarnaast zijn er geen wijzigingen in de bedrijfsvoering, aantal dieren en verkeersbewegingen.

Derhalve heeft de nieuwbouw van de wagenberging geen invloed op het aspect geluid.

9 Lucht

Er zijn geen wijzigingen in de bedrijfsvoering, uitstoot en verkeersbewegingen. Derhalve heeft de nieuwbouw van de wagenberging geen invloed op de luchtkwaliteit.

10 Externe veiligheid

Voor de nieuwbouw van de wagenberging zijn geen belemmeringen in het kader van Externe veiligheid te verwachten.

Het perceel is landelijk gelegen in het buitengebied nabij Scheerwolde. Rondom het perceel zijn agrarische bedrijven en enkele woningen gelegen.

Er zijn op de risicokaart van de provincie Overijssel in de nabijheid van het plangebied, geen inrichtingen aangegeven die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen evenmin als andere risicovolle inrichtingen. Tevens zijn er in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

11 Bedrijven en milieuzonering

Tegenover het agrarisch bedrijf is een woning gelegen (Woldlakeweg 6). De afstand van de nieuw te bouwen wagenberging tot deze woning is 120m.

Rechts (is ten noorden) van het bedrijf is een (bedrijfs-)woning gelegen (Woldlakeweg 7). De afstand van de nieuw te bouwen wagenberging tot deze woning is 100m.

Deze afstanden voldoen ruim aan de criteria.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voldoende afstand tussen gevoelige functies (zoals woningen) en milieubelastende activiteiten (zoals agrarische bedrijven) te worden aangehouden. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn richtafstanden genoemd. De opgenomen afstanden van een agrarisch bedrijf tot een woning zijn voor het aspect geur 100 meter, voor het aspect stof, geluid en gevaar dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden. De genoemde afstanden zijn richtafstanden en mogen gemotiveerd worden verkleind. De afstand tussen de woning aan de Woldlakeweg 7 en de wagenberging is circa 100 meter. De afstand tussen de woning aan de Woldlakeweg 6 en de wagenberging is 120 meter. De afstanden zijn ten aanzien van alle aspecten voldoende.

12 Verkeer

Er zijn geen wijzigingen in de ontsluiting van het perceel, de bedrijfsvoering of de grootte van het bedrijf.

De verkeersstromen van en naar het bedrijf blijven gelijk.

Ook op het terrein zelf zijn er geen wijzigingen in verkeersbewegingen.

13 Economische uitvoerbaarheid

Eigenaar van het perceel en tevens initiatiefnemer van het bouwplan is Melkveehouderij Weijs.

Er zijn geen kosten voor de gemeente Steenwijkerland: de uitvoering van het plan wordt bekostigd door de initiatiefnemer.

Voor de procedure die nodig is om het bouwplan mogelijk te maken, wordt leges betaald door de initiatiefnemer aan de gemeente.

De kans op planschade is nihil, omdat:

- het bouwplan qua afmetingen past in de beheersverordening
- de meest nabij gelegen woning op een afstand van 100m van de nieuw te bouwen wagenberging is gesitueerd
- de nieuw te bouwen wagenberging achter de bestaande bebouwing gepositioneerd wordt en tevens door de aanplant van bomen aan het zicht wordt onttrokken
- de vergroting van het bouwblok nodig voor de wagenberging ruimschoots binnen de 1,5 ha blijft.

Er is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend door de eigenaar van het plangebied en door de gemeente Steenwijkerland.