

Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. veegplan bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

Locatie : Beilerstraat 14A te Westerbork

Datum : 29 november 2021



G E M E E N T E
MIDDEN-DRENTHE

Ruimtelijke Onderbouwing

Veegplan bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe”

Locatie: Beilerstraat 14A te Westerbork

Datum : 29 november 2021

INHOUDSOPGAVE	Blz.
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
2. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	5
2.1 Huidige situatie	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	
3.1 Ecologie	6
3.2 Archeologie	6
3.3 Bodem	6
3.4 Geluid	6
3.5 Wet Milieubeheer	6
3.6 Kabels en leidingen	9
3.7 Externe veiligheid	9
3.8 Watertoets	9
4. Verbeelding	9

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Drenthe bereidt een correctieve herziening voor van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

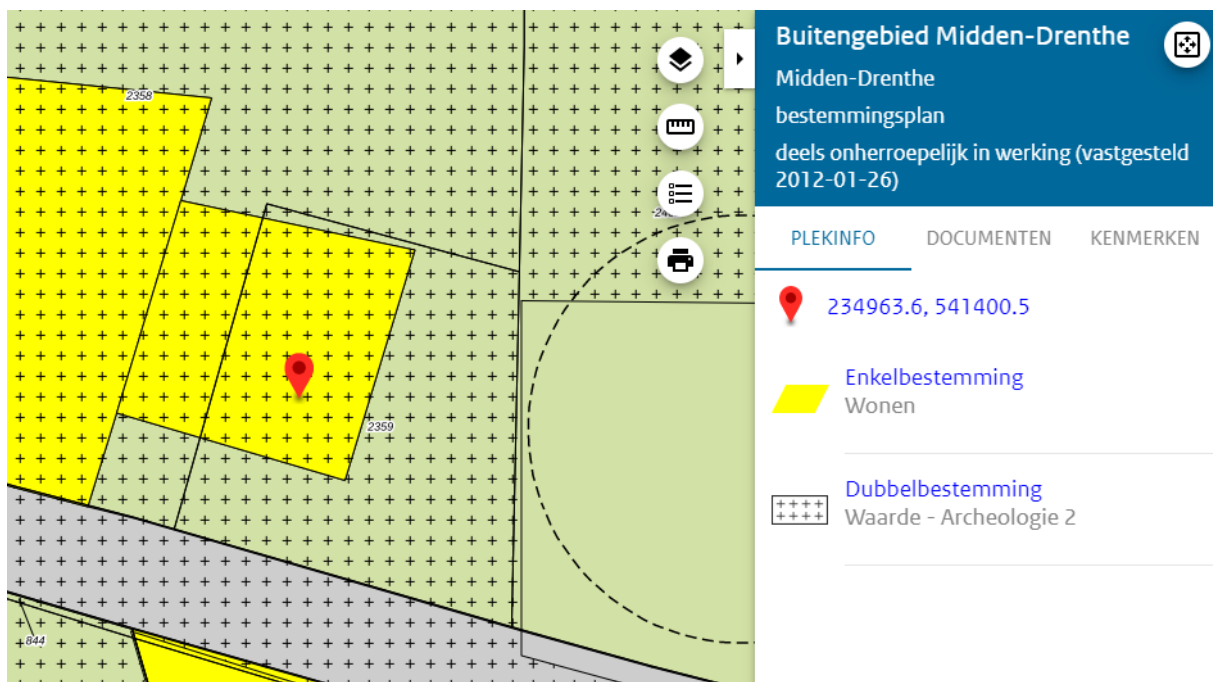
In deze correctieve herziening worden in de eerste plaats enkele omissies en onduidelijkheden in het bestemmingsplan Buitengebied hersteld. Dit is allemaal beleidsneutraal, het beleid in het bestemmingsplan Buitengebied wordt niet veranderd.

Verder zijn de afgelopen tien jaar diverse postzegelbestemmingsplannen gemaakt voor losse percelen. Ook zijn diverse uitgebreide omgevingsvergunningen verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Daardoor is op sommige plaatsen een wirwar van plannen ontstaan. Nu het bestemmingsplan bijna tien jaar oud is, is het goed die nieuwe initiatieven erin te verwerken, zodat er weer een compleet bestemmingsplan ligt.

Recente ontwikkelingen die ook in het beleid passen, krijgen we de mogelijkheid om mee te liften in de Correctieve herziening. De initiatiefnemers moeten daarvoor wel een goede ruimtelijke onderbouwing aanleveren.

Dit document is de goede ruimtelijke onderbouwing voor het perceel Beilerstraat 14A te Westerbork.

De huidige planologische regeling voor het perceel Beilerstraat 14A te Westerbork is opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe” en heeft daarin de bestemming 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie 2'.



Figuur 1. Fragment Ruimtelijke plannen m.b.t. Beilerstraat 14A te Westerbork

Zoals te zien op bovenstaande uitsnede uit het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe heeft een deel van het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’. Op deze locatie is enige jaren geleden een Ruimte voor Ruimterecht gevestigd. Door de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de Beilerstraat 16 te Westerbork (oostzijde van het perceel) was het destijds niet mogelijk om het gehele perceel kadastraal bekend,

gemeente Westerbork, sectie T, nummer 2359 als 'Wonen' te bestemmen. Dit om te voorkomen dat het agrarisch bedrijf niet onevenredige wordt geschaad in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

Gezien de recente verkoop van Beilerstraat 16 te Westerbork aan een particulier eigenaar is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en is kan het perceel in zijn geheel als 'Wonen' worden bestemd, conform de werkwijze in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.9, lid if) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van het vergroten van een woonbestemming, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van toepassing zijn;
2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 3.000 m² moet bedragen;
3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
5. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Huidige eigenaar heeft voor haar plannen een principe verzoek ingediend bij de gemeente Midden-Drenthe. Op grond hiervan is besloten deze op te nemen in het op handen zijnde veegplan, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing van de genoemde plannen noodzakelijk is. Dit document voorziet hierin.

2. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

2.1 Huidige situatie

Beilerstraat 14A te Westerbork, is gelegen aan de doorgaande weg tussen Westerbork en Beilen (N856). De woning is rond 2018 gebouwd op basis van een Ruimte voor Ruimterecht, tot stand gekomen op basis van de beëindiging van de agrarische bedrijven en de sloop van de agrarisch bedrijfsbebouwing. Het gehele perceel is in gebruik ten behoeve van 'Wonen', ruimtelijk is op het perceel niet afleesbaar dat er sprake is van twee verschillende bestemmingen. Op het gedeelte wat als 'Agrarisch met waarden – 1' is bestemd is inmiddels een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd ten dienste van het wonen. Dit bijgebouw staat op dit moment in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe'. Door het volledige perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', valt het huidige bijgebouw als vergunningsvrij aan te merken.



Figuur 2. Luchtfoto Beilerstraat 14A te Westerbork

3. OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zal aandacht moeten worden besteed aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten, waaronder geluid, bodem en water. Voor deze onderbouwing zijn de verschillende aspecten in onderstaande matrix nader toegelicht.

3.1 Ecologie

N.v.t. Daar het enkel een functiewijziging betreft, er geen amoverende werkzaamheden zullen plaats vinden en de bestaande bebouwing in takt blijft.

3.2 Archeologie

N.v.t. Daar het enkel een functiewijziging betreft en geen grondwerkzaamheden plaats zullen vinden.

3.3 Bodem

Het perceel Beilerstraat 14A te Westerbork heeft voorheen dienst gedaan als agrarisch bedrijf en is hiermee een locatie waarin het verleden bodemactiviteiten hebben plaats gevonden. Agrarische bouwvlakken (erf) worden per definitie als verdacht beschouwd. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook vereist bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij de wijziging van de bestemming op basis van het Ruimte voor Ruimterecht is destijds onderzoek uitgevoerd in hoeverre de gronden ten behoeve van wonen gebruikt kunnen worden.

3.4 Geluid

Beilerstraat 14A te Westerbork ligt op een afstand van ongeveer 30 meter uit de as van de weg. Het betreft hier een bestaande situatie, waarbij geen nieuwe woning wordt toegevoegd. Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Toelichting: Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

3.5 Wet Milieubeheer

Bedrijven en milieuzonering

Bij ontwikkeling van gebieden wordt met de systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering uitgave 2009' bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten rekening gehouden dient te worden. De afstanden uit de VNG uitgave zijn richtafstanden. Binnen de milieuzone rondom een bedrijf kan niet zomaar een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG uitgave kunnen er ook afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden, bijvoorbeeld uit de Wet milieubeheer, Besluit externe veiligheid of Wet geurhinder en veehouderij.

Rondom locatie Beilerstraat 14A te Westerbork zijn twee melkrundveehouderij gelegen (Beilerweg 10 en 18 te Westerbork). De geldende afstanden zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Omschrijving	geur	stof	geluid	Veiligheid
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0

Deze afstanden gelden voor “rustig buitengebied”.

De afstanden die worden genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering moeten worden gemeten van perceelsgrens tot perceelsgrens (zie ook onderstaande luchtfoto). Bovendien verandert de situatie qua wonen niet. In de huidige situatie is ook sprake van bewoning (bedrijfswoning).



Figuur 3. Luchtfoto Beilerstraat 14A, afstand t.o.v. Beilerstraat 10 en 18 te Westerbork

Beoordeling/Advies

In de direct omgeving van de woonboerderij zijn twee agrarische bedrijven gelegen, te weten: Beilerstraat 10 en 18. Dit betreffen beide melkrundveehouderijen, welke vallen onder het Activiteitenbesluit.

Het bevoegd gezag moet in de ruimtelijke ordening rekening houden met de geurwetgeving vanwege de omgekeerde werking. Er zal moeten worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moeten in stand blijven. Dit is ook van belang voor planschade.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het erom voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Voor de beantwoording hiervan wordt gebruik gemaakt van de milieuwetgeving. Een nieuwe veehouderij moet hieraan voldoen. Ook bij de onderbouwing in het bestemmingsplan wordt dit gebruikt om aan te tonen dat deze op voldoende afstand van woningen komt.

Bij toetsing van nieuwe geurgevoelige functies is het in de praktijk gebruikelijk om de werking van de Wet geurhinder en veehouderij om te draaien. Er wordt dan gebruik gemaakt van de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit. Dit noemen we ook wel 'omgekeerde werking'. Door aan te tonen dat het bedrijf aan de eisen van de Wvg en / of het activiteitenbesluit kan voldoen, kan 'omgekeerd' ook gemotiveerd worden dat:

- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving en
- het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Activiteitenbesluit

In de omgeving van Beilerstraat 14A zijn twee melkrundveehouderijen (Beilerstraat 10 en 18) gelegen. De regeling van paragraaf 3.5.8 (artikelen 3.112 tot en met 3.129) van het Activiteitenbesluit moeten in acht worden genomen.

Voor melkkoeien en bijbehorend jongvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld, zodat moet worden uitgegaan van de afstanden genoemd in de artikelen 3.117 en 3.119 van het Activiteitenbesluit.

Artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit luidt als volgt:

1. Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor vindt niet plaats, indien de afstand tussen enig binnen de inrichting gelegen dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging:
 - a. minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, of
 - b. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De bestaande woning is een geurgevoelig object in de zin van artikel 1 van de Wgv en is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van de afstanden in de artikelen 3.117, eerste lid, aanhef en onder b, en 3.119, eerste lid, aanhef en onder b, van het Activiteitenbesluit.

De gemeente Midden-Drenthe heeft op 7 april 2011 een geurverordening vastgesteld waarin de afstanden zijn verkleind. De vaste afstanden bedragen voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 25 meter.

Conclusie

Aan de afstanden kan worden voldaan. Op grond van milieu zijn er geen redenen om geen medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging.

3.6 Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspanningsmasten) aanwezig die beperkingen opleggen aan de voorgenomen activiteiten in het projectgebied.

3.7 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart Drenthe blijkt dat voor deze locatie geen risicofactoren aanwezig zijn.

3.8 Watertoets

N.v.t. Er zal geen toename van verharding plaats vinden.

4. Verbeelding

