

Mevrouw _____

_____ Spijkenisse

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
4 oktober 2021	1 van 12	nvt	omgevingsvergunning
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
nvt	20200544	Ruimtelijk Beheer	P. Schiavone

Geachte mevrouw _____,

Op 25 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Nissewaard (hierna: 'college') uw vergunningaanvraag ontvangen voor onder meer een bestemmingswijziging ten behoeve van het geheel renoveren van de bestaande bebouwing, op het perceel kadastraal bekend gemeente Nissewaard, sectie G, nummers 144 en 334, plaatselijk bekend als Aaldijk 3 te Spijkenisse. Uw aanvraag is geregistreerd onder het nummer **5614077**. Nadien is deze aanvraag gewijzigd, zodanig dat het beoogde afwijkend gebruik is gewijzigd van "regulier wonen" in "wonen in een plattelandswoning".

Besluit

Het college verleent de omgevingsvergunning overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo'). De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de (gewijzigde) aanvraag en de Goede Ruimtelijke Onderbouwing onlosmakelijk deel uitmaken van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo), te weten wonen in een agrarische bedrijfswoning (hierna: "plattelandswoning") als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo;
- bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo).

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen. Aan de omgevingsvergunning heeft het college voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen. Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Procedure

De besluitvorming is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). De

aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (hierna: 'Bor') en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: 'Mor'). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom heeft het college besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Zie hierover onder het onderdeel overwegingen.

Terinzagelegging

Vanaf 28 juni 2021 heeft een ontwerp van dit besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in het gemeenteblad van 25 juni 2021 (202053) alsmede in de staatscourant van gelijke datum (33323). Hierdoor is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is ook gebruik gemaakt, er is namelijk een zienswijze ingediend. Zie hierover nader hieronder.

Het indienen van een zienswijze betekent niet dat later in de procedure door een belanghebbende geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingediend.¹

Inwerkingtreding vergunning

De omgevingsvergunning kan pas worden uitgevoerd nadat het besluit in werking is getreden. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er bij de rechter een beroepsschrift is ingediend én een voorlopige voorziening is gedaan (artikel 6.1, tweede en derde lid, Wabo). De beroepstermijn start op de dag na de publicatiedatum van dit besluit en duurt zes weken. Let hierbij op dat u in strijd met de wet handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze in werking is getreden. Zie hierover het onderdeel beroep.

Voorts treedt het besluit pas in werking nadat het bevoegde gezag de BUS- melding of het saneringsplan heeft goedgekeurd.

Overwegingen

Gegevens aanvrager

Op 25 november 2020 heeft het college een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een aanvraag van mevrouw A. Hoogstra. Bij brief van 3 september 2021 is de aanvraag gewijzigd, louter voor wat betreft het beoogde gebruik.

De activiteiten in de zin van de Wabo waarvoor thans vergunning wordt gevraagd omschrijven wij conform uw (gewijzigde) aanvraag als volgt:

- Wonen in een plattelandswoning als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo inclusief verbouwing;
- het plaatsen van een nieuw tweetal dakkapellen aan de oostzijde van het hoofdgebouw;
- het plaatsen van twee lichtstraten aan de zuid/tuinzijde van het hoofdgebouw;
- het gedeeltelijk vervangen van kozijnen of gevelpanelen.

¹ ABRvS 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo);
- bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande activiteitomschrijving, het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Bor, is het college in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Mor regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Het college heeft de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk en heeft het college deze dan ook in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarbij een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het tegen vergunningverlening geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 6.5 van het Bor. Het college is bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend is op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Bor een “verklaring van geen bedenkingen” van de gemeenteraad vereist, waarbij de raad verklaart geen bedenkingen te hebben ten aanzien van de ontwikkeling. De gemeenteraad van Nissewaard heeft bij besluit van 2 januari 2015, bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 23 januari 2015, nr. 5832, besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen voor de verleende omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten die passen in de door de raad van de voormalige gemeenten Bernisse of Spijkenisse ofwel Nissewaard vastgestelde vigerende structuurvisie en de aangevraagde activiteiten niet in strijd zijn met de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit.

Zienswijze

Bij brief van 4 augustus 2021 heeft de heer mr. L. Zuurbier namens Vof Kranenburg een zienswijze ingediend tegen de ontwerpvergunning. Uit deze zienswijze blijkt – samengevat – dat Vof Kranenburg op zichzelf geen bezwaar heeft tegen de verbouwing van de voormalige bedrijfswoning (de boerderij) en bewoning hiervan door derden, maar dat zij hierdoor niet in haar bedrijfsvoering wenst te worden belemmerd.

Volgens Vof Kranenburg is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke (geluid)hinder vanwege haar agrarische bedrijf en/of de mogelijke beperking voor de bedrijfsvoering binnen het overgebleven agrarische bouwvlak is onvoldoende onderzocht. Het verzoek is derhalve om de omgevingsvergunning in deze vorm niet te verlenen. De functie plattelandswoning is volgens Vof Kranenburg wel geschikt voor dit type woning.

In reactie hierop merken wij op dat de aanvraag naar aanleiding van de zienswijze is gewijzigd door de aanvrager, zodat tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van Vof Kranenburg.. Om aan de bezwaren van Vof Kranenburg te voldoen, wordt niet langer regulier wonen aangevraagd, maar wonen in een plattelandswoning. Dit is ook met Vof Kranenburg gecommuniceerd. Uit de parlementaire geschiedenis bij de Wet plattelandswoningen (TK 2011-2012, 33078, nr. 3) blijkt dat een plattelandswoning een voormalige agrarische bedrijfswoning is die (tevens) door derden mogen worden bewoond, maar wel wordt geacht deel uit te blijven maken van de agrarische inrichting. Aldus is ook nader omschreven in artikel 1.1a van de Wabo. Dit impliceert dat de (bewoners van) de plattelandswoning niet worden beschermd tegen eventuele hinder vanwege het agrarische bedrijf, en dat het agrarisch bedrijf derhalve ook niet kan worden beperkt in haar bedrijfsvoering als gevolg van die bewoning. Met wijziging van de aanvraag door aanvrager is dus door aanvrager tegemoetgekomen aan de bezwaren van Vof Kranenburg. Zoals hieronder zal blijken is het college oordeel dat – ondanks de agrarische bedrijvigheid – een goed woon- en leefklimaat in de voormalige bedrijfswoning is geborgd, zodat geen beletsel bestaat om de aangevraagde gebruikswijziging te vergunnen.

Activiteit “Bouwen”

Inhoudelijk beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo. In gevallen als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaat het college j puntsgewijs in op de in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo genoemde toetsingscriteria

Bestemmingsplan

Uit artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo volgt dat een omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit of activiteiten in strijd is of zijn met het bestemmingsplan.

De aanvraag ziet ook op bouwactiviteiten, welke niet getoetst kunnen worden op grond van de planregels bij het vigerende bestemmingsplan “Zuid-Oost” die betrekking hebben op de bestemming “Wonen”. Dit betekent dat voor de aangevraagde bouwactiviteiten *an sich* de planregels die betrekking hebben op de bestemming “Wonen”, zoals bedoeld in artikel 13 van voornoemd bestemmingsplan, niet het toetsingskader vormt. Het college verwijst hierbij naar de Memorie van Toelichting, waaruit volgt dat een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik alleen kan worden verleend ten behoeve van het verwezenlijken van een concrete activiteit en kan het niet dienen als een algemeen geldend toetsingskader voor toekomstige nog niet geconcretiseerde bouwplannen. Was hiervan wel sprake geweest, dan verliest de omgevingsvergunning het karakter

van een beschikking en gaat het daarmee lijken op een besluit van algemene strekking.² Dit betekent dus dat voor de aangevraagde bouwactiviteiten de eisen gelden als neergelegd in de planregels die betrekking hebben op de bestemming “Agrarisch”.

De aangevraagde bouwactiviteiten zijn:

- het plaatsen van een nieuw tweetal dakkapellen aan de oostzijde van het hoofdgebouw;
- het plaatsen van twee lichtstraten aan de zuid/tuinzijde van het hoofdgebouw;
- het gedeeltelijk vervangen van kozijnen of gevelpanelen.

De te plaatsen tweetal dakkapellen aan de oostzijde van het hoofdgebouw, alsmede het plaatsen van twee lichtstraten³ aan de zuid/tuinzijde van het hoofdgebouw, leiden niet tot een wijziging van de goot- en nokhoogte en er ontstaat geen nieuwe bouwlaag, waardoor de goothoogte wel zou wijzigen.⁴ De te plaatsen dakkapellen en lichtstraten, zijnde bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en zijn afzonderlijk niet hoger dan 3 meter, zodat geen sprake is van strijdigheid met artikel 3.2.2. van de planregels bij voornoemd bestemmingsplan.

Het gedeeltelijk vervangen van kozijnen of gevelpanelen wordt in de aanvraag nader geduid. Aan de oostzijde van het hoofdgebouw worden de ramen gerestaureerd, de ramen aan de noordzijden van het hoofdgebouw worden vernieuwd in kunststof in huidige maatvoering, de ramen aan de zuidzijden van het hoofdgebouw worden vernieuwd in kunststof waarbij de maatvoering wordt vergroot, het voorhuis wordt voorzien van stucwerk met behoud van gevelbeeld typerend bij het bouwjaar 1909, de voormalige schuur wordt bekleed met potdekseldelen en de plint van IJssel stenen. Het vervangen van kozijnen of gevelpanelen zijn niet in strijd met het bestemmingsplan. De aangevraagde bouwactiviteiten, te weten bouwwerken geen gebouw zijnde, vinden plaats binnen het bouwvlak en zijn afzonderlijk niet hoger dan 3 meter, zodat geen sprake is van strijdigheid met artikel 3.2.2. van de planregels bij voornoemd bestemmingsplan.

Uit het bestemmingsplan blijkt voorts dat er op het perceel Aaldijk 3 de dubbelbestemmingen ‘Waarde- Archeologie- 1’ en “Waarde- Archeologie - 3” van toepassing zijn. In het kader van de gebruikswijziging van de bebouwing worden geen grootschalige grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Om deze reden worden door de aangevraagde activiteiten geen archeologische waarden verstoord. De bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. De bestaande bebouwing is dan ook niet aangewezen als Rijks-, provinciaal-, of gemeentelijk monument.

Bovenstaande betekent dat de aangevraagde bouwactiviteiten passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid met het bestemmingsplan ziet enkel op het gebruik, zoals hierna

² Memorie van Toelichting, Kamerstuk 33 135, Wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht (link: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33135-3.html>)

³ Het plaatsen van twee lichtstraten aan de zuid/tuinzijde van het hoofdgebouw impliceert volgens de bij de aanvraag behorende bouwtekening tweetal glazen daken. Zie de bouwtekening ‘nieuwe gevels plattegrond en verdeling bestemming’, 11 november 2020, 20JB01.

⁴ Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2879.

nader zal worden geduïd. Doordat één van de aangevraagde vergunningplichtige activiteiten onder de opsomming in artikel 3.10, eerste lid, Wabo valt, verloopt de vergunningverlening voor alle aangevraagde activiteiten volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet hoeft te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is.

Bouwbesluit

Uit artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo volgt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of artikel 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Uit artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo volgt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Nissewaardse Bouwverordening. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Redelijke eisen van welstand

Uit artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo volgt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Uw plan is op 15 december 2020 door de Commissie Dorp Stad en Land (hierna: 'welstandscommissie') beoordeeld op redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie adviseert:

➤ *Advies welstandscommissie 15 december 2020:*

Het plan is beoordeeld door de Welstandscommissie Dorp, Stad en Land. De commissie is van mening dat bovenvermeld plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en aan de geldende Welstandsnota Nissewaard, mits de dakkapellen op de schuur achterwege worden gelaten. De commissie geeft daarnaast het dringende advies om de gevels niet te stuken, gezien het landelijke karakter van het pand.

Weliswaar is het advies van de welstandscommissie positief, echter dienen de dakkapellen op de schuur achterwege te worden gelaten. Het college kan zich in de redeneerlijn van de welstandscommissie niet vinden. Het is namelijk niet aan de welstandscommissie om de aanvaardbaarheid van een bouwwerk, in casu dakkapellen, te beoordelen, daar het een stedenbouwkundig- of planologisch aspect betreft. De welstandsbeoordeling kan enkel gaan over de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van de aangevraagde bouwwerken, hetgeen betekent dat deze beoordeling zich niet mag uitstrekken over de stedenbouwkundige- of planologische aspecten van een bouwplan. Doordat het advies aangeeft dat de dakkapellen achterwege gelaten moeten worden, heeft de welstandscommissie haar advies niet beperkt tot enkel een welstandsbeoordeling. Vorenstaande betekent dat het college zich genoodzaakt ziet om van de welstandsbeoordeling af te wijken, namelijk door de beoordeling van deze commissie voor wat betreft de dakkapellen achterwege te laten. Het college ziet geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie voor de activiteit “Bouwen”

De conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo) luidt:

Gelet op het voorgaande is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Activiteit “Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening” (wonen in een “plattelandswoning”)

Inhoudelijk beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het “gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening” kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo jo artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo) en:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing

bevat.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het op 26 februari 2013 door de raad van de toenmalige gemeente Spijkenisse, thans gemeente Nissewaard, vastgesteld bestemmingsplan Zuid- Oost vormt de beleidskader waardoor ingevolge voornoemd raadsbesluit van 23 januari 2015 een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van de gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” kan alleen worden verleend wanneer deze voldoet aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo. Daarnaast wordt door de aanvraag voor een omgevingsvergunning uitvoering gegeven aan de Structuurvisie 2010 – 2020, hetgeen op 13 mei 2009 door de raad van de toenmalige gemeente Spijkenisse is vastgesteld, thans gemeente Nissewaard.

De aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan omdat binnen de gronden met de bestemming “Agrarisch” geen gebouwen mogen worden gebruikt voor woondoeleinden. De afwijking kan uitsluitend worden verleend in overige gevallen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo) mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Motivering om mee te werken aan de aanvraag om ‘strijdig gebruik’ (wonen in een plattelandswoning)

Stadsontwikkeling (Stedenbouw)

Het college vindt het aangevraagde gebruik ruimtelijk aanvaardbaar en vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen dit bouwplan.

Deze boerderij aan de Aaldijk 3 is karakteristiek voor het cultuurhistorisch landschap en het agrarisch verleden. Gezien de oorspronkelijke bestemming is de nieuwe functie als woonboerderij een goede en realistische nieuwe invulling voor deze bestaande, leegstaande boerderij. Het behoud van de boerderij als cultuurhistorische verschijningsvorm is in alle gevallen wenselijk. Er ontstaan bij functieverandering van een boerderij, zoals bijvoorbeeld een woonfunctie, andere eisen aan het pand met betrekking tot daglichttoetreding, indeling en wooncomfort. Om deze reden zijn nieuwe elementen zoals dakramen, loggia's, dakkappen, zonnepanelen etc. vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien ondergeschikte elementen.

Ten aanzien van de nieuwe bebouwing dient deze wel zorgvuldig landschappelijk ingepast te worden in de bestaande omgeving. Hiervoor worden in eerste instantie de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

- de bestaande footprint en bouwhoogte is in stand gehouden;
- er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- de aanwezige kavelbeplanting is behouden en wordt door middel van een voorschrift aan deze omgevingsvergunning gewaarborgd.

Het aangevraagde bouwplan voorkomt leegstaand van agrarisch erfgoed en krijgt een nieuwe woonfunctie. De boerderij is samen met het bijbehorende erf op een moderne manier opnieuw vormgegeven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien zijn er dan ook geen bezwaren aan te

dragen tegen dit bouwplan.

Archeologie

Uit het bestemmingsplan blijkt voorts dat er op het perceel Aaldijk 3 de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie- 1' en "Waarde- Archeologie - 3" van toepassing zijn. In het kader van de gebruikswijziging van de bebouwing worden geen grootschalige grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Om deze reden worden er door het plan geen archeologische waarden verstoord. De bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. De bestaande bebouwing is dan ook niet aangewezen als Rijks-, provinciaal-, of gemeentelijk monument.

Bodem

Het aan de orde zijnde plan ziet op een bestemmingswijziging van agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In het verleden zijn hiertoe diverse onderzoeken gedaan naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Verwezen wordt door aanvrager in zijn 'goede ruimtelijke onderbouwing' naar de rapporten van JP Milieu, te weten;

- verkennend en nader bodemonderzoek van 8 november 2012, nr. 1245701A;
- aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek van 7 april 2014, nr. 1245704 B;
- evaluatie olieverontreiniging van 16 oktober 2015, nr. 1245706F.

De DCMR Milieudienst Rijnmond(DCMR) heeft in het advies van 19 februari 2021 aan ons medegedeeld dat de uitgevoerde verkennend bodemonderzoek voldoet aan de reguliere kaders. In het plangebied zijn met dit onderzoek slechts lichte verontreinigingen in de grond vastgesteld. In een eerder in het plangebied uitgevoerd bodemonderzoek is een geval en ernstige bodemverontreiniging met lood aangetoond. Voor het saneren van deze verontreiniging zal een BUS – melding bij het bevoegd gezag moeten worden gedaan.

Aanvrager heeft in zijn "goede ruimtelijke onderbouwing" aangegeven dat hij een BUS – melding zal indienen bij het bevoegd gezag, maar dat op voorhand wel kan worden geconcludeerd dat de bodem daarna geschikt zal zijn om te worden gebruikt voor woondoeleinden.

Wij zien geen redenen om niet van de juistheid van het advies van de DCMR uit te gaan. Het college heeft dan ook gemeend om in de omgevingsvergunning een voorschrift op te nemen dat de omgevingsvergunning in werking treedt als het bevoegde gezag de BUS – melding dan wel het saneringsplan heeft goedgekeurd. In artikel 2.7, derde lid, van de MOR is namelijk bepaald dat in de vergunning kan worden opgenomen dat een bodemonderzoek als bedoeld in artikel 2.4 van de Mor op een later moment ingediend mag worden, indien de aard van het bouwplan naar het oordeel van het bevoegd gezag daartoe aanleiding geeft. Dit is geheel in overeenstemming met artikel 6.2c van de Wabo.⁵

Goed woon- en leefklimaat (wonen in een plattelandswoning)

Op 1 januari 2013 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten gewijzigd om onder meer de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (Wet

⁵ Zie ook de uitspraak van de rechtbank Den Haag, 16 november 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:11541.

Plattelandswoningen). Eveneens is op 1 maart 2014 het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd.

Een agrarische bedrijfswoning mag in principe alleen worden bewoond door iemand die een relatie heeft met het agrarische bedrijf. Er is hierbij een functionele binding met het agrarisch bedrijf. Met de komst van de Wet Plattelandswoningen is het mogelijk geworden om een agrarische bedrijfswoning te herbestemmen als plattelandswoning (bijvoorbeeld door een aanduiding binnen de agrarische bestemming) dan wel wonen door derden in een plattelandswoning te vergunnen. Hiermee is bewoning door derden toegestaan (burgerbewoning) zonder dat het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Een plattelandswoning is dus een woning die voorheen een agrarische bedrijfswoning was, maar is afgesplitst van het agrarisch bedrijf om gebruikt te worden als woning voor personen die niet functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf.

Met de Wet plattelandswoningen is het bestemmingsplan en daardoor niet langer het 'feitelijk gebruik' bepalend geworden wat betreft eventuele negatieve milieueffecten van het agrarische bedrijf ten opzichte van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Door deze wijziging wordt een plattelandswoning niet meer beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Ook eventuele toegestane ondergeschikte nevenfuncties in de plattelandswoning, zoals een kapper aan huis, wordt evenmin beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorend agrarisch bedrijf. Ook de ondergeschikte nevenfuncties kunnen de exploitatiemogelijkheden van het bijbehorend agrarisch bedrijf niet belemmeren.

Bij de ruimtelijke besluitvorming om een agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een plattelandswoning moet wel onderbouwd worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is in de wet- en regelgeving niet geconcretiseerd. Het moet hier gaan om een integrale ruimtelijke afweging. Blijkens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie o.a. de uitspraak van de voornoemde Afdeling van 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:236) moet de luchtkwaliteit ter plaatse van een plattelandswoning wél beoordeeld worden. De grondslag hiervoor is de Europese richtlijn luchtkwaliteit. Op grond van deze richtlijn moet een beoordeling van de luchtkwaliteit plaatsvinden. Slechts in een aantal uitzonderingssituaties kan daarvan worden afgeweken.

De locatie Aaldijk 3 in Spijkenisse heeft in het bestemmingsplan "buitengebied Zuid-Oost" de bestemming "agrarisch". De opstallen bestaan uit een voormalige bedrijfswoning met bedrijfsruimte, een romnyloods en een bewaarschuur. De bewaarschuur staat op circa 20 meter van de voormalige bedrijfswoning (boerderij) en is nog altijd in gebruik bij het agrarisch bedrijf, te weten Vof Kranenburg. Vof Kranenburg exploiteert een akkerbouwbedrijf en verbouwt onder meer graan en uien. Deze producten worden afhankelijk van het seizoen (tijdelijk) in de bewaarschuur opgeslagen en waar nodig drooggeblazen middels een ventilator. Ook wordt hier hooi en stro opgeslagen. De werkzaamheden rond / bij de bewaarschuur vinden periodiek plaats, met name rond oogsttijd.

Aanvrager wenst de boerderij te verbouwen en daarna voor woondoeleinden te gebruiken. Er is hier dus sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning bij een functionerend agrarisch bedrijf. Het vergunnen van het aangevraagde wonen in een plattelandswoning is mogelijk, omdat er naar ons

oordeel sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij nemen wij het volgende in aanmerking:

- a) Op deze locatie wordt aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan

Er vindt geen toename van het aantal verkeersbewegingen plaats. Het was een woning en het blijft een woning. Uit de gegevens van de DCMR blijkt dat ter plaatse van deze locatie voldaan wordt aan de normen voor luchtverontreiniging. Ook het akkerbouwbedrijf zal niet tot knelpunten voor de luchtkwaliteit leiden. Anders dat bij de (intensieve) veehouderij is de emissie naar de lucht van een akkerbouwbedrijf namelijk zeer beperkt. Vandaar dat in de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering voor een akkerbouwbedrijf een richtafstand voor stof van slechts 10 meter wordt gehanteerd. De (voormalige) agrarische bedrijfswoning, de boerderij, ligt op circa 20 meter van het agrarische perceel van Vof Kranenburg. Er is dus geen onaanvaardbare luchtverontreiniging vanwege het agrarische bedrijf te verwachten.

- b) In de verre omgeving vinden geen andere bedrijfsmatige activiteiten plaats;

De boerderij ligt in het buitengebied langs het Spui (waterverbinding tussen de Oude Maas en de Haringvliet). Aan de oostkant ligt het natuurgebied de Wolvenpolder. Aan de westkant liggen de akkers van Vof Kranenburg. Op circa 1000 meter ligt waterzuivering Beerenplaat.

- c) Er wordt bewust gekozen voor wonen bij een agrarisch bedrijf;

Aanvrager (en haar echtgenoot) hebben er in 2020 bewust voor gekozen om de boerderij te kopen en daarmee naast een werkend agrarisch bedrijf te gaan wonen. Zij zijn inmiddels ook goed bekend met de werkzaamheden die Vof Kranenburg zoal uitvoert, met name ook de werkzaamheden rond / in de bezwaarschuur. Onlangs is het graag geoogst en in de bezwaarschuur opgeslagen. Hierbij is ook gebruik gemaakt van de ventilator om het graan te drogen en daarmee de kwaliteit te borgen. Hoewel deze werkzaamheden uiteraard enige hinder kunnen veroorzaken, betreft het (grotendeels) periodieke werkzaamheden die niet jaarrond plaatsvinden. Voor zover ons bekend bestaan er op dit moment geen concrete plannen tot uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten van Vof Kranenburg.

- d) De verkeersintensiteit op deze locatie is zeer beperkt.

De directe omgeving van de Aaldijk 3 wordt gekenmerkt door agrarisch gebied met akkers, natuurgebied, oppervlaktewater en – iets verderaf - stedelijk gebied met woonwijken. De verkeersintensiteit op de Aaldijk is zeer beperkt. Vanuit de EU-geluidkaarten weten we dat het geluidniveau vanwege het wegverkeerslawaai ter plaatse onder de 48 dB bedraagt.

Flora en fauna

Bij de aanvraag ingediende onderzoek naar flora en fauna van Blom Ecologie BV volgt dat de activiteiten geen gevolgen hebben de beschermde flora en fauna. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er vinden slechts renovatiewerkzaamheden en geringe overige bouwactiviteiten plaats, zodat de bestaande natuurwaarden niet worden aangetast. Voorts kunnen externe effecten

naar beschermde natuurgebieden door deze activiteiten worden uitgesloten. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening gehouden worden met het broedseizoen.

Water

Het aspect water vormt geen belemmering voor de aangevraagde activiteiten, nu uit de watertoets van 20 februari 2020 blijkt dat het Waterschap een positief wateradvies heeft uitgebracht.

Conclusie voor de activiteit “handelen in strijd met bestemmingsplan” (wonen in een plattelandswoning)

De conclusie met betrekking tot de gewijzigde aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het “gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening” (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo):

Gelet op het voorgaande is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit:

- Aanvraagformulier met OLO- nummer 5614077;
- Goede ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken, waaronder rapporten; en
- De wijziging van de aanvraag d.d. 3 september 2021.

Voorschriften en mededelingen

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Het besluit treedt pas in werking nadat het bevoegde gezag de BUS- melding of het saneringsplan heeft goedgekeurd;
- Voor de activiteit bouwen dienen minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden te worden ingediend:
 - o Berekeningen en werktekeningen.
- De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via www.nissewaard.nl, via;
Wonen, Bouwen en Verhuizen > Bouwvergunning > Melden bouw- of sloopwerkzaamheden
- Er dient gebouwd te worden overeenkomstig het bij deze vergunning behorende bouwplan, de bepalingen van de Bouwverordening van de Gemeente Nissewaard en de technische voorschriften omtrent het bouwen gesteld in het Bouwbesluit;
- Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op het bouwwerk aanwezig te zijn;

- Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - het bouwwerk niet schriftelijk is gereed gemeld bij het bouwtoezicht van het team vergunningen
 - er niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning
 - er is niet voldaan aan de voorschriften van de vergunning.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden schriftelijk bij het bouwtoezicht gemeld;
- Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond moet worden ontgraven en deze grond vanwege ruimtegebrek niet op het eigen terrein kan worden verwerkt, dient hiervoor een passende bestemming te worden gezocht. Dit kan betekenen dat een partijkeuring in het kader van het besluit Bodemkwaliteit dient te worden uitgevoerd;
- De start van de bouwwerkzaamheden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (half maart-half juli), waarbij gehandeld wordt overeenkomstig de regels als bedoeld in de Wet Natuurbescherming;
- De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming (artikel 1.11 Wnb) is altijd van toepassing, ook als u een omgevingsvergunning heeft. Het broedseizoen duurt van 15 maart tot 15 juli. In deze periode is het verboden om opzettelijk vogels, hun eieren en hun nesten te verstoren en vernielen. Mede vanwege de nabijheid van de Wolvenpolder, onderdeel van het natuurnetwerk, is het van belang dat er in de werkplanning rekening wordt gehouden met het broedseizoen. Verbouwingswerkzaamheden kunnen namelijk verstoring geven;

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbende(n). Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM, te Rotterdam. Het beroepschrift moet binnen 6 weken na de openbare bekendmaking van het besluit (de omgevingsvergunning) ingediend zijn bij voornoemde rechtbank. Voor de behandeling van een beroepschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Het indienen van beroep schorst niet de werking van het besluit. In spoedeisende gevallen kunt u of een (derde)belanghebbende(n) een voorlopige voorziening aanvragen bij de Rechtbank Rotterdam, onder vermelding van voorlopige voorzieningen, Postbus 50951, 3007 BM, te Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan uitsluitend worden aangevraagd als ook beroep tegen dit besluit is ingesteld. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen door de bestuursrechter. Voor de behandeling van een verzoekschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

datum
4 oktober 2021

ons kenmerk
20200544

pagina
14 van 14

betreft
omgevingsvergunning

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard,
namens dezen,



Mevrouw mr. drs. L. van der Lugt
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Eenheid Ruimtelijk Beheer