

Gemeente Woudrichem

Ruimtelijke onderbouwing

Plattelandswoning Duizendmorgen 2a te Andel



Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

Nachtegaal 32

4284 XD Rijswijk (NB)

Telefoonnummer: 06-27495193

info@vdberg-ruimtelijkeordering.nl

www.vdberg-ruimtelijkeordering.nl

september 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging locatie	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	4
2. Wet plattelandswoningen	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Tweeledige oplossing	5
2.3 Mate van bescherming plattelandswoning	6
2.4 Ruimtelijke besluitvorming	6
2.5 Conclusies	6
3. Woon- en leefklimaat	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Bedrijven en milieuzonering	7
3.3 Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	7
3.4 Omliggende bedrijven	8
3.5 Bedrijfsvoering Duizendmorgen 4	10
4. Overige randvoorwaarden	
4.1 Inleiding	12
4.2 Geluid	12
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Bodem	13
4.6 Water	13
4.7 Natuur	13
4.8 Archeologie	13
4.9 Cultuurhistorie	14
4.10 Verkeer en parkeren	14
4.11 Kabels en leidingen	14
5. Uitvoerbaarheid	15
5.1 Economische uitvoerbaarheid	15
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Bijlage: digitale watertoets	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het adres Duizendmorgen 4 te Andel bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Bij dit bedrijf behoren oorspronkelijk 2 bedrijfswoningen, te weten de woning op het adres Duizendmorgen 2a en de woning op het Duizendmorgen 4. In de woning Duizendmorgen 4 woont de ondernemer en zijn gezin. Tot aan zijn overlijden in 2011 woonde in de woning Duizendmorgen 2a de voormalige ondernemer van dit glastuinbouwbedrijf. Gelet op de beperkte omvang van de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf op Duizendmorgen 4 bestaat er geen noodzaak dat bij het bedrijf 2 huishoudens wonen. Daarom heeft de eigenaar de wens om de woning Duizendmorgen 2a af te splitsen van het bedrijf en te verkopen. Als deze afsplitsing niet plaatsvindt, blijft de woning leeg staan. Dit zou kunnen leiden tot verpaupering, hetgeen ruimtelijk niet gewenst is.

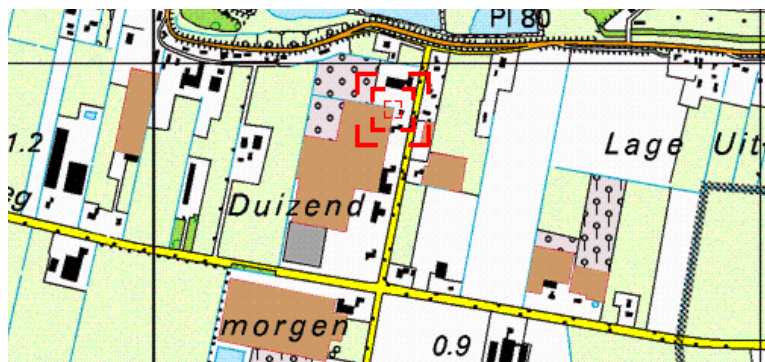
Als gevolg van de voorgenomen afsplitsing, zal de woning Duizendmorgen 2a bewoond gaan worden door een huishouden dat geen relatie heeft met het glastuinbouwbedrijf. Dit staat het geldende bestemmingplan niet toe. Om een dergelijke bewoning wel toe te kunnen staan, is het noodzakelijk dat de planologische status van de woning wordt veranderd.



Burgemeester en wethouders van Woudrichem hebben bij besluit van 15 oktober 2013 besloten om met toepassing van de Wet plattelandswoningen in beginsel medewerking te verlenen aan de bewoning van de woning Duizendmorgen 2a door een huishouden dat geen relatie heeft met het glastuinbouwbedrijf. Eén van de voorwaarden die het college aan deze medewerking verbindt, is dat het plan voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing.

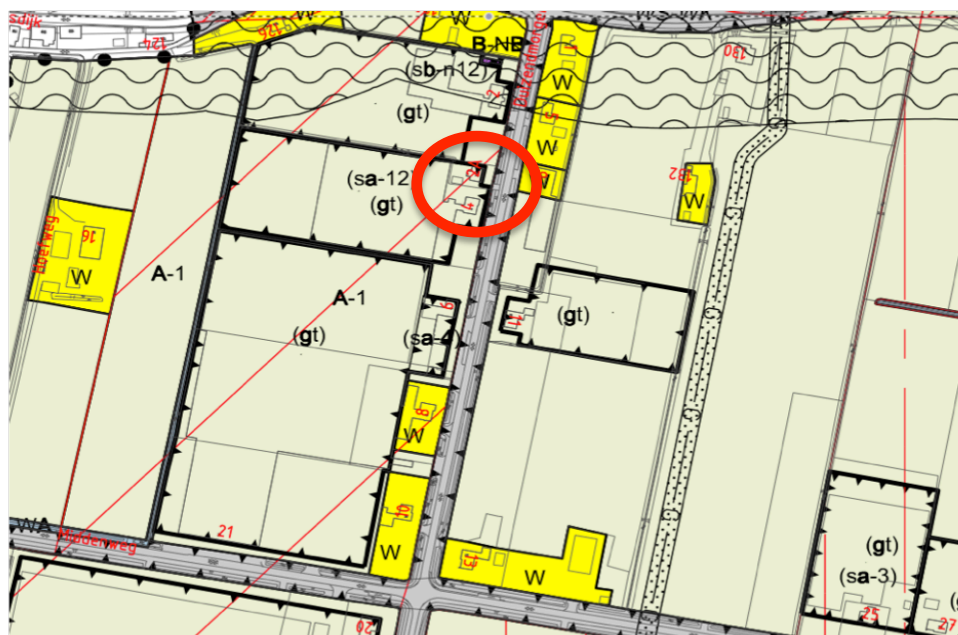
1.2 Ligging locatie

De locatie Duizendmorgen 2a en 4 ligt in het buitengebied van de gemeente Woudrichem, ten oosten van de kern Andel. Aan de Duizendmorgen bevinden zich zowel woningen als (glastuinbouw)bedrijven. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem”, zoals de gemeenteraad van Woudrichem dat op 21 juni 2011 heeft vastgesteld. De locatie heeft op basis van dat bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch 1’ met de aanduidingen ‘glastuinbouw’ en ‘specifieke vorm van agrarisch 12-verkoop en opslag van consumentenvuurwerk’. Dit houdt in dat er plaats is voor een glastuinbouwbedrijf is toegestaan met de verkoop van vuurwerk als nevenactiviteit. Verder is op de locatie de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” van toepassing en is de locatie aangeduid als “Wro-zone-wijzigingsgebied mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw”.



De op de locatie Duizendmorgen 2a/4 bestaande woningen zijn legaal aanwezig en dienen beschouwd te worden als bedrijfswoningen bij het bedrijf op het adres Duizendmorgen 4. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan is abusievelijk op deze locatie slechts 1 bedrijfswoning toegestaan.

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan definiëren een bedrijfswoning als een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht. Gelet op deze begripsbepaling is het niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen door personen die geen binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het voornemen van de initiatiefnemer om de woning Duizendmorgen 2a af te splitsen van het bedrijf is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk, gaat hoofdstuk 2 nader in op de Wet plattelandswoningen. Hoofdstuk 3 geeft een beeld van het (toekomstige) woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Duizendmorgen 2a. Vervolgens beschouwt hoofdstuk 4 de overige relevante aspecten van de verandering van de planologische status van de woning. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Wet plattelandswoningen

2.1 Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben aangegeven dat zij bereid zijn om, onder toepassing van de mogelijkheden die de Wet plattelandswoningen daarvoor biedt, medewerking te verlenen aan de bewoning van de woning Duizendmorgen 2a, zonder dat de nieuwe bewoner(s) een relatie heeft/hebben met de bedrijfsvoering op Duizendmorgen 4. Om die reden wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de Wet plattelandswoningen.

Op 1 januari 2013 is in werking getreden de wet tot 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), kort gezegd: de 'Wet plattelandswoningen' (Zie Staatsbladen 493 en 571). Met de Wet plattelandswoning wordt het voor niet-agrariërs mogelijk om in een voormalige agrarische bedrijfswoning te wonen, zonder dat dat gevolgen heeft voor de milieueisen die aan het bijbehorende agrarische bedrijf worden gesteld.

2.2 Tweeledige oplossing

De Wet plattelandswoningen bevat een tweeledige oplossing voor de problematiek van de plattelandswoningen. Het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, wordt bepalend voor de milieubescherming. Daarnaast worden plattelandswoningen, zijnde (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond, worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Om te voorkomen dat door het bewonen door een burger van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning de bedrijfsvoering van het bijbehorend bedrijf wordt belemmerd, is de relevante wet- en regelgeving zodanig aangepast dat het planologisch regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Dit betekent onder andere dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangepast. Deze aanpassing betekent dat bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (voorheen milieuvergunning) een koppeling gelegd wordt tussen ruimtelijke ordening en milieu. Deze koppeling houdt in dat bij het beschermen van woningen en andere functies in de omgeving van de inrichting niet langer moet worden uitgegaan van het feitelijk gebruik, maar van de planologische status van de grond of het opstallen.

Naast de hierboven beschreven wijziging van de relevante wet- en regelgeving is het mogelijk om in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning de plattelandswoning aan te duiden als "agrarische bedrijfswoning" of als "voormalige agrarische bedrijfswoning". Uit de bestemmingsplanvoorschriften of de omgevingsvergunning moet dan duidelijk worden dat de woning (tevens) bewoond mag worden door iemand die geen functionele binding met het nabijgelegen agrarische bedrijf heeft. Deze constructie waarin de agrarische bestemming wordt gehandhaafd, heeft als bijkomend voordeel dat de relatie met het nabijgelegen agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen als agrarische bedrijfswoning behoorde, ook voor de toekomst blijvend wordt verankerd. Dat is noodzakelijk want alleen ten opzichte van dát bedrijf geldt dat de woning geen bescherming zal genieten tegen nadelige milieueffecten van de bedrijfsvoering.

2.3 Mate van bescherming plattelandswoning

In de hiervoor beschreven constructie wordt het planologisch toegestaan om de agrarische bedrijfswoning (tevens) door niet functioneel met het bedrijf verbonden derden te laten bewonen. Het is volgens de wet desalniettemin niet de bedoeling dat dit ertoe zou leiden dat de woning op grond van die planologische regeling toch als burgerwoning wordt aangemerkt én beschermd. Daarom wordt in het wetsvoorstel expliciet geregeld dat de (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden bewoond mag worden, voor wat betreft de vergunningverlening aan dat bijbehorende agrarische bedrijf beschouwd wordt en blijft worden als onderdeel van die inrichting. Beoogd is immers een verruiming van de bewoningsmogelijkheden te kunnen realiseren zonder dat dit automatisch leidt tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf, dus zonder een wijziging van het milieubeschermingsregime van de woning. Aan deze woning komt dus niet het (hogere) beschermingsniveau van een normale burgerwoning toe.

De reikwijdte van het wetsvoorstel is beperkt tot het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Andere “derde” bedrijven ondervinden veel minder problemen in de bedrijfsvoering van plattelandswoningen dan dat bijbehorende agrarische bedrijf. Dat komt omdat het niveau van milieubescherming ten aanzien van deze “derde” bedrijven niet wijzigt bij gebruik van de betrokken woning als plattelandswoning, aldus de Memorie van Toelichting behorende bij de Wet plattelandswoningen.

2.4 Ruimtelijke besluitvorming

Bij de ruimtelijke besluitvorming over het al dan niet toestaan van een plattelandswoning moet volgens de nieuwe wet onderbouwd worden dat ter plaatse van de betreffende woning, nu en in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. In dat verband kan het wenselijk zijn om acht te slaan op het karakter van omgeving en de daarin voorziene ontwikkelingen. Ook is het verstandig om rekening te houden met de voorziene bedrijfsontwikkelingen van het bijbehorende bedrijf.

2.5 Conclusies

Uit de Wet Plattelandswoningen vloeit voort dat het mogelijk is om een (voormalige) bedrijfswoning te laten bewonen door een persoon of huishouden dat geen binding heeft met het bedrijf waartoe de woning oorspronkelijk behoorde. Om dit planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat van het ter plaatse geldende bestemming wordt afgeweken of dat daarvoor het bestemmingsplan wordt herzien.

Belangrijke constatering daarbij is dat omliggende bedrijven door een afwijking of aanpassing van de bestemming voor de betreffende woning niet worden belemmerd. Het milieubeschermingsregime voor de betreffende woning blijft namelijk gelijk aan die van een bedrijfswoning. Derhalve hoeft niet nader te worden onderbouwd wat de consequenties zijn van het toestaan van een (voormalige) bedrijfswoning door derden. Wel dient in een ruimtelijke onderbouwing aandacht geschonken te worden aan het woon- en leefklimaat in de woning aanvaardbaar is en blijft. Het derde hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing gaat hier nader op in.

3. Woon- en leefklimaat

3.1 Inleiding

Uit de Wet plattelandswoningen vloeit voort dat bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning aandacht geschonken moet worden aan het huidige en toekomstige woon- en leefklimaat. Om een beeld te geven van het (toekomstige) woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Duizendmorgen 2a, gaat dit hoofdstuk in op het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van glastuinbouw in dit gebied, op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en op de bedrijfsvoering op Duizendmorgen 4.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Belangrijk hulpmiddel om te bepalen welke invloed bedrijven kunnen hebben op het woon- en leefklimaat betreft de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden die vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie aangehouden moeten worden.

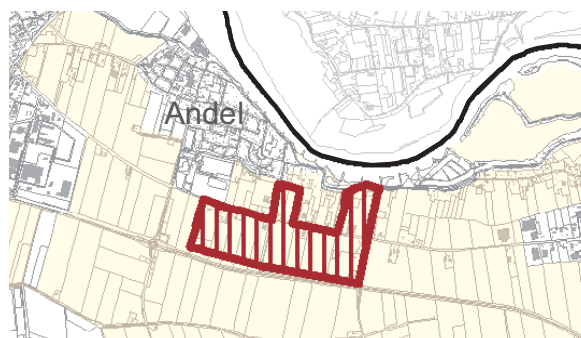
De brochure onderscheidt twee omgevingstypen, namelijk ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het omgevingstype gemengd gebied omvat onder meer ‘lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid’. Aan Duizendmorgen ligt lintbebouwing en bij deze lintbebouwing zijn verschillende agrarische bedrijven gevestigd. Om die reden kan Duizendmorgen worden ingedeeld als gemengd gebied. Derhalve kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd.

Voor glastuinbouwactiviteiten gelden volgens de brochure de navolgende richtafstanden (op basis van een rustige woonwijk).

Activiteit	SBI code (2008)	Richtafstand geur	Richtafstand stof	Richtafstand geluid	Richtafstand gevaar
Bedrijfsgebouwen	011, 012,013	10	10	30C	10
Kassen zonder verwarming	011, 012,013	10	10	30C	10
Kassen met gasverwarming	011, 012,013	10	10	30C	10

3.3 Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw

De locatie aan de Duizendmorgen 2a/4 te Andel ligt volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant in een mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw. Met een dergelijk gebied wordt invulling gegeven aan het provinciale beleid om glastuinbouwbedrijven te clusteren in concentratiegebieden. Binnen een mogelijk doorgroeigebied is een zekere concentratie van glastuinbouwbedrijven aanwezig, maar deze gebieden zijn om uiteenlopende redenen niet geschikt om uit te groeien naar een (vrij) vestigingsgebied voor glastuinbouw. Nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf is in mogelijke doorgroeigebieden in beginsel niet mogelijk, tenzij het verplaatsing van een te saneren bedrijf betreft.



Ligging mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw

Het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem” vertaalt het provinciale beleid ten aanzien van glastuinbouw. Voor het mogelijke doorgroeigebied nabij Andel houdt dat in dat voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders het mogelijk maken om bestaande glastuinbouwbedrijven binnen het mogelijke doorgroeigebied te laten uitbreiden.

Als gericht gekeken wordt naar de mogelijkheden die het mogelijke doorgroeigebied glastuinbouw nabij Andel biedt aan de in dat gebied gevestigde glastuinbouwbedrijven, dan leidt dat tot de volgende constatering. Het gebied biedt vooral substantiële uitbreidingsmogelijkheden voor de glastuinbouwbedrijven die zijn gevestigd aan de Middenweg. Het mogelijke doorgroeigebied biedt slechts beperkte mogelijkheden aan de bedrijven die zijn gevestigd aan de westzijde van de Duizendmorgen. Feitelijk biedt het mogelijke doorgroeigebied enkel en alleen de mogelijkheid aan die bedrijven om aan de achterzijde van die bedrijven over een diepte van circa 50 meter uit te breiden.

De afstand tussen de mogelijke uitbreidingsruimte voor de glastuinbouwbedrijven en de woning Duizendmorgen 2a ligt op een afstand van circa 160 meter van de woning. Daarmee wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden uit de VNG Brochure. Eventuele uitbreidingen van de glastuinbouwbedrijven hebben daarmee geen effect op het woon- en leefklimaat van de woning Duizendmorgen 2a.

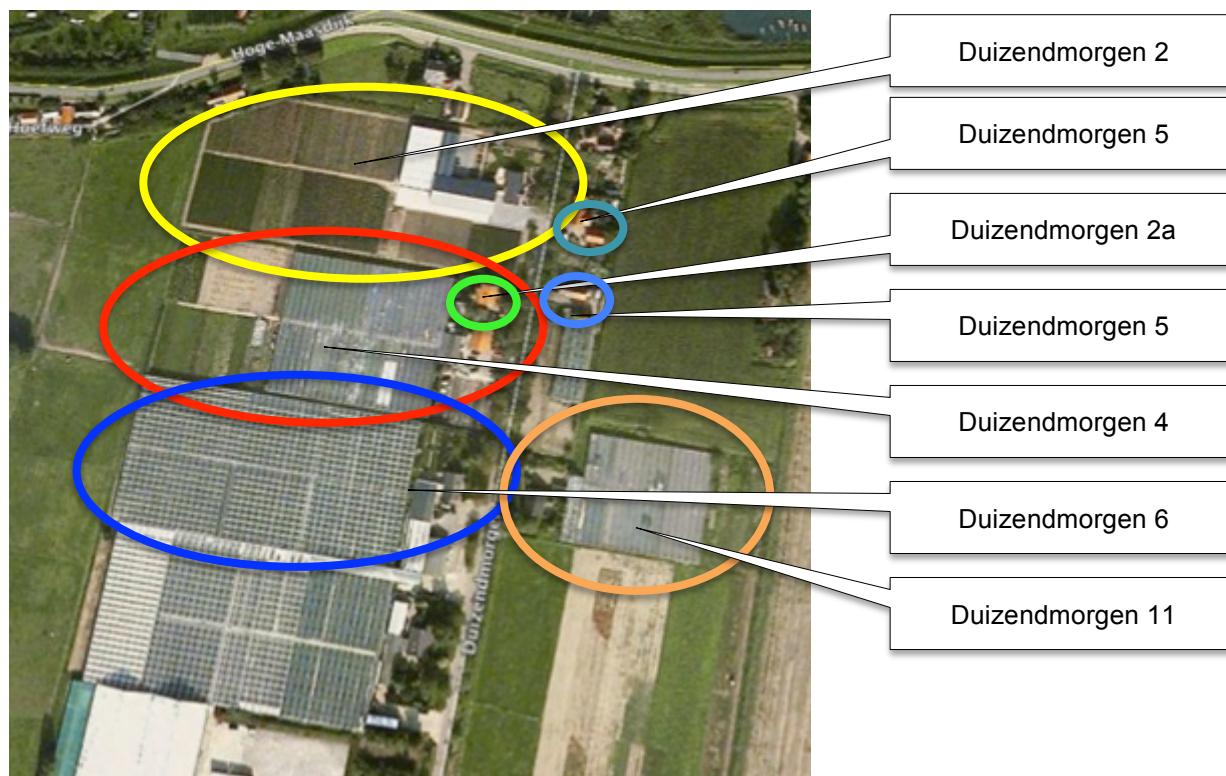
3.4 Omliggende bedrijven

Inleiding

Belangrijke constatering uit de Wet plattelandswoningen is dat omliggende bedrijven door een afwijking of aanpassing van de bestemming voor de betreffende woning niet worden belemmerd. Het milieubeschermingsregime voor de betreffende woning blijft namelijk gelijk aan die van een bedrijfswoning. Derhalve hoeft niet nader te worden onderbouwd wat de consequenties zijn van het toestaan van het bewonen van een (voormalige) bedrijfswoning door derden. Wel dient te worden gezien welke invloed (de ontwikkeling van) deze bedrijven hebben op het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning.

Aan beide zijden van de locatie Duizendmorgen 2a/4 bevinden zich glastuinbouwbedrijven op de adressen Duizendmorgen 2 en Duizendmorgen 6. Verder is aan de overzijde, op het adres Duizendmorgen 11, eveneens een glastuinbouw gevestigd. Op de adres Duizendmorgen 5 en 9 bevinden zich burgerwoningen. Dergelijke woningen hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat van de woning op Duizendmorgen 2a.

Eén en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Duizendmorgen 2

Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan het bedrijf op het adres Duizendmorgen 2 om binnen het aanwezige bouwvlak kassen te realiseren. De bouwregels bepalen daarbij dat de afstand van kassen tot woningen (niet zijnde de bedrijfswoning van het betreffende bedrijf) minimaal 25 meter dient te bedragen, waardoor voldaan wordt aan de richtafstanden in het kader van de milieuzonering. Op deze manier wordt geborgd dat de kassen geen onevenredige hinder veroorzaken ten opzichte van omliggende woningen.

Duizendmorgen 6

Het bedrijf op Duizendmorgen 6 ligt op een afstand van circa 60 meter van de woning op Duizendmorgen 2a. Volgens de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering bedraagt de richtafstand tussen een woning en kassen 10 meter (uitgaande van gemengd gebied). Derhalve wordt voldaan aan deze richtafstand.

Het bedrijf heeft recentelijk zijn bedrijfsgebouwen gesloopt en momenteel is een bedrijf in ontwikkeling. Gezien de ligging van het mogelijke doorgroeigebied glastuinbouw behoort eventuele uitbreiding aan de achterzijde van het bedrijf wellicht in de toekomst tot de mogelijkheden. Gezien de afstand van deze eventuele toekomstige uitbreiding tot de woning (ruim 160 meter), heeft een dergelijke uitbreiding van het bedrijf geen invloed op het woon- en leefklimaat.

Duizendmorgen 9

Op het adres Duizendmorgen 9 bevindt zich een burgerwoning. Een dergelijke woning heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat van de woning op Duizendmorgen 2a.

Op de locatie Duizendmorgen 9 bevindt zich eveneens een kas. Deze kas mag op grond van het bestemmingsplan bedrijfsmatig gebruikt worden. De afstand van deze kas tot de woning Duizendmorgen 2a bedraagt ruim 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de eerder genoemde VNG-Brochure. Het is volgens het geldende bestemmingsplan niet mogelijk om deze kas te vergroten of te verplaatsen, zodat deze kas niet dichterbij de woning Duizendmorgen 2a kan komen te liggen.

Duizendmorgen 11

Het glastuinbouwbedrijf op het adres Duizendmorgen 11 ligt op een afstand van ruim 50 meter van Duizendmorgen 2a. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de eerder genoemde VNG-Brochure. Gelet op de omvang van het bouwvlak dat het geldende bestemmingsplan aan Duizendmorgen 11 toekent, heeft het bedrijf mogelijkheden om de kassen aan de achterzijde van het bedrijf uit te breiden. Gezien de afstand van deze mogelijke uitbreiding tot de woning Duizendmorgen 2a (bijna 100 meter), heeft ook een eventuele uitbreiding van het bedrijf geen invloed op het woon- en leefklimaat.

3.5 Bedrijfsvoering Duizendmorgen 4

Inleiding

Het toestaan van bewoning door derden die geen relatie hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf heeft volgens de Wet plattelandswoningen in formele zin geen invloed op de bedrijfsvoering van het bedrijf waarbij de woning oorspronkelijk hoorde. De betreffende woning blijft immers vanuit het bedrijf gezien een bedrijfswoning. De woning is daarmee niet relevant voor de toetsing van de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken. Desondanks is het om bij het al dan niet toestaan van een plattelandswoning verstandig om rekening te houden met de voorziene bedrijfsontwikkelingen van het bijbehorende bedrijf.

Bedrijfssituatie

Het op Duizendmorgen 4 gevestigde glastuinbouwbedrijf houdt zich bezig met het (op)kweken van bomen, bloemen en planten. Het bedrijf maakt daarbij geen gebruik van verwarmde kassen of assimilatieverlichting. Het glastuinbouwbedrijf heeft een beperkte omvang. De totale oppervlakte bedraagt circa 1,2 hectare. Het geldende bestemmingsplan geeft het aan het bedrijf wel mogelijkheden om de kassen aan de achterzijde van het bedrijf uit te breiden.

Als nevenactiviteit houdt de ondernemer zich bezig met de verkoop en opslag van vuurwerk. De totale toegestane hoeveelheid van het aanwezige vuurwerk is volgens het bestemmingsplan begrensd op 7.600 kilogram.

Ruimtelijke toets

Gelet op het toekomstige gebruik van de woning is in eerste instantie een ruimtelijke beoordeling gemaakt van de situatie. Binnen het bedrijf vinden de onderstaande volgende activiteiten plaats, met bijbehorende SBI code.

Activiteit	SBI code (2008)	Richtafstand geur	Richtafstand stof	Richtafstand geluid	Richtafstand gevaar
Kassen zonder verwarming	011, 012, 013	10	10	30C	10
Opslag consumenten vuurwerk (<10 ton)	46499	10	0	30	10

Op grond van de VNG-brochure mag de richtafstand bij omgevingstype 'gemengd gebied' met één afstandsstap worden verlaagd (met uitzondering de afstand die geldt voor het aspect 'gevaar'). De richtafstanden die zijn genoemd in bovenstaande tabel bedragen om die reden 10 meter. De kortste afstand tussen de kassen en de woning aan Duizendmorgen 2a bedraagt 10 meter. De afstand tussen de ruimte waar het vuurwerk is opgeslagen is circa 18 meter. Derhalve wordt voldaan de genoemde richtafstanden en wordt geconcludeerd dat burgerbewoning van Duizendmorgen 2a op grond van de VNG-brochure ingepast kan worden.

Als het bedrijf gebruik zou maken van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, heeft dat nauwelijks effecten op het woon- en leefklimaat. De gronden waar de uitbreiding van de kassen mogelijk zou zijn, zijn namelijk nu reeds in gebruik als teeltgronden. Wanneer hier kassen gebouwd zouden worden, leidt dat er weliswaar toe dat op de gronden intensiever geteeld wordt. De effecten daarvan op het woon- en leefklimaat zijn verwaarloosbaar. Daarom kan bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat worden uitgegaan van de huidige bedrijfsvoering op Duizendmorgen 4.

Milieukundige toets

De bedrijfsactiviteiten vinden alleen in de dagperiode plaats. Het aantal aan- en afvoerbewegingen met vrachtwagens is beperkt (maximaal 1 per dag). Bij deze vrachtwagenbewegingen is de bevoorrading ten behoeve van de vuurwerkverkoop inbegrepen. Per dag komen maximaal 3 personenauto's bij het bedrijf, waarbij een bestelbusje is inbegrepen. Tijdens de verkoop van vuurwerk gedurende drie dagen per jaar bezoeken 30 personenauto's per verkoopdag (9.00 uur tot 18.00 uur) het bedrijf. Voor het aspect geluid zijn de voertuigbewegingen maatgevend. Deze vinden plaats op de inrit van het bedrijf, die op een afstand van circa 30 meter van de woning aan Duizendmorgen 2a ligt. Tussen de inrit en de genoemde woning ligt nog de bedrijfswoning op Duizendmorgen 4a, die een afschermdende werking heeft. In het bedrijf zijn voor het overige geen relevante geluidbronnen aanwezig.

Bij het opstellen van de milieuvergunning is een akoestische beschouwing gemaakt van de bedrijfsactiviteiten. Daarin is ook de woning aan Duizendmorgen 2a beschouwd. Hierbij is berekend dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) op Duizendmorgen 2a, 32 dB(A) bedraagt in de dagperiode en het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) 70 dB(A) bedraagt en dat daarmee aan de voorkeursgrenswaarden uit de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening kan worden voldaan. Bij deze berekening is ook de drie dagen durende vuurwerkverkoop meegenomen. In de vergunning is een norm voor het $L_{Ar,LT}$ opgenomen van 40, 35, 30 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Het maximale geluidsniveau voor de genoemde perioden bedraagt respectievelijk 70, 65, 60 dB(A).

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de gevel van de woning aan Duizendmorgen 6 het $L_{Ar,LT}$ 37 dB(A) bedraagt en het L_{Amax} bedraagt bij deze woning 70 dB(A). Daaruit volgt dat bij eventuele toekomstige wijzigingen de bestaande woning aan Duizendmorgen 6 de woning is die het meest beperkend is voor het bedrijf aan Duizendmorgen 4.

De woning aan Duizendmorgen 6 ligt in de nabijheid van het buitenterrein van het bedrijf aan Duizendmorgen 4 en tussen beide objecten is geen afscherming aanwezig. Zoals eerder is opgemerkt, vormt de bedrijfswoning van het bedrijf aan Duizendmorgen 4 een afscherming in de richting van Duizendmorgen 2a.

Conclusie

Uit de voorgaande analyse blijkt de bedrijfsvoering op de bedrijfslocatie Duizendmorgen 4 geen wezenlijke invloed heeft op het woon- en leefklimaat van de woning Duizendmorgen 2a.

4. Overige randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Nadat het voorgaande hoofdstuk is ingegaan op het (toekomstige) woon- en leefklimaat van de woning Duizendmorgen 2a, beschouwt dit hoofdstuk de overige aspecten die relevant kunnen zijn voor het omzetten van de planologische status van de woning Duizendmorgen 2a.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer de locatie van een nieuwe woning binnen een onderzoekzone op grond van de Wet geluidhinder is gelegen.

Het voornemen is om het mogelijk te maken dat de bestaande woning bewoond kan worden, zonder dat er een relatie bestaat tussen de bewoners en het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het aantal woningen neemt als gevolg van deze ontwikkeling niet toe. Daarom is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging.

Het gaat in dit geval om het veranderen van de planologische status van een reeds bestaande woning. Het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van deze verandering niet toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.4 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Op de bedrijfslocatie Duizendmorgen 4 vindt de opslag en verkoop van vuurwerk plaats. In dat verband dient voldaan te worden aan de afstandseisen uit het Vuurwerkbesluit. Het vuurwerkbesluit noemt een maximale afstandseis van 8 meter. De afstand tussen de vuurwerkopslag/-verkoopruimte en de woning aan Duizendmorgen 2a bedraagt circa 30 meter. Aan de afstandseis uit het Vuurwerkbesluit wordt voldaan.

4.5 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie Duizendmorgen 2a reeds een woonfunctie. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling wordt het mogelijk om de huidige bedrijfswoning te laten bewonen door personen die geen relatie hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Derhalve vindt geen functieverandering plaats. Verder blijkt uit informatie uit het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat er op de locatie of in de directe omgeving daarvan zich geen bodemverontreinigingen bevinden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat de bodem niet geschikt is voor de geplande ontwikkeling.

4.6 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe 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 Rivierenland. In dit geval betreft het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Uit de digitale watertoets volgt daarom dat het Waterschap Rivierenland geen bezwaar heeft tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.7 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of de op grond van de Flora en faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en/of Natura 2000-gebieden.

De onderhavige ontwikkeling heeft slechts betrekking op de verandering van de planologische status van een bestaande woning. Het feitelijke gebruik van het perceel is en blijft wonen. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling worden beschermde planten en dieren daarom niet verstoord. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en/of Natura 2000-gebieden.

4.8 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behoud van archeologische waarden.

Volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem" heeft de locatie Duizendmorgen 2a de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Volgens deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek nodig indien werkzaamheden worden uitgevoerd die groter zijn dan 100 m² en/of gepaard gaat met werkzaamheden dieper dan 30 centimeter.

In dit geval heeft de ruimtelijke ontwikkeling betrekking op de verandering van de planologische status van de woning, zonder dat werkzaamheden worden uitgevoerd. Om die reden is voor de geplande functiewijziging van de woning geen nader archeologisch onderzoek nodig. De geldende dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" blijft voor toekomstige (bouw)werkzaamheden onverkort van toepassing.

4.9 Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Doel daarvan is om het erfgoed een plaats geven in de ontwikkeling van Brabant. De provinciale waardenkaart heeft een informatief karakter, met uitzondering van de kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang', welke ook zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Volgens de meest recente waardenkaart bevindt zich langs de Duizendmorgen een fraaie laanbeplanting met notelaars. Door aanplant van jongere exemplaren blijft het typische beeld volgens de waardenkaart erg goed bewaard. Het gaat in dit geval om de verandering van de planologische status van de woning Duizendmorgen 2a, zonder uitvoering van werkzaamheden. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor de waardevolle laanbeplanting.

4.10 Verkeer en parkeren

De verandering van de planologische status van de woning Duizendmorgen 2a heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeerdorstrooming op de Duizendmorgen en omgeving.

Bij de woning Duizendmorgen 2a bevindt zich aan een aparte inrit (niet zijnde de inrit van het glastuinbouwbedrijf op Duizendmorgen 4). Op deze inrit is ruimte voor het parkeren van 2 auto's. Daarmee is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar voor de opvang van de eigen parkeerbehoefte van de woning.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling op Duizendmorgen 2a te Andel. Op het perceel een recht van opstal gevestigd voor een pompput en de persleiding van de drukriolering. De voorgenomen functieverandering van de woning heeft geen effect op één en ander.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Woudrichem geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de vergunningsprocedure, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is voor gevallen waarin met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Bij besluit van 20 december 2011 heeft de raad van de gemeente Woudrichem op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een lijst van categorieën en gevallen vastgesteld waarbij de gemeenteraad afziet van het geven van een verklaring van geen bedenkingen. De gevallen en categorieën waarvoor dit geldt, zijn vastgelegd in de bijlage van het genoemde raadsbesluit. Volgens deze bijlage is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk voor het gebruiken van bouwwerken buiten de bebouwde kom, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, tot een maximum van 1.500 m². Voorwaarde daarbij is wel dat het aantal woningen gelijk blijft.

De voorgestane ontwikkeling heeft betrekking op het veranderen van de planologische status van een reeds bestaande woning buiten de bebouwde kom met een vloeroppervlakte van minder dan 1.500 m². Derhalve kan in dit geval gebruik worden gemaakt van de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen waarbij de gemeenteraad afziet van het geven van een verklaring van geen bedenkingen. Een expliciete verklaring van geen bedenkingen is daarom in dit geval niet noodzakelijk.

Vooroverleg

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat burgemeester en wethouder vooroverleg over een dergelijke vergunning dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Uit de resultaten van de digitale watertoets is reeds gebleken dat geen nader overleg nodig is met het Waterschap Rivierenland.

Bij brief van 31 juli 2014 heeft de provincie Noord-Brabant medegedeeld dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, ervan uitgaande dat het pand deel blijft uitmaken van het agrarisch bouwvlak. De betreffende brief is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Naar aanleiding van deze mededeling wordt gemeld dat de woning op Duizendmorgen 2a inderdaad onderdeel blijft van het agrarische bouwvlak op deze locatie.

Bijlagen
Digitale watertoets
Reactie provincie Noord-Brabant



datum 5-12-2013
dossiercode 20131205-9-8034

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe 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 Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Woning Duizendmorgen 2a te Andel
Het plangebied ligt in: Woudrichem
Het plan is ingediend door: John van den Berg Van den Berg-Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

Accountmanager Woudrichem
Hendrika Jager
0344-649274,h.jager@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl/ Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

De WaterToets 2012

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester
en wethouders van Woudrichem
Postbus 6
4285 ZG Woudrichem

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

01/08/2014



14.0009190

VERZONDEN 31 JULI 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-omgevingsvergunning 'Buitengebied -
omgevingsvergunning Duizendmorgen 2a 2014'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'Buitengebied -
omgevingsvergunning Duizendmorgen 2a 2014'. Het project voorziet in het
gebruik van de tweede agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe de omgevingsvergunning zich
verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk
beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-omgevingsvergunning geeft ons geen
aanleiding tot het maken van opmerkingen, er van uitgaande dat het pand deel
uit blijft maken van het agrarisch bouwvlak.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

29 juli 2014

Ons kenmerk

C2152943/3624755

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis,
met de NS Zonetaxi en met
de OV-fiets.