

GEMEENTE ZEEWOLDE

WIJZIGINGSPLAN ZEEWOLDE - ROERDOMPWEG 6



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1

- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Ligging plangebied 1
- 1.3 Planologische regeling 2
- 1.4 Leeswijzer 4

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER 5

- 2.1 Rijksbeleid 5
- 2.2 Provinciaal beleid 5

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 7

- 3.1 Planuitgangspunten 7
- 3.2 Planologische inpasbaarheid 8

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 10

- 4.1 Milieuzonering 10
- 4.2 Geurhinder 12
- 4.3 Ecologie 12
- 4.4 Archeologie 13
- 4.5 Cultuurhistorie

13

- 4.6 Water 13
- 4.7 Geluid 13
- 4.8 Luchtkwaliteit 14
- 4.9 Externe veiligheid 14
- 4.10 Kabels en leidingen 15

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 16

- 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 16
- 5.2 Economische uitvoerbaarheid 16

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE REGELING 17

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	19
Artikel 1	Begrippen	19
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	20
Artikel 2	Agrarisch	20
Artikel 3	Waarde - Archeologie 5	21
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	23
Artikel 4	Anti-dubbelregel	22
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 5	Overgangsrecht	23
Artikel 6	Slotregel	24

toelichting

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Roerdompweg 6 in het buitengebied van Zeewolde is een agrarisch bedrijf planologisch geregeld. De bedrijfswoning bijhorende bij het agrarisch bedrijf is echter gesplitst van het bedrijf. Er is sprake van een strijdig planologische situatie, omdat de bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning. De eigenaar van de woning heeft namelijk geen binding met de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

De woning kan echter ook niet zonder meer als burgerwoning worden bestemd, omdat deze dan de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf belemmerd. Teneinde deze belemmering op te heffen is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2016, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bedrijfswoning kan worden gebruikt als plattelandswoning. Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. Paragraaf 2.1 gaat hier nader op in.

De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de woning in milieutechnische zin deel uit blijft maken van het agrarisch bedrijf, maar dat het gebruik in juridische zin als plattelandswoning (burgerwoning) is toegestaan, zonder dat het agrarische bedrijf in zijn milieuruimte beperkt wordt.

De gemeente Zeewolde heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan geeft hieraan invulling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Zeewolde, op ongeveer 4,5 kilometer ten noorden van Zeewolde. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het huidige woonperceel met de daarbijbehorende bebouwing. In de volgende figuur is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan *Buitengebied 2016* van de gemeente Zeewolde dat op 29 september 2016 is vastgesteld en deels is aangepast in het Reparatieplan *Buitengebied 2018*, vastgesteld op 28 juni 2018. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', en is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. In de volgende figuur is een fragment uit het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het perceel Roerdompweg 6 is rood omlijnd. Een deel daarvan betreft het woonperceel.



Fragment bestemmingsplan Buitengebied 2016 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch bedrijf' is één agrarisch bedrijf toegestaan in combinatie met wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning is niet toegestaan.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Bij ingrepen groter dan 500 m² dient door middel van archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat er geen sprake is van aantasting van archeologische waarden.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3 lid 3.7.4) opgenomen om de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' op de verbeelding aan te brengen ten behoeve van de functieverandering naar een plattelandswoning. Aan het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden:

- een ander woongebruik dan op de wijze van een plattelandswoning is uitgesloten;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit dit wijzigingsplan zal blijken dat aan de voorwaarden van het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven. Daarna wordt de nieuwe situatie getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling is getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de Minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het betreft hier een ontwikkeling in het landelijk gebied, waarbij gebruikt wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van verstedelijking zoals bedoeld in het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee niet van toepassing.

Wet plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk om bewoning toe te staan in een voormalige agrarische bedrijfswoning door personen die niet verbonden zijn aan het agrarische bedrijf. De Wet plattelandswoning regelt dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt, anders dan voor zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. Ondanks dit moet op basis van Europese normen wel een goed woon- en leefklimaat worden aangetoond. Deze wet geeft een oplossing voor bedrijfswoningen die niet meer als dusdanig in gebruik zijn, maar bij planologische verandering naar een burgerwoning een belemmering voor het agrarische bedrijf zouden kunnen inhouden. De wet is geborgd in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een voormalige bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Dit wijzigingsplan voorziet in een planologische regeling voor het gebruik van de woning als plattelandswoning. De Wet plattelandswoning regelt weliswaar dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt, anders dan voor zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt op het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning ingegaan. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsprogramma Provincie Flevoland

Op 27 februari 2019 is het omgevingsprogramma Provincie Flevoland vastgesteld. In dit (eerste) Omgevingsprogramma Flevoland is er voor gekozen al het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving te bundelen in één programma dat digitaal beschikbaar is. Op deze wijze zijn de provinciale beleidskeuzes compact beschreven en is de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen het beste gewaarborgd.

De komende jaren wordt een forse leegstand van agrarische bedrijfslocaties verwacht. Door de schaalvergroting in de landbouw komen veel agrarische bouwpercelen vrij. De vrijgekomen boerderijwoningen kunnen worden gebruikt voor algemene bewoning, waarbij wordt uitgegaan van één woning per (voormalig) agrarisch bouwperceel.

Het opsplitsen van het agrarisch bouwperceel, waarbij geen extra bedrijfswoning wordt toegevoegd, maar sprake is van omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in de vorm van een plattelandswoning is niet in strijd met dit beleid.

Omgevingsvisie FlevolandStraks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (vastgesteld door Provinciale Staten op 8 november 2017) geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities we hebben voor de toekomst. Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning is niet in strijd met dit beleid.

Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied

De beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om een (voormalig) agrarisch bouwperceel te gaan gebruiken voor algemene bewoning. Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning is niet in strijd met dit beleid.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planuitgangspunten

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een deel van het perceel aan de Roerdompweg 6 ten noorden van het dorp Zeewolde. In het zuidoostelijk kwadrant van het perceel staat de oorspronkelijke bedrijfswoning met de daarbijbehorende tuininrichting. Daaromheen is sprake van het bedrijfsperceel met bijbehorende bebouwing. Het erf is omsingeld met erfbeplanting met een opening aan de voorzijde. Een luchtfoto van de huidige situatie, alsmede het vooraanzicht van het perceel is weergegeven in de volgende figuren.



Indeling plangebied (Bron: Google Maps)



Vooraanzicht bedrijfsperceel met woonperceel aan de linkerzijde (Bron: Google Street-view)

De locatie ligt in een lint met voornamelijk agrarische functies. Verder is het plangebied gelegen in het open agrarisch gebied.

Op het agrarische bouwperceel vindt voornamelijk opslag plaats ten behoeve van het daar gevestigde akkerbouwbedrijf. De bedrijfsloods wordt gebruikt voor de opslag van machines en opslaan van aardappelen en uien. Buiten is er gelegenheid voor een opslag van suikerbieten.

Met dit wijzigingsplan wordt het feitelijk gebruik van de woning ten behoeve van reguliere bewoning juridisch geborgd, zonder dat het agrarisch bedrijf wordt belemmerd. De eigenaren hebben geen binding met het agrarisch bedrijf. Omdat er geen sprake is van bewoning die een bedrijfstechnische relatie met het bedrijf heeft is sprake van een plattelandswoning. Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond.

Met dit wijzigingsplan worden geen ingrepen voorgesteld. De inrichting van het perceel blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Aan de landschappelijke elementen vinden geen aanpassingen plaats. De huidige ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee gecontinueerd.

3.2 Planologische inpasbaarheid

De functiewijziging wordt planologisch geregeld door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 3 lid 3.7.4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Hiermee kan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelands' worden aangebracht. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden:

Een ander woongebruik dan op de wijze van een plattelandswoning is uitgesloten

Als voorwaarde geldt dat een ander woongebruik dan op de wijze van een voormalige agrarische bedrijfswoning niet is toegestaan. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door iemand die geen functionele binding met het nabijgelegen agrarisch bedrijf (bedrijf op hetzelfde erf/perceel) heeft. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.

De functie mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid.

Deze toetsing is met name van belang voor bedrijven van derden en niet van toepassing van het bedrijf waar de woning oorspronkelijk dienst van uit heeft gemaakt.

Omdat aan de woning de planologische functie als plattelandswoning wordt toegekend, vormt deze woning niet een belemmering voor dat bedrijf.

In de directe nabijheid van het woonperceel zijn echter wel een aantal akkerbouwbedrijven van derden aanwezig die wel kunnen worden belemmerd door de aanwezigheid van de woning.

Een akkerbouwbedrijf valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter voor geluid geldt. Voor de aspecten stof, geur en gevaar bedraagt de aanbevolen afstand 10 meter. De afstand tussen de dichtsbijzijnde gevel van de woning en de grens van de inrichting van dat bedrijf is hierbij bepalend.

Het dichtsbijzijnde bouwperceel van bedrijven van derden ligt op circa 60 meter afstand van de woning. Daarmee wordt aan de richtafstanden voldaan. De woonfunctie leidt derhalve niet tot onevenredige afbreuk van deze (agrarische) bedrijfsfuncties.

Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Hoofdstuk 4 gaat nader in op een uitgebreide beoordeling op het woon- en leefklimaat van de woning. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconstateerd kan worden dat de functiewijziging voldoet aan alle daarvoor gehanteerde criteria. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen komen de voor de wijzigingsprocedure relevante omgevingsaspecten aan de orde.

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In paragraaf 3.2 is al geconcludeerd dat de woonfunctie niet leidt tot onevenredige afbreuk van de bedrijfsfuncties in de nabijheid.

Ondanks het feit dat voor een plattelandswoning geen milieubescherming geldt (op basis van het Activiteitenbesluit) is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel van belang om te motiveren of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hierbij dient te worden beoordeeld in hoeverre hinder van geluid, geur, lucht en gevaar van het akkerbouwbedrijf het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden. Derhalve wordt hierna per aspect een beoordeling gegeven. Het is voor de huidige bewoners van de woning van groot belang dat de bewoning kan worden voortgezet. Voor het bedrijf is het van belang dat dit niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

De afstand tussen de woning en de dichtstbijzijnde grens van de inrichting van het bedrijf is circa 8 meter. Dit betreft mede de afstand tot de ontsluiting van het bedrijfsperceel en de toegang naar de bedrijfsbebouwing. De afstand van de woning tot de gevel van het bedrijfsgebouw bedraagt circa 30 meter. Deze bedrijfsloods is gesitueerd op het achtererf. Gelet op de feitelijke inrichting van het erf door de afsplitsing van de woonkavel is het vanuit logistiek oogpunt (ontsluiting van het terrein) niet meer aannemelijk dat bedrijfsactiviteiten op een kortere afstand dan 30 meter vanaf de woning op het agrarische perceel plaatsvinden. Dit betreft dan ook de representatieve bedrijfssituatie die planologisch nog haalbaar is.

Geluid

De activiteiten op de locatie zijn hoofdzakelijk opslag en stalling (zie paragraaf 3.1). De akoestisch relevante activiteiten zijn de transportbewegingen van de landbouwvoertuigen met materieel van en naar de inrichting. De daadwerkelijk agrarische activiteiten vinden namelijk niet op het perceel zelf, maar op het land plaats. Op het perceel is de snelheid van de transportbewegingen, lager dan 15 km per uur en daarmee zeer laag. Het geluid die deze bewegingen veroorzaken is passend in het karakter van de omgeving en gebeurt slechts enkele malen per dag.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat in voldoende mate is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet zodanig van aard en omvang zijn dat in de plattelandswoning onaanvaardbare geluidoverlast wordt ondervonden.

Geur

De Wet plattelandswoning regelt dat de voormalig agrarisch bedrijfswoning geen bescherming heeft ten aanzien van de geurhinder veroorzaakt door het eigen agrarisch bedrijf. De Wet geurhinder is derhalve niet van toepassing. Wel dient ten aanzien van andere geuraspecten te worden beoordeeld in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woning. Ten aanzien hiervan kan worden opgemerkt dat er uien worden opgeslagen in het bedrijfsgebouw die enige geurhinder zouden kunnen veroorzaken. Voor de opslag van akker- en tuinbouwproducten in bedrijfsgebouwen geldt ingevolge de normen van de bedrijvenlijst een afstand van minimaal 30 meter tot woningen. Hieraan wordt, zoals eerder in deze paragraaf is vermeld, voldaan. De buitenopslag van suikerbieten veroorzaakt geen geurhinder. Geurhinder van suikerbieten wordt alleen veroorzaakt bij verwerking van de suikerbieten.

Het geuraspect vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning.

De plattelandswoning dient echter wel beschermd te worden tegen geur afkomstig van andere agrarische bedrijven. Hier gaat paragraaf 4.2 nader op in.

Lucht

In paragraaf 4.8 wordt uitvoerig ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat er ter plekke sprake is van een goede luchtkwaliteit. Het agrarische bedrijf waar deze woning bij hoorde betreft een grondgebonden akkerbouwbedrijf. Er verandert feitelijk niets. Bovendien is de lucht in het plangebied en omgeving schoon te noemen. Ook ten aanzien van dit aspect is in voldoende mate een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Gevaar

In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Gevaar vormt dat ook geen belemmering voor de plattelandswoning.

Eventuele toekomstige agrarische bedrijven die zich op het perceel willen vestigen en (mogelijk) uitbreiden dienen bovendien te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Indien in deze situatie sprake is van een onaanvaardbare milieusituatie kan bevoegd gezag in maatwerkvoorschriften aanvullende eisen stellen. Hierdoor zal er ook in eventuele toekomstige bedrijfssituaties sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning.

Tot slot is bepaald dat de planologische status de basis is voor de milieutechnische toetsing. Met toepassing van dit wijzigingsplan blijft de woning vanuit de milieuwetgeving de status als bedrijfswoning behouden.

In artikel 1.3c van het Activiteitenbesluit is bepaald dat een bedrijfswoning waar op grond van het bestemmingsplan bewoning door derden wordt toegelaten op grond van het Activiteitenbesluit blijvend beschouwd wordt als onderdeel van de inrichting waartoe de bedrijfswoning behoort of ooit behoorde. Dit dus ongeacht de bestemming (zie onder andere de uitspraak: 201507344/1/R2, Gemert-Bakel, 25 mei 2016, onder 12.3).

4.2 Geurhinder

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de Wet geurhinder en veehouderij. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden vaste afstanden. Voor veehouderijen gelden de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een (vaste) afstand van 50 meter.

Er zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig in de nabijheid van het perceel Roerdompweg 6. Voor de plattelandswoning is vanuit het aspect geur daarmee een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van beschermde natuurgebieden. Gezien het feit dat er geen sprake is van een ontwikkeling, maar een (planologische) omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft. Ook is de toename in stikstofdepositie uitgesloten. Het wijzigingsplan is daarom uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

Er vinden geen veranderingen plaats op het bouwperceel, er is enkel sprake van een planologische bestemmingswijziging. Aantasting van beschermde soorten en strijdigheid met de Wet natuurbescherming wordt daardoor uitgesloten.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.4 Archeologie

In de Erfgoedwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De gemeente Zeewolde heeft eigen archeologisch beleid. Op basis van dit beleid is in het plangebied 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Voor het plangebied geldt dat bij ingrepen groter dan 500 m² onderzoek nodig is.

Omdat slechts sprake is van een functiewijziging van de bestaande gebouwen, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. De dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' op de gronden rondom het erf, blijft ook in dit wijzigingsplan van toepassing. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.5 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

De voorgenomen planologische functiewijziging heeft geen invloed op het aspect cultuurhistorie.

4.6 Water

De planologische functiewijziging heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding of de afvalwaterketen. Hierover is het waterschap Zuiderzeeland geïnformeerd via de Digitale watertoets (nr. 20190411-37-20330). Uit deze toets blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Het plan niet leidt tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen. Verder overleg is niet nodig. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

4.7 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van weg verkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Er is daarmee sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wgh.

4.8 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een planologische functiewijziging en heeft geen consequenties voor de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In algemene zin geldt dat wanneer het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.10 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofd kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan toegezonden aan de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland. Beide instanties hadden geen op- of aanmerkingen op het wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen in te dienen omtrent het ontwerp wijzigingsplan. De eventueel ingekomen worden voorzien van een gemeentelijke reactie die bij de vaststelling van het wijzigingsplan wordt meegenomen.

Vervolgens stelt het college het wijzigingsplan vast, met inachtneming van de eventueel ingekomen zienswijzen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is het van belang te weten of het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door een financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan financieel haalbaar geacht.

Grondexploitatie

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde. De kosten voor het voorliggende wijzigingsplan worden gedekt uit de gemeentelijke leges die voor rekening komen van de eigenaar van het perceel.

regels

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE REGELING

Verbeelding

Het Wijzigingsplan Zeewolde - Roerdompweg 6 gaat vergezeld van een verbeelding. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt het deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2016. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de huidige bedrijfskavel. Het deel dat als woonperceel gebruikt wordt krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. Dit is in feite het enige onderdeel dat gewijzigd wordt.

Regels

De regels die deel uitmaken van het Buitengebied 2016, aangepast bij het Reparatieplan Buitengebied 2018 zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmings- en aanduidingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Waarde - Archeologie 5', alsmede de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch bedrijf').

In de regels is tevens opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' een ander woongebruik dan op de wijze van een voormalige agrarische bedrijfswoning niet is toegestaan.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Zeewolde - Roerdompweg 6 met identificatienummer NL.IMRO.0050.WPRoerdompweg6-01 van de gemeente Zeewolde.

De begrippen, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van het bestemmingsplan Buitengebied Zeewolde 2016, vastgesteld 29 september 2016, zoals aangepast bij het Reparatieplan Buitengebied Zeewolde 2018, vastgesteld 28 juni 2018, zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Agrarisch

De relevante regels van de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan Buitengebied Zeewolde 2016, vastgesteld 29 september 2016, zoals aangepast bij het Reparatieplan Buitengebied Zeewolde 2018, vastgesteld 28 juni 2018, zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' een ander woongebruik dan op de wijze van een voormalige agrarische bedrijfswoning niet is toegestaan.

Artikel 3 Waarde - Archeologie 5

De relevante regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' van het bestemmingsplan Buitengebied Zeewolde 2016, vastgesteld 29 september 2016, zoals aangepast bij het Reparatieplan Buitengebied Zeewolde 2018, vastgesteld 28 juni 2018, zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 **Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 **Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

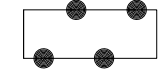
**Regels van het
wijzigingsplan Zeewolde - Roerdompweg 6
van de gemeente Zeewolde.**

Behorende bij het besluit van 2019.

verbeelding



Plangebied

 Zeewolde - Roerdompweg 6

Enkelbestemmingen

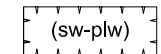
 A Agrarisch

Dubbelbestemmingen

 WR-A5 Waarde - Archeologie 5

Functieaanduidingen

 (sa-bk) specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch bedrijf

 (sw-plw) specifieke vorm van wonen - plattelandswoning

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gemeente Zeewolde
Zeewolde - Roerdompweg 6

Wijzigingsplan



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl

project	20190292		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	05-07-2019
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	11-04-2019
idn	NL.IMRO.0050.WPRoerdompweg6-ON01		