

Smoddedijk 1a Westendorp

Ruimtelijke onderbouwing
reguliere bewoning

	
Behoort bij beschikking	
datum:	24-07-2019
nr:	W-2019-0445
	
Eugène Heukshorst	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	



Smoddedijk 1a Westendorp

Ruimtelijke onderbouwing reguliere bewoning

Projectdata:

Naam : Smoddedijk 1a Westendorp
Datum : 13-4-2019
Versie : 1.1 (definitief)
Auteur : Rob Harmsen

Opdrachtnemer:

Pardal – specialist in ruimtelijk-juridische processen
www.pardal.nl
info@pardal.nl
0031 (0)6 29 44 85 53



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Plangebied	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	7
2.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
3	Gewenste ontwikkeling	9
4	Beleid	10
4.1	Europees en Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid.....	12
5	Omgevingsaspecten.....	13
5.1	Bodem.....	13
5.2	Natuur en ecologie	13
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	14
5.4	Water	14
5.5	Geur	15
5.6	Geluid	15
5.7	Milieuzonering bedrijven	16
5.8	Milieueffectrapportage (MER)	17
5.9	Luchtkwaliteit.....	17
5.10	Externe veiligheid.....	18
5.11	Ruimtelijke kwaliteit.....	18
6	Uitvoerbaarheid	19
6.1	Economische uitvoerbaarheid	19
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
7	Conclusie	20

Inleiding

De eigenaren van de woning aan de Smoddedijk 1a in Westendorp zijn voornemens deze te gaan verkopen. Vanwege de eerdere bedrijfsmatige activiteiten (dierenartspraktijk) op dit adres is op het perceel alleen een bedrijfswoning toegestaan (geen reguliere bewoning). De bewoners zijn zelf al geruime tijd (sinds 1988) niet meer bij de naastgelegen dierenartspraktijk betrokken. Op verzoek van de bewoners is daarom ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' op 28 juni 2018 de aanduiding 'voormalige bedrijfswoning' opgenomen.

Tijdens de verkoop van het betreffende pand is geconstateerd dat deze aanduiding wel op de verbeelding, maar niet in de planregels is opgenomen. Daardoor is reguliere bewoning alsnog niet toegestaan. Bij nadere bestudering van de situatie is geconstateerd dat de toepassing van de systematiek 'voormalige bedrijfswoning' niet noodzakelijk is, omdat op basis van de reguliere VNG-milieuzonering te onderbouwen is dat reguliere bewoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening qua afstand tot de naastgelegen dierenartspraktijk.

Bij de gemeente Oude IJsselstreek is daarom een verzoek ingediend om via een omgevingsvergunning af te mogen wijken van het bestemmingsplan zodat reguliere bewoning aan de Smoddedijk 1a in Westendorp mogelijk wordt. Op deze wijze kan de omissie in het geldende bestemmingsplan gerepareerd worden.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft een verzoek om af te wijken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) in combinatie met artikel 2.12 lid 1, onder a, juncto 3 Wabo.

Op grond van het laatste artikel kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document bevat de onderbouwing waaruit blijkt dat het verzoek voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie van het gebied. Daarna wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt het relevante beleid van de verschillende overheden beschreven. Het volgende hoofdstuk bevat de uitleg over de ruimtelijke uitvoerbaarheid. Deel zes bevat de economische uitvoerbaarheid en de wijze waarop inspraak op de plannen plaats kan vinden.

2

Huidige situatie

2.1

Plangebied

Het perceel aan de Smoddedijk 1a in Westendorp (in onderstaande afbeelding in rood aangegeven) ligt nabij de weg tussen Terborg en Varsseveld in de gemeente Oude IJsselstreek.



De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4321. Het oppervlak van het perceel bedraagt 1.045 m².



Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel ligt aan het begin van de Smoddedijk, aan de zijde van de Terborgseweg (N818). Functioneel hoorde de woning in het verleden bij de naastgelegen dierenartspraktijk. Deze dierenartspraktijk is in 2018 beëindigd. Het bedrijfspand wordt momenteel voor verhuur aangeboden. Aan de andere zijden liggen agrarische gronden.



Binnen het plangebied sluit de bebouwing van de voormalige bedrijfswoning aan op het bedrijfsmatige deel. Volgens de BAG is het bouwjaar van het geheel 1960, het gebruiksoppervlak voor wonen bedraagt circa 125 m². Het bedrijfsdeel bestaat uit circa 265 m² kantoorruimte en 465 m² bedrijfshal.

Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (vastgesteld op 28 juni 2018). In plan is aan het perceel de bestemming Maatschappelijk toegekend. Daarbinnen is vanwege een functieaanduiding alleen een dierenartspraktijk toegestaan.



Op verzoek van de eigenaren is tijdens de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan, ambtshalve naar het ontwerp gekeken i.v.m. een correcte borging van de aanwezige bedrijfswoning (zat niet in het ontwerpplan). De oplossing die elders in de gemeente is gekozen voor voormalige bedrijfswoningen, is vervolgens ook op dit perceel toegepast: het opnemen van een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bedrijfswoning'. Deze functieaanduiding is wel op de verbeelding opgenomen, maar niet in de planregels. Daardoor is in het geldende bestemmingsplan de bedrijfswoning niet bij recht toegestaan (het overgangsrecht is van toepassing).

Gewenste ontwikkeling

De huidige bewoners van het pand hebben al geruime tijd geleden de bedrijfsactiviteiten overgedragen. Al die jaren hebben zij er zonder verdere problemen met de nieuwe eigenaren gewoond. Omdat die dierenartspraktijk is verhuisd naar een nieuw gebouw in Varsseveld staat het bedrijfsmatige deel leeg. De bewoners hebben de woning te koop aangeboden, omdat ook zij dichterbij de voorzieningen in het dorp willen wonen.

Bij verkoop is de hiervoor beschreven omissie in het geldende bestemmingsplan geconstateerd. Daarnaast speelt dat potentiële kopers voor hun financiering veelal zijn aangewezen op een hypotheek. Hieraan dient een taxatierapport op basis van de normen van de NWWI ten grondslag te liggen. Gebleken is dat de beoogde oplossing met een aanduiding 'voormalige bedrijfswoning' niet aansluit bij de normen van het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) en dat op grond van die aanduiding er dus geen taxatie uitgevoerd kan worden met als uitgangspunt dat het een reguliere woning is.

Bij nadere bestudering van de situatie is gebleken dat de toepassing van de systematiek 'voormalige bedrijfswoning' niet noodzakelijk is, omdat op basis van de reguliere VNG-milieuzonering te onderbouwen is dat reguliere bewoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening qua afstand tot de naastgelegen dierenartspraktijk.

De gewenste ontwikkeling is dan ook om voor het perceel gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4321 reguliere bewoning mogelijk te maken, waarbij de gebruiks- en bouwmogelijkheden dan gelijk zijn aan die van de bestemming Wonen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'.

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het relevante rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de beoogde activiteit.

4.1

Europees en Rijksbeleid

4.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen.

Toetsing van de ontwikkeling

De functiewijziging is een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn. Aan de algemene voorwaarden van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming wordt net als bij alle andere ruimtelijke plannen voldaan door te voldoen aan de wettelijke vereisten.

4.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor de rivier, kustverdediging de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Toetsing van de ontwikkeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen aanwezig die op basis van het Barro geborgd moeten worden.

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (de Ladder) vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2, de wettekst is per 1 juli 2017 aangepast). Doel hiervan is dat er een goede ruimtelijke ordening plaatsvindt door optimale benutting van ruimte in stedelijk gebied en dat er een zorgvuldige afweging plaatsvindt in een transparant proces voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van eerdere uitspraken van de Raad van State blijkt dat woningbouwplannen met minder dan 11 woningen, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro worden aangemerkt. Daarnaast betreft het een bestaande woning in het kader van woningbouwprogrammering. Een toets aan de Ladder is daarom niet van toepassing.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en –verordening Gelderland

Vooruitlopend op de Omgevingswet hebben Provinciale Staten van Gelderland d.d. 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is er sprake van regionale diversiteit en een andere wijze van werken door de provincie: minder vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Wel vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving.

Provinciale Staten hebben daarnaast op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

Toetsing van de ontwikkeling

Om ook in de toekomst te kunnen zorgen dat het woningaanbod aansluit op de (kwalitatieve) vraag, neemt volgens de omgevingsvisie de betekenis van herstructurering toe. Omdat de nieuwbouw in de Achterhoek qua omvang relatief beperkt is, is het extra van belang om bij de locatiekeuze de kansen en mogelijkheden in de bestaande voorraad en in het bestaand vastgoed (functieverandering) mee te wegen. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan, door ook reguliere bewoning toe te staan.

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Dit blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Toetsing van de ontwikkeling

Door reguliere bewoning van het pand aan de Smoddedijk 1a in Westendorp mogelijk te maken, wordt potentiële leegstand voorkomen. De huidige bewoners krijgen daarnaast na verkoop de mogelijkheid om in een voor hun geschiktere huis, dicht bij de voorzieningen in het dorp, te gaan wonen.

Beleidsnotitie Woningbouwplanning en Woonvisie 2018

De beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek is op 24 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de gemeente Oude IJsselstreek heeft een analyse plaats gevonden van de huidige plancapaciteit op basis van het regionaal geformuleerde stoplichtmodel. In de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek is dit nader uitgewerkt. Doel van deze beleidsnotitie is om de juiste woning op de juiste plek te realiseren, waarbij gezocht is naar een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het doel is om flexibel in te kunnen spelen op kansen die zich voordoen in de woningmarkt.

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- De sociale huurvoorraad
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Toetsing van de ontwikkeling

In de huidige situatie is al een bedrijfswoning toegestaan. Reguliere bewoning leidt daardoor niet tot een nieuw woning die effect heeft op de plancapaciteit.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Bij de toetsing of een project uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Toetsing van de ontwikkeling

Binnen de bestemming Maatschappelijk is reeds een woning toegestaan. Door het toestaan van reguliere bewoning vindt geen extra bodemroering plaats. Bodem is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2 Natuur en ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden met de provincie als bevoegd gezag. Deze wet omvat zowel de soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

Toetsing van de ontwikkeling

De projectlocatie is niet gelegen in het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of in/nabij een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. De bestaande bebouwing blijft bestaan. Het is niet aannemelijk dat hier beschermde dier- en plantsoorten aanwezig zijn waarvan verbodsbepalingen als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden overtreden omdat er feitelijk geen verschil is tussen het gebruik als bedrijfswoning of reguliere woning (het verzoek betreft geen sloop of nieuwbouw). Ecologie is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Archeologie en Cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Toetsing van de ontwikkeling

Binnen de projectlocatie ligt geen rijksmonument of gemeentelijk monument. In het geldende bestemmingsplan is aan de locatie geen archeologische verwachtingswaarde toegekend. Archeologie en cultuurhistorie zijn daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Water

Bij nieuwe project moet worden onderbouwd op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het project ligt in het werkgebied van waterschap Rijn en IJssel. Op hoger schaalniveau zijn met name het Nationaal Waterplan en de Europese Kaderrichtlijn Water van belang, het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021.

Belangrijkste uitgangspunt bij deze documenten is deze volgorde te hanteren:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Toetsing van de ontwikkeling

Voor het plangebied is een watertoets uitgevoerd op basis van de watertoetstabel van waterschap Rijn en IJssel. Het toestaan van reguliere bewoning leidt niet tot effecten:

- binnen 20 meter vanaf een waterkering
- in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier
- nabij een persleiding, RWZI of rioolgemaal van het waterschap
- in of nabij natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes
- In een gebied met kwel of slecht doorlatende lagen in de ondergrond
- in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking
- in of nabij wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap
- in of nabij overstorten uit het gemengde stelsel, een natte EVZ, een HEN of SED water
- in beschermingszones voor natte natuur, Natura2000 gebied of TOP gebied
- nabij cultuurhistorische waterobjecten

Daarnaast is er geen sprake van:

- toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m³/uur
- toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m²
- lozing van (hemel)water op oppervlaktewater
- dempen van perceelsloten of andere wateren
- herinrichting van watergangen of de aanleg van drainage
- functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)
- watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt

Water is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.5

Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Toetsing van de ontwikkeling

Een woning is een geurgevoelig object. Bewoning van de huidige bedrijfswoning is voor omliggende agrarische bedrijven echter al een bestaande geurgevoelige woning (afwijking van de bestaande milieunormen betreft alleen de eigen bedrijfsinrichting). Geur is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.6

Geluid

In de Wet geluidhinder, en de daarbij behorende Besluiten en Regelingen, is bepaald dat bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan op binnen de onderzoekzones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen te realiseren geluidsgevoelige gebouwen of terreinen de waarden uit de Wet geluidhinder in acht worden genomen.

Toetsing van de ontwikkeling

Een woning is een geluidgevoelig gebouw of terrein en dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In de omgeving van plangebied liggen geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen.

De locatie ligt wel binnen de onderzoekszone van wegen (o.a. Terborgseweg). De huidige bedrijfswoning is echter in het kader van de Wet Geluidhinder een bestaande woning, waarvoor geen onderzoeksplicht geldt. Geluid is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.7

Milieuzonering bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in eerste instantie doorgaans de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Toetsing van de ontwikkeling

Woningen leveren geen hinder of gevaar op voor omliggende gevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven (circa 300 en 360 m) waarvan het belangrijkste aspect (geur) al in de desbetreffende paragraaf is besproken. In de directe omgeving van deze agrarische bedrijven liggen andere woningen al op een kortere afstand, waardoor deze bedrijven niet extra in hun bedrijfsvoering belemmerd gaan worden.

Qua niet-agrarische bedrijven ligt alleen de dierenartspraktijk in de nabijheid. In de VNG-lijst valt dit onder milieucategorie 1 waarvoor in basis een richtafstand geldt van 10 meter tussen het bedrijf en de woning. In de toelichting op de VNG-systematiek is opgenomen dat gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen als gemengd gebied gezien kunnen worden. Aangenomen wordt dat een dergelijke omgeving al een hogere milieubelasting kent. Op grond daarvan mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Bij de locatie aan de Smoddedijk 1a betekent dit een toetsafstand van 0 meter, wat overeenkomt met de feitelijke situatie. Milieuzonering vormt daarmee geen belemmering.

Milieueffectrapportage (MER)

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Toetsing van de ontwikkeling

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt niet in het Besluit milieueffectrapportage genoemd (vanwege de zeer beperkte omvang is de categorie D.11.2 stedelijk ontwikkelingsproject ook niet van toepassing). Gelet op de kenmerken van het project zullen naar verwachting ook geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden, deze zullen juist verbeteren doordat de mogelijkheden voor detailhandel en bedrijven beperkt worden. Het plan is daarmee niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig n ook een aanmeldnotitie kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling leidt vanwege de zeer geringe omvang niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt bij woningbouwprojecten op 1.500 woningen. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.10

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).. Risicobronnen zijn onderverdeeld in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

Toetsing van de ontwikkeling

Een woning is een kwetsbare object. In de omgeving zijn volgens de Risicokaart Nederland echter geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.11

Ruimtelijke kwaliteit

In de vergadering van 15 september 2011 heeft de gemeenteraad de evaluatie van de welstandsnota en de naar aanleiding daarvan voorgestelde aanpassingen van de nota vastgesteld. In deze nota staan beleidsregels waarin criteria zijn aangegeven die toegepast gaan worden bij het beoordelen van bouwplannen waarvoor een bouwvergunning wordt aangevraagd.

In het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) 2012-2020 is het uitgangspunt dat er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein. Daarbij wordt aangesloten op de landelijke CROW-normen.

Toetsing van de ontwikkeling

Met de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt niet voorzien in bouwplannen. Op eigen terrein is voldoende bestaande verharding aanwezig voor minimaal 3 auto's, waarmee aan de hoogste parkeernorm voldaan kan worden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer er sprake is van een bouwplan als bepaald in de ruimtelijke wetgeving dan moet hiervoor in beginsel een exploitatieplan worden vastgesteld. Hiermee worden de gemeentelijke kosten geborgd. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is.

De beoogde functiewijziging is geen bouwplan als bepaald in de wet. Er hoeft daarom alleen een planschadeovereenkomst gesloten te worden. De gemeentelijke kosten zijn gedekt via de legesverordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de verlening van een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan is wettelijk vastgelegd welke stappen doorlopen moeten worden.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning moet vooroverleg worden gepleegd met andere overheden en waterschappen waarvan mogelijk belangen in het geding zijn. Vanwege de beperkte omvang zijn dergelijke belangen niet aan de orde en kan vooroverleg achterwege blijven.

De vergunning wordt daarna als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Eventuele zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop worden bij de definitieve besluitvorming betrokken.

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie

Bij de beoogde omzetting van de bestaande bebouwing aan de Smoddedijk 1a in Westendorp van bedrijfswoning naar reguliere bewoning is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Via een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan de omissie in het geldende bestemmingsplan gerepareerd worden en een reguliere woonfunctie aan het perceel worden toegekend.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft een verzoek om af te wijken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) in combinatie met artikel 2.12 lid 1, onder a, juncto 3 Wabo, waarbij middels voorliggende onderbouwing voldaan is aan de wettelijke voorwaarden.

De gemeente Oude IJsselstreek wordt dan ook verzocht om reguliere bewoning van de bebouwing aan de Smoddedijk 1a in Westendorp toe te staan, waarbij de gebruiks- en bouwrechten dan gelijk zijn aan die zoals opgenomen in de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (vastgesteld op 26 juni 2018), digitaal beschikbaar op:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1509.BP000100-VA01/r_NL.IMRO.1509.BP000100-VA01.html#_24_Wonen.

