

**Ruimtelijke onderbouwing
Plattelandswoning Boelenhamsestraat 8,
6672 MC te Hemmen
Gemeente Overbetuwe**

1

Aanvrager: het Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending
Contact Persoon: F.A. van Lynden
Tel: 06-55718488
Mail: frans@vanlynden.eu

Rapportnummer:2015 – Boelenhamsestraat 8 versie 21122015
Datum:21 december 2015

beknopte inhoud: De woning Boelenhamsestraat 8 te Hemmen is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de gemeente Overbetuwe, aangemerkt als bedrijfswoning behorende bij de bestemming sport/manege. Binnen deze bestemming is het houden van paarden toegestaan. De woning heeft nooit onderdeel uitgemaakt van het achterliggende bedrijf. Daarom verzoekt de eigenaar de woning als burgerwoning aan te merken middels wijziging van de bestemming in de bestemming wonen. Deze ruimtelijke onderbouwing toont de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Gebiedsprofiel en profielplan	4
2.1 Gebiedsprofiel	4
2.2 Planprofiel	4
3. Vergunde situatie	5
3.1 Omgevingsvergunning bouwen en milieu	5
3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe 2013	5
4. Burgerbewoning	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Stedenbouwkundig en functionele aanpassing	8
4.3 Handreiking bedrijven en milieuzonering	8
5. Beoordeling aanvaardbaar woon en leefklimaat	9
5.1. Toetsingscriteria	9
5.2. Geluid	9
5.2.1 Activiteitenbesluit	9
5.2.2 Beschermingsniveau	9
5.2.3 Vergunde situatie LR & PC de Kasteelruiters	10
5.2.4 Woonbestemming	11
5.2.5 omgekeerde werking geluid	12
5.2.6 wegverkeerslawaaï	12
5.2.7 verkeer en parkeren	12
5.3 Geur	12
5.3.1 Achterliggende bedrijf	12
5.3.2 Vaste afstanden	13
5.3.3 omliggende bedrijven en omgekeerde werking	15
5.3.4 Mestopslag	17
5.3.5 Ruwvoeropslag	17
5.4 Luchtkwaliteit/fijnstof	18
5.4.1 Algemeen	18
5.4.2 Omgekeerde werking fijnstof	19
5.5 Conclusie aanvaardbaar woon- en leefklimaat	19
6. Onderzoek economische uitvoerbaarheid	21
7. Bodem en grondwaterkwaliteit	22
7.1. Bodem	22
7.2. Grondwaterbeschermingsgebied	22
8. Totale afweging	23
Bijlage 1: geurberekening voorgrondbelasting	24

1. Inleiding.

De woning gelegen aan de Boelenhamsestraat 8 te Hemmen is vanaf 1971 onafgebroken als burgerwoning in gebruik geweest en recent in eigendom overgedragen aan de stichting het Lijdensche Fonds voor Kerk en Zending, eigenaresse van landgoed de Heerlijkheid Hemmen. De betreffende woning is nooit een bedrijfswoning behorende bij de manege geweest. De bestemming van de woning Boelenhamsestraat 8 is op enig moment, zonder de eigenaar daarover te informeren, op initiatief van de gemeente, omgezet naar de bestemming bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe 2013 (voortaan bestemmingsplan Buitengebied te noemen) ligt de woning Boelenhamsestraat 8 te Hemmen binnen het bestemmingsvlak met de bestemming sport en manege. Deze woning is volgens het vigerende bestemmingsplan te gebruiken als een "bedrijfswoning". Dit betekent dat deze woning formeel alleen bewoond mag worden door mensen die een binding hebben met het achterliggende bedrijf. Omdat deze woning nooit onderdeel heeft uitgemaakt van het achterliggende bedrijf, wil de eigenaar bewoning van dit pand door derden, conform het bestendige gebruik vanaf 1971, mogelijk maken.

De aanvrager verzoekt de gemeente om dit mogelijk te maken door wijziging betreft de wijziging van de bestemming sport/manege/wonen naar de bestemming wonen voor de percelen kadastraal bekend gemeente Valburg sectie F nummers 539 en 1848. Waarbij slechts een gedeelte van het perceel gebruikt mag worden voor het oprichten van geurgevoelige objecten (zie afbeelding 14).



Afbeelding 1: ligging bedrijfswoning Boelenhamsestraat 8 te Hemmen

Dit rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing om te komen tot het toestaan van bewoning door derden. De verzoeker dient bij een verzoek tot wijziging van een bestemming aan te tonen dat de gewenste situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de nieuwe functie. De aspecten, geur, geluid en fijn stof zijn in deze ruimtelijke onderbouwing diepgaand uitgewerkt. En dat de omliggende bedrijven door de planwijziging niet in hun bestaande rechten worden belemmerd.

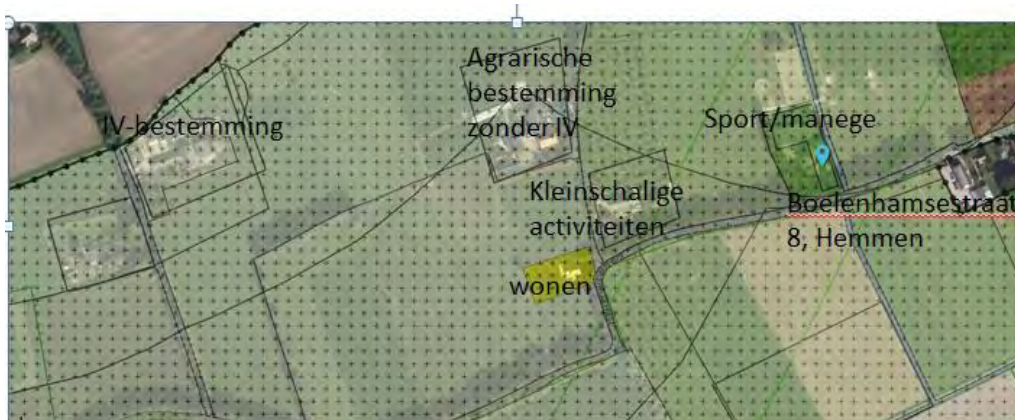
Bovenstaande aspecten zijn terug te vinden in deze ruimtelijke onderbouwing in respectievelijk de hoofdstukken 3, 4 en 5

2 Gebiedsprofiel en planprofiel:

2.1 Gebiedsprofiel

De bedrijfswoning gelegen aan de Boelenhamsestraat 8 te Hemmen is kadastraal gescheiden (zie afbeelding 3) en ook privaatrechtelijk altijd afgescheiden geweest van de achterliggende manege (LR & PC de Kasteelruiters).

De woning is ligt in het buitengebied. De kern Hemmen ligt op circa 570 meter afstand van de woning en de kern Zetten op circa 770 meter. Het grondgebruik in de direct omgeving is agrarisch van aard. In de directe nabijheid van het perceel is een bos gelegen. Dit bos ligt op circa 150 meter van de woning, Boelenhamsestraat 8. Verspreid in het landschap liggen burgerwoningen en agrarische bedrijven (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Luchtfoto van het besluitgebied met omgeving

2.2 Planprofiel

De woning is vanaf 1971 onafgebroken ten behoeve van burgerdoeleinden bewoond geweest. De manege werd in 1976 gebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied Valburg, herziening 1982, kreeg de woning inclusief de achter de woning gebouwde manege, de bestemming "hippische doeleinden". In het bestemmingsplan Buitengebied Valburg, laatste herziening 2002 werd de bestemming "recreatie" toegekend.

De percelen kadastraal bekend gemeente Valburg sectie F nummers 539 en 1848, zie hieronder in afbeelding 3 geeft de eigendomsgrens aan tussen de manege en de voormalige agrarische bedrijfswoning.



Afbeelding 3: kadastrale gegevens

3. Vigerende situatie:

3.1 *Melding Activiteitenbesluit*

Op 30 december 2011 heeft LR en PC de Kasteelruiters een melding Besluit landbouw milieubeheer ingediend voor haar activiteiten (houden van paarden van derden en trainen van paarden). Het Besluit landbouw milieubeheer is vervangen door het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de eisen uit het Activiteitenbesluit gelden voor deze inrichting. Op 31 januari 2012 is een melding Besluit landbouw milieubeheer gepubliceerd voor de manege. Volgens deze melding mogen op het terrein van de inrichting maximaal 23 paarden gehouden worden. Ook is er een vaste mestopslag aanwezig die gelegen is ten noorden van de manege en ten oosten van de buitenrijbaan. Voor de opslag van vaste mest gelden de regels uit het Activiteitenbesluit.

3.2 *Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe 2013;*

In 2013 heeft de gemeente Overbetuwe een nieuwe bestemmingsplan vastgesteld voor haar buitengebied. In het bestemmingsplan van de gemeente Overbetuwe staat welke activiteiten op een bepaalde locatie in de gemeente zijn toegestaan. Dit betekent dat het bestemmingplan bepaald welke activiteiten op het betreffende perceel uitgevoerd mogen worden.

In deze paragraaf staat de bestemming en de bijbehorende planvoorschriften voor de locatie Boelenhamsestraat 8 te Hemmen.



Afbeelding 4: enkelwaarde sport uit Bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Volgens de legenda van de plankaart (zie afbeelding 4) heeft het perceel Boelenhamsestraat 8 te Hemmen de bestemming "sport". In artikel 21.1 van het bestemmingsplan staat omschreven wat toegestaan is binnen deze locatie. Volgens de planregels (zie kader) mag op deze locatie buitensport uitgeoefend worden. De activiteit manege mag alleen plaatsvinden op de specifieke aanduiding manege (afbeelding 5).



Afbeelding 5: enkelbestemming manege volgens Bestemmingsplan Buitengebied

21.1 bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- buitensportvoorzieningen;
- sportvelden;
- ondersteunende horeca;
- een manege uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- een zend-/ ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ ontvangstinstallatie';
- een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- nevenactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege', met dien verstande dat:
 - uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 6, 'Lijst van nevenactiviteiten' met inachtneming van de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in die bijlage;
 - maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 - er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 - parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - buitenopslag niet is toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, een gebouwen zijnde wegen en paden, sanitaire



Afbeelding 6: bouwvlak volgens Bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied heeft hetzelfde gedeelte van het perceel de deelbestemming “sport” als de deelbestemming “manege” (zie afbeelding 4 en 5). Doordat de bestemming “sport” en “manege” aanwezig is, mag dit perceel ook feitelijk als manege gebruikt worden. Echter, slechts een deel van het perceel mag gebruikt worden voor bebouwing. Hiervoor is een bouwvlak aangegeven in het Bestemmingsplan Buitengebied (zie afbeelding 6 en 7). De woning Boelenhamsestraat 8 ligt in het bouwvlak (afbeelding 7) en mag volgens de planregels alleen gebruikt worden als bedrijfswoning behorende bij deze activiteit die uitgevoerd wordt binnen de bestemmingsvlak.

Feitelijk hebben de bewoners van dit pand nooit binding gehad met het achterliggende bedrijf (LR & PC de Kasteelruiters). Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor de activiteiten van LR & PC de Kasteelruiters een bedrijfswoning niet noodzakelijk is. Het wegstrepen van de bedrijfswoning uit het bestemmingsplan Buitengebied vormt dan ook geen belemmering voor de achterliggende bedrijfsdoeleinden.



Afbeelding 7: functieaanduiding bedrijfswoning

Omdat de functieaanduiding bedrijfswoning specifiek is opgenomen (afbeelding 7), zal er, nadat dit gedeelte is omgezet naar de bestemming wonen, geen nieuwe mogelijkheid meer komen om een nieuwe bedrijfswoning op het achterliggende perceel op te richten.

Omdat de bewoners van de woning Boelenhamsestraat 8 nooit een bedrijfsmatige binding hebben gehad met het achterliggende bedrijf/activiteit, is ook nimmer voldaan aan de planregels voor deze bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe 2013 .

Uit het bestemmingsplan blijkt dat op het perceel ook de aanduiding “archeologische verwachting 2” ligt. Archeologie heeft betrekking op de bodem. Aangezien de woning reeds gerealiseerd is en er op grond van deze bestemmingswijziging geen bouwactiviteiten verricht zullen worden c.q. grond geroerd zal worden, vormt deze waarde geen belemmering bij de omzetting naar de toestemming wonen door derden (plattelandswoning) of het omzetten van de bedrijfswoning bestemming naar wonen.

Bestemmingsplan: artikel 35.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [35.2.1](#) onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel [35.2.1](#) onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4. Burgerbewoning

4.1 algemeen

Zoals reeds eerder is aangegeven heeft de woning gelegen aan de Boelenhamsestraat 8 te Hemmen in het Bestemmingsplan Buitengebied de bestemming woning behorende bij de achterliggende bedrijf (sport/manege). Deze woning heeft nooit onderdeel uitgemaakt van het achterliggende bedrijf. Aan de woning is het adres Boelenhamsestraat 8 toegekend en de manege heeft het adres Boelenhamsestraat 8a te Hemmen.

Het voornemen beslaat het omzetten van de bestemming van bedrijfswoning sport/manege naar wonen van het perceel Boelenhamsestraat 8 te Hemmen, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie F nummer 539 en 1848.

Een bedrijfswoning mag alleen bewoond worden door bewoners die een binding hebben met het achterliggende bedrijf. Hierbij wordt uitgegaan dat de bewoners geen hinder ondervinden van het achterliggende bedrijf, omdat het eigen bedrijf betreft.

Door wijziging naar de bestemming Wonen zullen de planregels voor wonen zoals gesteld in het Bestemmingsplan Buitengebied ook gelden voor deze locatie.

Bij omzetting naar burgerbewoning moet aangetoond worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden ter hoogte van de burgerbewoning. Daarbij worden de aspecten geluid, geur en fijnstof beoordeeld. Daarnaast moet blijken dat het achterliggende bedrijf - na afsplitsing van de (voormalige) bedrijfswoning - als zelfstandig bedrijf kan voortbestaan en dat er geen noodzaak bestaat voor de realisatie van een (nieuwe) bedrijfswoning. Ook mag de nieuwe bestemming geen belemmering vormen voor de omliggende bedrijven (omgekeerde werking).

4.2 Stedenbouwkundige en functionele inpassing

Stedenbouwkundig verandert voor de omgeving niets als gevolg van het wijzigen van de bestemming naar de bestemming wonen. Dit omdat wonen in de huidige bestemming ook is toegestaan. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet niet op het verruimen van de bouwregels voor het perceel, maar eenvoudigweg op bewoning door derden. Verspreid in het buitengebied rond Hemmen komen reeds meerdere burgerwoningen voor. Functioneel past het voornemen dan ook naadloos in de omgeving, zeker aangezien het pand nog nooit bewoond is door de houder van de inrichting die het achterliggende manegebedrijf omvat.

4.3 Bedrijven en milieuzonering:

In bijlage 1 van de brochure bedrijven en milieuzonering zijn afstanden voor specifieke bedrijvigheid opgenomen. Deze afstandstabel is van toepassing om een beoordeling te geven tussen een bedrijf en een burgerwoning.

Voor maneges (SBI-code 2008: 931-E) zijn afstanden opgenomen voor de aspecten geur, stof en geluid van respectievelijk 50, 30 en 30 meter. De afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak van de manege en de woning is minder dan 30 meter. Hieraan wordt niet voldaan. Dit betekent niet direct dat de wijziging van de bestemming naar Wonen niet mogelijk is. Indien middels onderzoek aangetoond kan worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is, mogen de afstanden met 1 categorie verlaagd worden naar respectievelijk 30, 10 en 10 meter. Aan de afstanden voor fijnstof en geluid kan voldaan worden, echter de afstand tussen de rand van het bestemmingsvlak en de woning is kleiner dan 30. In hoofdstuk 5 zijn de individuele aspecten verder uitgewerkt.

5. Beoordeling aanvaardbaar woon en leefklimaat.

5.1. toetsingscriteria

Voor het in aanmerking komen voor de bestemming wonen, dient een afweging gemaakt te worden bij de verschillende geldende juridische regimes met betrekking tot de verschillende milieuaspecten zoals:

1. Geluid (paragraaf 5.2)
2. Geur (paragraaf 5.3)
3. Luchtkwaliteit (paragraaf 5.4)

Deze aspecten hebben verschillende achtergronden en doelen en berusten op verschillende wet- en regelgeving en verschillen daarmee van karakter. In relatie tot de wijziging naar de bestemming wonen, zijn daarom voornamelijk die beschermingsniveaus van belang die zich richten op de bescherming van de mens op de precieze locatie waar men woont en verblijft.

5.2 Geluid

5.2.1 Activiteitenbesluit

Voor inrichtingen (zowel melding- als vergunningplichtige bedrijven) bepaald het Activiteitenbesluit hoeveel geluid het betreffende bedrijf mag emitteren op geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Een bedrijfswoning is een geluidsgevoelig objecten voor alle omliggende bedrijven met uitzondering van het achterliggende bedrijf.

Een bedrijfswoning is een geluidsgevoelig objecten voor alle omliggende bedrijven met uitzondering van het achterliggende bedrijf. Echter als de woning (volgens bestemmingsplan bedrijfswoning) geen onderdeel uitmaakt van de inrichting, moet deze woning voor geluid wel beschermd worden voor het achterliggende bedrijf. Artikel 1.1.a van de Wabo is dan immers niet van toepassing. In de Wet milieubeheer staat wanneer de woning onderdeel uitmaakt van het bedrijf/inrichting. Volgens artikel 1.1. lid 4 dienen dan technische, economische en/of functionele bindingen aanwezig te zijn. Tussen de eigenaar/bewoners van het pand Boelenhamsestraat 8 te Hemmen en het achterliggende bedrijf (LR & PC de Kasteelruiters) zijn geen bindingen aanwezig. De woning vormt geen onderdeel van de inrichting en moet daarom beschermd worden tegen het achterliggende bedrijf.

5.2.2 Beschermingsniveau

Het beschermingsniveau tegen geluidhinder is geregeld in afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit. Bij het bepalen van het geluidbelasting tellen alleen de vast opgestelde installaties en toestellen mee.

Het Activiteitenbesluit biedt aan een beperkt aantal objecten bescherming. Het gaat om gevoelige gebouwen (waaronder woningen) en gevoelige terreinen. Het Activiteitenbesluit sluit hierbij aan bij het begrippenkader uit de Wet geluidhinder.

In algemene zin biedt het Activiteitenbesluit bescherming tegen het geluid veroorzaakt door de:

- In de inrichting aanwezige installaties en toestellen;
- In de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en;
- Laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Het Activiteitenbesluit geeft doelvoorschriften voor geluid. De voorschriften zijn doorgaans van toepassing op het bedrijf als geheel en niet op afzonderlijke activiteiten. Het besluit en de ministeriële regeling schrijven geen specifieke geluidsmaatregelen voor.

Het Activiteitenbesluit bevat voor verschillende situaties uitzonderingen. Enkele voorbeelden van activiteiten die voor de beoordeling van het geluid niet worden beschouwd zijn:

- Het maximale geluidsniveau van laad- en losactiviteiten tussen 6.00 en 19.00 uur.
- Het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) als gevolg van laad- en losactiviteiten in de avond- en nachtperiode ten behoeve van de aan- en afvoer van producten bij agrarische inrichtingen, voor zover dat ten hoogste een keer in de genoemde periode plaatsvindt.

- Het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) als gevolg van het verrichten van activiteiten tussen 19.00 uur en 6.00 uur ten behoeve van het wassen van kasdekken.
- Het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) als gevolg van het aandrijfgeluid van motorvoertuigen bij laad- en losactiviteiten tussen 23.00 en 7.00 als de drijver van de inrichting aantoont dat het geldende maximaal geluidsniveau niet te bereiken is door het treffen van maatregelen en het niveau van het aandrijfgeluid op een afstand van 7,5 meter van het motorvoertuig niet hoger is van 65 dB(A).
- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) als gevolg van het stomen van grond met een installatie van derden.

Let op: De grenswaarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) gelden uitsluitend voor geluid van vast opgestelde installaties en toestellen. Het geluid van werkzaamheden en activiteiten wordt hierbij niet meegenomen.

Norm (dB(A))	Periode (uur)		
	06-19	19-22	22-06
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	45	40	35
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60

afbeelding 8: Geluidsnormen Activiteitenbesluit

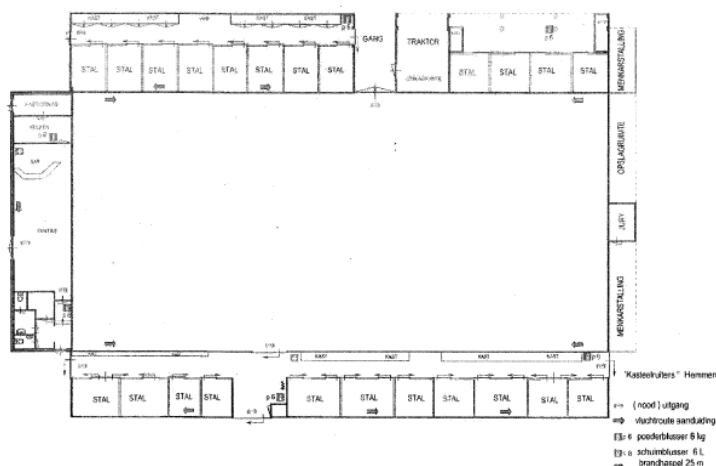
Zoals in paragraaf 5.2.1 staat heeft de woning Boelenhamsestraat 8 geen functionele, organisatorische of financiële binding met LR & PC de Kasteelruiters en is deze woning op dit moment evenmin aangemerkt als plattelandswoning. Omdat geen formele toestemming is gegeven dat deze woning door derden bewoond mag worden (plattelandswoning), regelt Artikel 1.1. van de Wabo, dat deze woning beschermd moet worden tegen geluid afkomstig van het achterliggende bedrijf (LR & PC de Kasteelruiters”). Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor deze locatie is tot heden op deze manier al gegarandeerd door de gestelde regels in het Activiteitenbesluit.

5.2.3 Vergunde situatie LR & PC de Kasteelruiters

Binnen de inrichting LR & PC de Kasteelruiters zijn geen vast opgestelde bronnen aanwezig. De enigste bronnen zijn (zie tekening bij melding gepubliceerd januari 2012 en weergegeven in afbeelding 9). In de legenda van de tekening zijn de onderstaand objecten opgenomen:

- poederblusser;
- schuimblusser
- brandslanghaspel
- vluchtroute.

De werkzaamheden met de paarden worden allemaal handmatig uitgevoerd en er wordt volgens de melding ook geen gebruik gemaakt van een geluidsinstallatie.



Ure PC de Kasteelrueters
Boelenshamsestraat 8A
6672 MC Hemmen
Dec 2011

Afbeelding 9: tekening behorende bij milieumelding

De enigste geluidsbronnen binnen de inrichting zijn:

1. auto's
2. auto's en/of bestelbussen met trailers
3. aanvoer ruwvoer (in pakken of hooi)
4. afvoer mest

Gezien het geringe aantal paarden (23 paarden en pony's) en het niet aanwezig zijn van vast opgestelde geluidsbronnen is het niet aannemelijk dat de geluidsbelasting hoger zal zijn dan 45, 40 en 35 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Dit is ook niet mogelijk omdat de woning in de huidige situatie ook al beschermd werd voor het achterliggende bedrijf.

5.2.4 Woonbestemming

Binnen de grens van de inrichting zijn volgens de melding Activiteitenbesluit van januari 2012 geen vast opgestelde geluidsbronnen of mobiele geluidsbronnen (tractor) aanwezig.

Geluidemissie wordt alleen veroorzaakt door mobiele bronnen zoals gemotoriseerde bewegingen van auto's, bestelbussen, tractor afkomstig van derden. Gezien het geringe aantal paarden (23 stuks) is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geluid gegarandeerd. Ook dient de woning in de huidige situatie beschermd te worden tegen geluid afkomstig van het achterliggende bedrijf omdat:

1. De woning geen binding heeft met het achterliggende bedrijf
2. De woning niet is aangemerkt als plattelandswoning

In de VNG-brochure staat een vaste afstand voor het aspect geluid van 30 meter tussen een manege en een woning. Deze afstandsnorm mag verkleind worden tot 10 meter indien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De afstand tussen de kadastrale grens en de woning bedraagt meer dan 20 meter (zie afbeelding 11).

Het betreft een langgevelboerderij die niet geheel gebruikt wordt voor wonen, maar deels ook gebruikt wordt voor opslag van materialen, stalling auto, etc. De aanvrager vraagt om alleen het gedeelte waar feitelijk gewoond wordt aan te merken als woning, Het overig

Ruimtelijke onderbouwing bestemming wonen, Boelenshamsestraat 8 te Hemmen

gedeelte van het kadastrale perceel mag aangemerkt worden als tuin of als gebruik door burgers (behalve wonen). De afstand gemeten vanaf de kadastrale grens tot de brandmuur in de langgevelboerderij bedraagt meer dan 30 meter. Aan dit vereiste wordt derhalve voldaan.

Als de bestemming Wonen wordt toegekend, blijft deze woning beschermd door wetgeving voor geluidemissie afkomstig van het achterliggende bedrijf.

5.2.5 *Omgekeerde werking geluid*

De woning gelegen aan de Boelenhamsestraat 8 is beschermd voor de geluidemissie afkomstig van het achterliggende bedrijven omdat het feitelijk geen bedrijfswoning betreft (reeds eerder toegelicht). Het veranderen van de bestemming zorgt niet dat LR & PC de Kasteelruiters in haar rechten wordt belemmerd. Bij de bepaling van de geluidemissie moe(s)t immers al rekening houden worden met de aanwezigheid van deze woning. Voor de omliggende bedrijven geldt dat een bedrijfswoning van een ander bedrijf altijd een geluidsgevoelig object is en daarom hier ook rekening mee gehouden moet worden.

Omdat er geen vast opgestelde geluidsbronnen of mobiele geluidsbronnen binnen de grens van de inrichting aanwezig zijn, slechts een beperkt aantal paarden gehouden worden, alleen mobiele geluidsbronnen van derden geluid emitteren en dat de woning in de huidige situatie ook beschermd moet worden tegen geluid afkomstig van het achterliggende bedrijf, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning Boelenhamsestraat 8.

5.2.6. *Wegverkeerslawaaï*

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Omdat Boelenhamsestraat op grond van het vigerende bestemmingsplan als bedrijfswoning is aangemerkt, is (ook) in de huidige situatie sprake van een geluidsgevoelig object. Aangezien er geen nieuwe woning(en) bijkom(t)/en, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

5.2.7 *Verkeer en parkeren:*

De huidige (bedrijfs)woning is reeds privaatrechtelijk afgescheiden van het achterliggende bedrijf. De woning heeft haar eigen oprit en voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Aangezien hier in de (planologisch) nieuwe situatie niets aan zal veranderen, is geen verder onderzoek noodzakelijk.

5.3 **Geur:**

5.3.1 *Achterliggende bedrijf*

Volgens artikel 3.2 de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Artikel 1 Wgv:

Geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

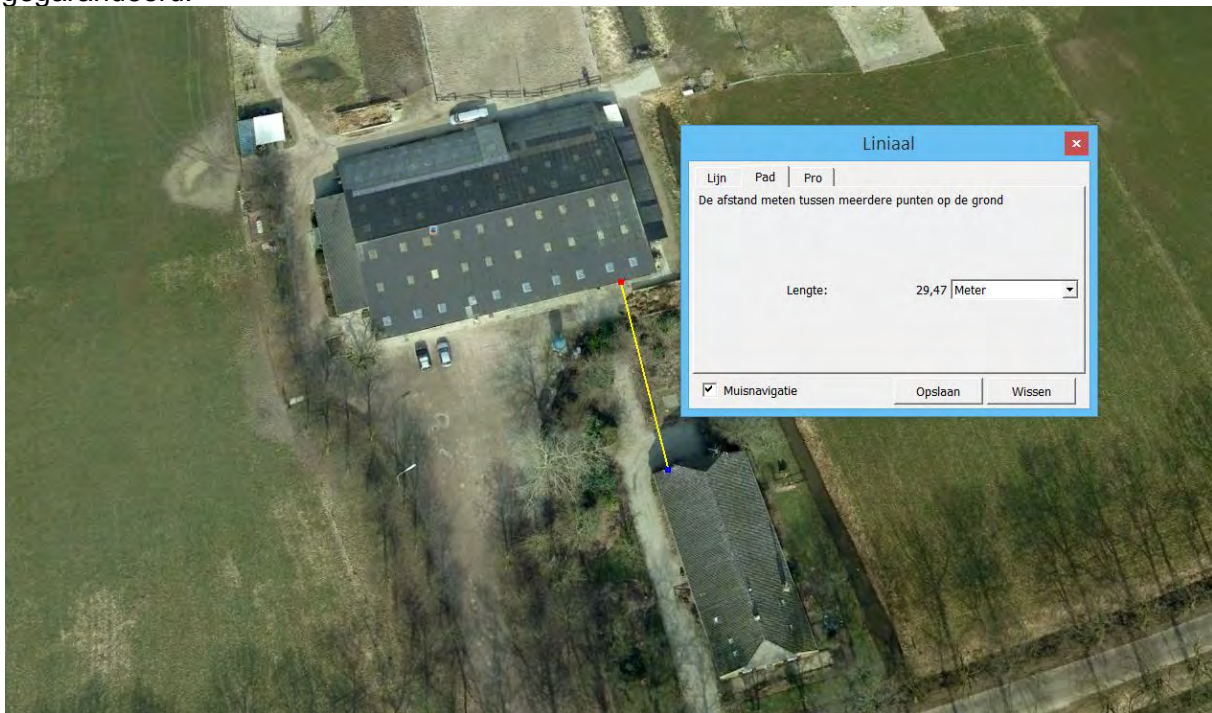
Ruimtelijke onderbouwing bestemming wonen, Boelenhamsestraat 8 te Hemmen

Het pand Boelenhamsestraat 8 te Hemmen is gelegen buiten de bebouwde kom. In artikel 1 van de Wgv staat de omschrijving van een geurgevoelig object. Boelenhamsestraat 8 is een langgevelboerderij. Deze boerderij wordt slechts deels permanent gebruikt voor wonen/menselijk verblijf. Dit betreft het gedeelte aan de voorzijde van de brandmuur. Deze situatie blijkt ook uit foto's, ramen, schoorstenen, etc. De rest van de langgevelboerderij niet als geurgevoelig object in gebruik, maar wordt gebruikt voor opslag, etc. Bij de wijziging van de bestemming wordt ook alleen het gedeelte aan de voorzijde van de brandmuur aangevraagd voor de bestemming wonen.

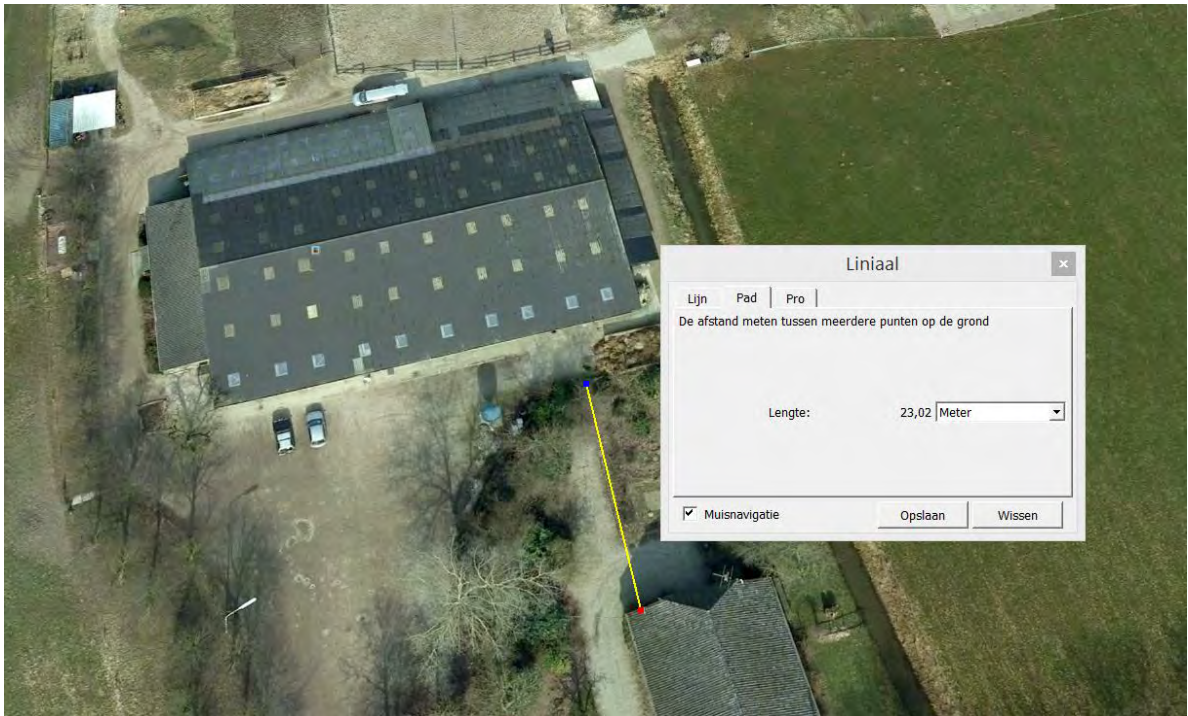
5.3.2. Vaste afstanden

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij is een minimale afstand vereist tussen gevel woning en gevel stal van 25 meter. De afstand van de achtergevel tot de kadastrale perceelsgrens bedraagt ruim 23 meter (afbeelding 11). Het emissiepunt van de paardenstal is gelegen op een afstand van ruim 5 meter vanaf de kadastrale perceelsgrens zodat de afstand van het emissiepunt tot de achterzijde van de voormalige bedrijfswoning (zie afbeelding 10) bijna 30 meter bedraagt. Zoals reeds eerder aangegeven wordt het achterste gedeelte van de langgevelboerderij niet gebruikt als geurgevoelig object en wordt zodanig in de bestemmingswijziging ook niet aangevraagd. Doordat de gevel van het geurgevoelige object meer dan 10 meter voor de achtergevel is gelegen, wordt ruimschoots voldaan aan dit vereiste.

Zeker gezien het feit dat de volgens de melding niet meer dan 23 paarden worden gehouden, is daarmee een aanvaardbaar woon en leefklimaat voor het aspect geur gegarandeerd.



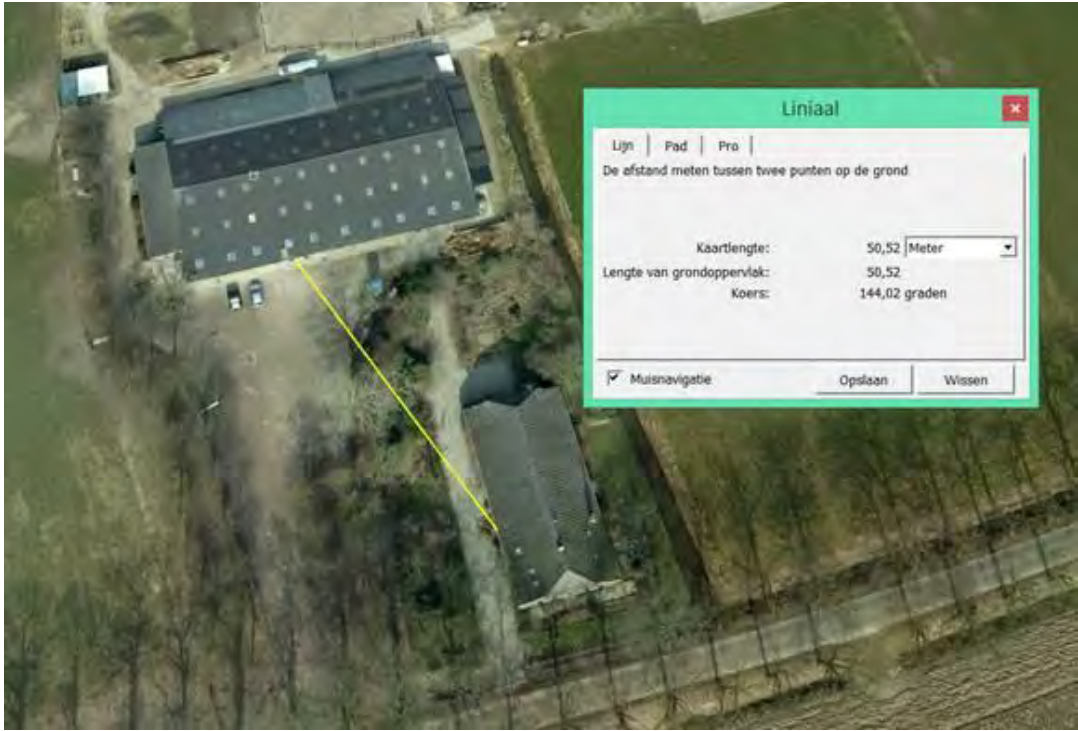
Afbeelding 10: afstand tussen emissiepunt en achterzijde gevel



Afbeelding 11: Afstand rand nieuwe bestemming (kadastraal eigendom) tot achterkant gevel:

Volgens de Wgv dient de afstand tussen een emissiepunt van een paardenstal en een woning gelegen in het buitengebied minimaal 50 meter te bedragen. In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” is een vaste afstand van 50 meter opgenomen voor geur afkomstig van maneges

Bij de bepaling van de afstand is het emissiepunt van de stal bepalend. Het emissiepunt is dat gedeelte van de stal waar lucht de stal verlaat. De paardenstallen van de manege worden natuurlijk geventileerd. De staldeuren doen naast toegangsdeur ook dienst als lucht in- en uitlaat. Deuren zijn de emissiepunten. De afstand van het emissiepunt tot de gevel van het geurgevoelige object bedraagt meer dan 50 meter (zie afbeelding 12 en 13).



Afbeelding 12: Afstand emissiepunt stal tot geurgevoelig object



Afbeelding 13: afstand emissiepunt stal tot muur geurgevoelig object.

Bij omzetting van de bestemming sport/manege/bedrijfswoning naar de bestemming wonen moet aangetoond worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In bijlage 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering staan vaste afstanden opgenomen. Volgens de brochure is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd als voldaan wordt aan deze afstanden.

De bovengenoemde afstand (50 meter) wordt gemeten tussen de rand van het bestemmingsvlak en het gevoelige object, de woning. De afstand tussen de bestemming "sport/manege" en het kadastrale perceel Boelenhamsestraat 8 bedraagt minder dan 50 meter. Echter de afstand tussen het emissiepunt van de stallen en gevel van het geurgevoelige object bedraagt wel > 50 meter (zie afbeelding 12 en 13). En de afstand tussen de eigendomsgrens en de achterzijde van de langgevelboerderij bedraagt ruim 23 meter (zie afbeelding 11).

Gezien het geringe aantal paarden, de afstand van meer dan 50 meter tussen emissiepunt en geurgevoelige object is er ter hoogte van het geurgevoelige object (woning Boelenhamsestraat 8) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het bestemmingsvlak wonen kan aangegeven worden waar geurgevoelige objecten opgericht kunnen worden (zie afbeelding 14). Het wijzigingsverzoek heeft geen betrekking op het deel van de woning dat (ook in de huidige situatie) wordt gebruikt als opslag, wintertuin, paardenstallen, washok, etc. Zo kan er dus een afstand van 50 meter gegarandeerd worden tussen het emissiepunt en de rand van het bestemmingsvlak waar geurgevoelige objecten gerealiseerd mogen worden. Hierdoor wordt het achterliggende bedrijf (LR & PC de Kasteelruiters) ook niet in haar bestaande rechten aangetast.

Daarnaast blijkt dat in de directe omgeving van de woning nauwelijks intensieve veehouderijen of andere veehouderijen zijn gelegen. Daardoor is er sprake van een erg lage geurbelasting op deze woning. Temeer daar op de deel van de woning (dat niet wordt aangevraagd als geurgevoelig object) in de huidige situatie twee (prive) paardenstallen aanwezig zijn, verdient het de bestemming van de woning te wijzigen in woonbestemming.

Ruimtelijke onderbouwing bestemming wonen, Boelenhamsestraat 8 te Hemmen



Afbeelding 14: Bestemmingsvlak oprichten geurgevoelig object in bestemming wonen

5.3.3 Omliggende bedrijven en omgekeerde werking

In artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij -in afwijking van het eerste lid- bedraagt:

- a. Tenminste 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom
- b. Tenminste 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Deze afstanden gelden ook volgens de Wgv voor paarden- en rundveehouderijen. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf betreft de rundveehouderij gelegen aan de Boelenhamsestraat 6. De rand van dit bouwblok ligt verder dan 250 meter van de woning (zie afbeelding 15). Aan de minimaal vereiste afstanden uit de Wgv is derhalve voldaan. Volgens de planregels is het niet toegestaan om op deze locatie een intensieve veehouderij te vestigen.



Ruimtelijke onderbouwing bestemming wonen, Boelenhamsestraat 8 te Hemmen

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is de boerderij gelegen aan de Wuustweg 1 te Hemmen de meest nabij gelegen intensieve veehouderij. De afstand tussen de rand van het bouwvlak van deze intensieve veehouderijbedrijf en de woning Boelenhamsestraat 8 bedraagt meer dan 580 meter.

Volgens Web-bvb heeft deze locatie een vergunning uit 2008 en mogen er traditioneel maximaal 350 vleesvarkens gehouden worden. Volgens het Besluit huisvesting is deze manier van varkenshouden vanaf 2020 niet meer toegestaan. Uit de geurberekening blijkt dat de geurbelasting van dit bedrijf op de woning Boelenhamsestraat 8 overigens minder is dan 1 O_Ue/m³ (zie bijlage 1).

Uit het vorenstaande blijkt dat voor de locatie Boelenhamsestraat 8 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en dat de bestaande rechten van deze bedrijven door planwijziging niet worden aangetast.

Als op de locatie Wuustweg 1 toch besloten zou worden om een nieuw IV –bedrijf op te richten, is de meer nabije ligging van andere woningen tussen de locatie Boelenhamsestraat 8 te Hemmen en het IV-bedrijf bepalend. Deze woningen zullen de ontwikkeling op het IV-bedrijf limiteren, waardoor de geurbelasting op de woning Boelenhamsestraat altijd lager zal zijn dan de wettelijke norm van 8 O_Ue/m³ (zie bijlage 1).

5.3.4 Mestopslag:

Tijdens de milieucontrole uitgevoerd door het RMB in opdracht van de gemeente Overbetuwe is geconstateerd dat de vaste mestopslag aan de zuidzijde van de manege/stallen niet meer in bedrijf is. Daarvoor in de plaats is aan de noordzijde een nieuwe mestopslag gerealiseerd (circa 7,5 x 10 meter). Op 30 december 2011 heeft L.R. & PC “de Kasteelruiters” een nieuwe melding Besluit landbouw ingediend. Uit de tekening behorende bij de melding blijkt dat alleen de mestplaat aan de noordzijde van de manege nog in gebruik is.

Onder het Activiteitenbesluit vallen alle vaste mestopslagen met een opslag tot maximaal 600 m³ (artikel 3.45) onder dit Besluit. Indien meer vaste mest wordt opgeslagen wordt de opslag vergunning- in plaats van meldingsplichtig. Aangezien voor de inrichting geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is aangevraagd of verleend, kan ervan uitgegaan worden dat niet meer dan 600 m³ vaste mest opgeslagen wordt. In praktijk zal op de mestplaat met een oppervlakte van ca. 75 m² niet meer dan maximaal 200 m³ kunnen worden opgeslagen.

In artikel 3.46 staan de minimaal vereisten afstanden ten opzichte van de vaste mestopslag tot een geurgevoelig object. De woning gelegen aan de Boelenhamsestraat 8 kan beschouwd worden als geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat een minimaal vereiste afstand gegarandeerd moet worden van 50 meter. De feitelijke afstand tot aan de achtergevel van de langgevelboerderij is meer dan 75 meter (zie afbeelding 16). Aan deze vereisten wordt derhalve voldaan.



Afbeelding 16: afstand mestopslag en woning Boelenhamsestraat 8

De opslag van vaste mest heeft geen negatieve invloed op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de bestemming wordt gewijzigd in Wonen.

5.3.4 Opslag Ruwvoer

In de melding van december 2011 is door LR & PC de Kasteelruiters de ruwvoeropslag niet aangegeven. De opslag van ruwvoer moet voldoen aan het gestelde in artikel 3.46 van het Activiteitenbesluit.

Aangezien geen ruwvoeropslagen in de vorm van sleufsilos, kuilplaten gemeld zijn of feitelijk aanwezig zijn, heeft het aspect geur afkomstig van de opslag van ruwvoer geen effect op het woon- en leefklimaat van de woning Boelenhamsestraat 8 te Hemmen. Dit aspect vormt voor wijziging naar de bestemming Wonen derhalve geen belemmering.

5.4 Luchtkwaliteit / fijnstof

5.4.1 Algemeen

Door de uitspraak van de afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State moet een (platteland)woning beschermd worden tegen de emissie van fijnstof afkomstig van het achterliggende bedrijf. Dit kan aangetoond worden door de belasting op de woning te berekenen middels het daarvoor vastgestelde programma ISL3a. Deze berekening is uitgevoerd met de versie uit 2015.

De Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vormen het wettelijk kader voor de beoordeling van milieugevolgen veroorzaakt door de activiteiten binnen een inrichting. Het kan voorkomen dat er voor veehouderijen naast de Wet milieubeheer en de Wabo ook andere regelgeving van toepassing is, zoals de Wet ammoniak en veehouderij en/of de Wet geurhinder veehouderij.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats op grond van de Wet milieubeheer. De basis is te vinden in hoofdstuk 5, titel 2, van de Wet milieubeheer en in bijlage 2 bij de wet waarin de verschillende grens- en richtwaarden zijn te vinden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005) is eind 2007 vervallen. De grenswaarden in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn afkomstig uit de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht. Het gaat om de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10 en vanaf 2015 PM2,5), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, kwik, nikkel en PAK's. Het wettelijk stelsel zoals dat nu in de Wet milieubeheer is opgenomen kent belangrijke veranderingen ten opzichte van de regels die golden ten tijde van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Die veranderingen hebben te maken met de manier

Ruimtelijke onderbouwing bestemming wonen, Boelenhamsestraat 8 te Hemmen

waarop aan de grenswaarden dient te worden getoetst. Van belang voor de veehouderij zijn de introductie van het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' en de mogelijkheid van programmatoetsing via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Grenswaarden

Voor fijn stof zijn de volgende grenswaarden opgenomen:

- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes is maximaal 40 µg/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden.

Naast de grenswaarden is ook artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van belang. Dit artikel biedt namelijk de grondslag voor toetsing bij vergunningverlening.

Het achterliggende bedrijf betreft een paardenhouderij waar volgens de melding Activiteitenbesluit maximaal 23 volwassen paarden (> 3 jaar) gehouden mogen worden. Voor paarden is geen emissie-factor voor fijnstof vast gesteld. Een berekening uitvoeren via het programma ISL3a is dan voor het houden van paarden ook niet mogelijk. De manege heeft geen (eigen) transportmiddelen. Er is slechts sprake van beperkte transportbewegingen door bezoekers. Daarmee is sprake van een verwaarloosbaar effect van de activiteiten van de inrichting op de woning Boelenhamsestraat 8. Daarmee wordt voldaan aan het criterium dat geen sprake is van een in betekenende mate aanwezig effect en kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect fijnstof worden gegarandeerd.

Een aanvaardbaar woon en leefklimaat kan gegarandeerd worden omdat geen sprake is van een in betekenende mate effect van het achterliggende bedrijf op de woning Boelenhamsestraat 8. Het aspect fijn stof vormt daarom geen belemmering voor een wijziging naar de bestemming Wonen.

5.4.2 Omgekeerde werking fijnstof

De woning Boelenhamsestraat 8 moet volgens de huidige wet- en regelgeving beschermd worden voor fijn stof. Bedrijven die in de omgeving willen ontwikkelen moeten altijd aan de wettelijke eisen voldoen. Het woon- en leefklimaat voor het aspect fijn stof voldoet en de omliggende bedrijven ondervinden dan ook geen extra belemmering in de bedrijfsontwikkeling als de toestemming wonen door derden (plattelandswoning) of de burgerwoonbestemming wordt toegekend.

5.5 Conclusie woon- en leefklimaat:

De genoemde milieuaspecten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Een aanvaardbaar woon en leefklimaat kan voor deze voormalige bedrijfswoning gegarandeerd worden

Afstandsvereisten geur 50 meter

Aan de minimale vereiste afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van de paardenstal en de woning Boelenhamsestraat 8 kan alleen voldaan worden als er een extra eis wordt opgelegd dat slechts een deel van het bouwvlak/bouwwerk gebruikt mag worden als geurgevoelig object.

Hierdoor kan gegarandeerd worden dat er in het gedeelte waar een geurgevoelig object opgericht mag worden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden (zie afbeelding 14). Dat nooit geklaagd is over geuroverlast is geen afdoende motivatie volgens de Raad van State dat er een aanvaardbaar woon en leefklimaat aanwezig is. In de directe omgeving van het bedrijf zijn nauwelijks veehouderijen gelegen die geur emitteren. Het dichtstbijzijnde bedrijf met dieren ligt op 250 meter afstand van de woning. Op deze boerderij mag alleen melkrundvee gehouden worden. De meest nabij gelegen intensieve veehouderij is gelegen aan de Wuustweg 1. De geurbelasting van dit bedrijf op de woning is minder dan 1,0 OUE/m³. Dit betekent volgens bijlage 6 en 7 van de Handreiking Wgv dat de

kans op geurhinder minder is dan 7% en het woon- en leefklimaat als goed wordt beoordeeld.

Gezien het geringe aantal paarden dat gehouden wordt in het achterliggende bedrijf en het goede woon- en leefklimaat op de locatie in relatie tot andere veehouderijen, adviseren wij de gemeente in te stemmen met een wijziging van de bestemming naar wonen.

6. Onderzoek economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In afdeling 6.4 Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer.

Het onderhavige plan voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning op te richten. Het betreft derhalve geen bouwplan als bedoeld in de artikelen 6.22.1 Bro en 6.12 lid 2 Wro. Daarom is niet nodig een anterieure overeenkomst op basis van de Wro af te sluiten en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden opgesteld.

7. Bodem en grondwater

7.1 bodem

Formeel dient voor elke bestemmingsplanwijziging een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De beoogde wijziging heeft evenwel geen invloed op het feitelijk gebruik; immers mag ook nu al op deze locatie gewoond worden. Een verkennend bodemonderzoek is daarom niet nodig.

7.2 grondwaterbeschermingsgebied

Het perceel Boelenhamsestraat 8 te Hemmen is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. De beoogde planologische wijziging impliceert geen uitbreiding van het wooncontingent, maar heeft slechts betrekking op eenzelfde type gebruik. Verwijdering van de onderliggende bestemming manege en sport heeft geen enkel effect op het grondwaterbeschermingsgebied. Derhalve is nader onderzoek niet zinvol en evenmin nodig.

8 Totale afweging

Bewoning door burgers van de woning Boelenhamsestraat 8 te Hemmen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt gevraagd om de onderliggende bestemming te wijzigen in de bestemming wonen (burgerbewoning)

Geconcludeerd wordt dat instemming met een wijziging van de bestemming naar Wonen onder condities mogelijk is, omdat:

- De woning formeel nimmer onderdeel is geweest van het achterliggende bedrijf.
- Tegen het aanduiden van het perceel als Wonen zowel vanuit ruimtelijk als landschappelijk oogpunt geen bezwaren bestaan, omdat er ruimtelijk niets verandert.
- De ontwikkeling van het achterliggende bedrijf en de omliggende agrarische bedrijven door de beoogde wijziging van de bestemming niet wordt belemmerd
- Het achterliggende bedrijf feitelijk vanaf de oprichting als zelfstandige eenheid heeft gefunctioneerd en niet aannemelijk is dat zulks na de beoogde wijziging niet meer mogelijk zou zijn.
- Het achterliggende bedrijf geen bedrijfswoning nodig heeft (deze is feitelijk ook nooit aanwezig geweest).
- De woning rondom in het groen is gelegen en daarmee voldoet aan de geldende eisen m.b.t. de landschappelijke inpassing.
- Er is en blijft (ook) na de beoogde wijziging sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De aspecten geluid, fijnstof en geur vormen geen belemmering bij de omzetting naar de gewenste bestemming.
- Slechts wordt verzocht alleen dat een gedeelte van het kadastrale perceel te mogen gebruiken voor een geurgevoelig object (zie afbeelding 14) dat op een afstand van 50 meter of meer is gelegen gerekend vanuit de emissiepunten.
- Het achterliggende bedrijf (LR & PC de Kasteelruiters) daarom ongewijzigd kan/zal blijven voortbestaan.

Bijlage 1: effect geuremissie Wuustweg 1 Hemmen op Boelenhamsestraat 8

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 18-12-2015 19:36:38

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Wuustweg 1, Hemmen

Berekende ruwheid: 0,11 m

Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Wuustweg 1	175 489	437 963	2,0	2,3	0,50	4,00	8 050

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Boelenhamsestr. 8 -1	176 186	437 946	8,0	0,3
3	Boelenhamsestr. 8-2	176 198	437 950	8,0	0,3
4	Boelenhamsestr. 8-3	176 194	437 919	8,0	0,2
5	Boelenhamsestr. 8-4	176 206	437 923	8,0	0,2