

Bijlage 1 - Doespolderkade 2, Hoogmade

Regeling bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van 28 mei 2018

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' kent het perceel aan de Doespolderkade 2 twee bestemmingen. Aan het noordelijke deel van het perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' toegekend. De rest van het perceel kent de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

Beroepen en uitspraak Raad van State van 18 maart 2020

De ene appellant (eigenaar van de woning) is van mening dat het gehele perceel een reguliere woonbestemming had moeten krijgen, omdat de gebruiksmogelijkheden te veel worden beperkt. Daarnaast biedt de bestemming als plattelandswoning, voor een deel van het perceel, te weinig bescherming tegen hinder van het naastgelegen agrarische bedrijf.

De andere appellant (exploitant melkveehouderij en kaasmakerij) is van mening dat de gemeenteraad geen burgerwoning had mogen toestaan. De exploitant vreest hierdoor beperkingen voor haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

Door de Raad van State is geoordeeld dat de keuze, om het zuidelijke deel van het perceel en het woongebouw een andere bestemming te geven dan het noordelijke deel, niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bieden de planregels te weinig zekerheid dat in het zuidelijk deel van het gebouw geen vormen van gebruik zijn toegestaan die tot gevolg hebben dat sprake is van een geurgevoelig object. Daarnaast is de Raad van State van oordeel dat het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan het gehele perceel of het noordelijke deel mogelijk tot te veel beperkingen leidt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van de exploitant.

Gelet hierop lijkt een bestemming als plattelandswoning voor het gehele perceel vooralsnog de meest geschikte oplossing om aan de belangen van beide partijen recht te doen. De gemeenteraad heeft echter niet voldoende onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat bij de woning.

Onderzoek bij '1^e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020

In het kader van deze herziening is onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Door De Roever Omgevingsadvies is onderzoek gedaan naar de aspecten geur en luchtkwaliteit. Deze onderzoeken zijn te raadplegen in bijlage 22 en 23 van de toelichting.

Uit het geuronderzoek blijkt dat ter plaatse van de woning aan de Doespolderkade 2 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de veehouderij niet in haar belangen wordt geschaad. Ook ten aanzien van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als de reeds vergunde (maar nog niet gerealiseerde) situatie.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de veehouderij niet in betekenende mate (NIBM) van invloed is op de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning. Ter plaatse van de plattelandswoning wordt ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van het op Doespolderkade 1 gevestigde bedrijf "V.O.F. Kaasboerderij Van Leeuwen" in relatie tot de nabijgelegen woning Doespolderkade 2 te Hoogmade. Dit volledige onderzoek is te raadplegen in bijlage 21 van het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Oost' d.d. 26 oktober 2020. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het zuidelijk deel van de woning Doespolderkade 2 niet zonder meer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor dit gedeelte dient de vestiging van geluidsgevoelige functies, zoals wonen, in beginsel te worden uitgesloten.

Voor het noordelijk deel van de woning Doespolderkade 2 wordt geconcludeerd dat redelijkerwijs wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook wanneer rekening gehouden wordt met een toekomstige representatieve invulling van de maximaal planologische mogelijkheden. Om te borgen dat Van Leeuwen niet onevenredig wordt belemmerd, wordt geadviseerd het noordelijk deel als plattelandswoning te bestemmen.

Om recht te doen aan de belangen van beide partijen is het perceel in deze herziening bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Daarmee is sprake van een plattelandswoning. Het zuidelijk deel van de woning is daarnaast voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Met deze bestemmingsregeling wordt het meeste recht gedaan aan de belangen van de bewoners en de exploitant van het bedrijf.

Mochten de bewoners het zuidelijk deel van de woning toch willen gebruiken ten behoeve van geluidsgevoelige functies, dan moeten maatregelen getroffen worden om in de woning een aanvaardbaar binnenklimaat te realiseren. Omdat maatregelen aan de bron en in de overdracht niet uitvoerbaar zijn, resteren maatregelen aan de gevel. Gezien de geluidbelasting die ter plaatse van de gevel kan optreden, is het ongewenst dat de gevel voorzien is van te openen delen. Om deze reden wordt de aanwezigheid van te openen delen uitgesloten. Daarnaast is een minimale eis aan de geluidwering van de gevel gesteld. Bij de initiële vaststelling van dit bestemmingsplan op 26 oktober 2020 is besloten dat de geluidreductie minimaal 45 dB moet zijn. Gelet op de te verwachten piekgeluidbelastingen op de gevel wordt met deze geluidwering in de woning een aanvaardbare binnenwaarde van maximaal 45 dB gerealiseerd. Omdat sprake blijft van een plattelandswoning worden de belangen van de veehouderij niet geschaad.

Beroepen en tussenuitspraak Raad van State van 9 november 2022

Ook tegen de bestemmingsregeling van het bestemmingplan '1^e herziening Buitengebied Oost' van 26 oktober 2020 werd door bovengenoemde partijen beroep aangetekend. Met een tussenuitspraak heeft de Raad van State de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld de gebrekkige motivering te herstellen.

Het beroep van de exploitant van de melkveehouderij en de kaasmakerij is ongegrond bevonden. De gekozen bestemmingsregeling is naar het oordeel van de Raad van State voldoende gemotiveerd en ook anderszins in overeenstemming met het recht, in zoverre die regeling ziet op de belangen van de exploitant van de melkveehouderij en kaasmakerij.

De eigenaar van de woning meent dat de aanduiding 'wonen uitgesloten' met de bijbehorende regeling overbodig is en voor zover de gemeenteraad het noodzakelijk acht om geluidwerende maatregelen te eisen, de eis aan de geluidwering gebaseerd is op een norm voor burgerwoningen, die niet van toepassing is op plattelandswoningen. De Raad van State is van oordeel dat het bestemmingsplan op dit punt niet deugdelijk gemotiveerd is.

Aanvullende motivering '1^e herziening Buitengebied Oost' 13 maart 2023

Naast de eis dat de gevel geen te openen delen mag bevatten, wordt geëist dat de geluidwering van de gevel een minimale waarde heeft. Deze waarde moet dusdanig worden vastgesteld, dat gelet op de te verwachten geluidbelastingen van de gevel een aanvaardbare binnenwaarde wordt gerealiseerd. Om te beoordelen wat in dit geval aanvaardbaar is, heeft de gemeenteraad de volgende zaken in overweging genomen.

Volgens de milieuwetgeving gelden bij hoge geluidbelastingen op de gevel normen voor de geluidniveaus binnen in geluidsgevoelige ruimten. Voor de gezondheid en het welzijn van bewoners wordt bij piekgeluiden een maximale waarde van 45 dB aanvaardbaar geacht. Deze waarden zijn op grond van wetenschappelijk onderzoek tot stand gekomen en wil het gemeentebestuur als uitgangspunt hanteren voor het bepalen van een aanvaardbare binnenwaarde en daarmee van de eis aan de geluidwering van de gevel.

Volgens de wet zijn deze milieunormen niet van toepassing op plattelandswoningen. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid om bewoning in voormalige agrarische bedrijfswoningen toe te staan, zonder dat het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, direct wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Dit kan alleen als de gemeente van oordeel is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en rond de voormalige agrarische bedrijfswoning. In dat geval wordt die woning bestemd als plattelandswoning. Hierbij kan worden gesteld dat bij een plattelandswoning een lagere mate van bescherming tegen milieuhinder hoort dan bij een reguliere woning. Andere belangen van de fysieke leefomgeving kunnen daardoor zwaarder meewegen.

Bij deze afweging is de zeer specifieke situatie op het betrokken perceel bepalend. Het zuidelijke gedeelte van het gebouw wordt op dit moment – op zijn minst gedeeltelijk – reeds bewoond. Zoals hierboven toegelicht acht het gemeentebestuur een geluidsgevoelige functie als wonen op het zuidelijke gedeelte van het perceel niet zonder meer toelaatbaar. Omdat het gaat om een bestaande situatie, voorziet het bestemmingsplan in een mogelijkheid om het gehele gebouw te gebruiken voor geluidsgevoelige functies. Het wordt daarbij aanvaardbaar geacht dat het maximale geluidniveau binnen in geluidsgevoelige ruimten hoger ligt dan normaal, omdat het gaat om een plattelandswoning. Met deze regeling beoogt het gemeentebestuur een verbetering van de huidige situatie.

Een maximale binnenwaarde van 45 dB resulteert in een geluidwering van de gevel van minstens 45 dB, uitgaande van 90 dB piekgeluidbelasting op de gevel. Het realiseren van een dergelijke geluidwering betekent zeer grote bouwkundige investeringen, waardoor de kans groot is dat geen initiatief genomen wordt tot het treffen van dergelijke bouwkundige maatregelen. Er treedt dan geen verbetering van de situatie op. Daarom wordt naar aanleiding van de tussenuitspraak van 9 november 2022 nadrukkelijk een belang toegekend aan de economische uitvoerbaarheid van de bouwkundige maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat in dit geval niet een maximale binnenwaarde van 45 dB, maar van 55 dB bij piekgeluiden aanvaardbaar wordt geacht. Door bij nader inzien te eisen dat de geluidwering een minimale waarde van 35 dB heeft, wordt voorzien in een economisch uitvoerbare regeling. Daarmee wordt een reële mogelijkheid geboden aan de bewoners om ook het zuidelijke deel van het gebouw te gebruiken voor geluidsgevoelige functies. Dit geeft de beste garanties dat het woon- en leefklimaat ter plekke verbetert.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat het oordeel over de aanvaardbare binnenwaarde in het kader van het woon- en leefklimaat geen gevolgen heeft voor de exploitant van de melkveehouderij en kaasmakerij. Door de bestemming als plattelandswoning zijn de milieunormen waaraan de exploitant zich moet houden, niet van toepassing op deze woning.