

Beantwoording Raadsragen

Onderwerp:	Veegplan inz. Rouwenbogt 10 - 12	Datum antwoord:	28 februari 2023
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	22 februari 2023	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door:	N. Bijl/ PvdA		
Registratienr.:	23.02771		

Vraag

Rouwenbogt 10

1] Waarom zijn de bestemmingsplanwijzigingen van Rouwenbogt 10 en Rouwenbogt 12 gecombineerd in dit veegplan? Het komt de leesbaarheid niet ten goede.

Initiatiefnemers hebben er voor gekozen de handen ineen te slaan en gezamenlijk een plan uit te werken.

Voor Rouwenbogt 10 betreft het de planologische situatie in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie. Voor Rouwenbogt 12 gaat het om het toevoegen van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning aan de Rouwenbogt 12 kan niet gerealiseerd worden zolang de Rouwenbogt 10 een agrarische bestemming heeft.

2] Volgens het huidige bestemmingsplan heeft Rouwenbogt 10 een "Enkelbestemming Bedrijf - agrarisch met een functieaanduiding niet grondgebonden". Volgens het raadsvoorstel wordt dit "Enkelbestemming Bedrijf met een functieaanduiding caravanstalling." Dat betekent dat de agrarische bestemming volledig verdwijnt? Wat is dan de noodzaak van een bedrijfswoning als slechts 10 caravans gelijktijdig kunnen worden gestald?

Op de verbeelding is te zien dat er een klein deel agrarische bestemming overblijft. De statische opslag valt onder bedrijfsactiviteiten, categorie 2. Voor de omschakeling van een vab-locatie zijn een aantal nieuwe bestemmingen denkbaar. De vraag waarom een bestaande bedrijfswoning nog nodig is, is niet relevant. Als een bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd wordt daarbij kritisch gekeken naar de belemmering van eventuele bedrijfsactiviteiten in de omgeving als ook het woon- en leefklimaat voor de betreffende (bedrijfs)woning. Als beiden een positief resultaat hebben is in het kader van de transitie van het landelijk gebied aantonen van noodzaak niet relevant omdat anders deze transitie niet op gang komt.

3] Er staat een woning op het perceel Rouwenbogt 10. Gezien de huidige bedrijfsbestemming is dit dus een bedrijfswoning. Echter er is al meerdere jaren een WOZ-waarde op deze woning genoteerd; dat gebeurt normaliter alleen bij een Woonbestemming. Hoe kan dat? De woning lijkt ook als burgerwoning te koop te hebben gestaan. Dit roept de vraag op of de eigenaar dezelfde persoon is als de exploitant van het bedrijf en de bewoner van de woning. Wat kunt u hiervan zeggen?

Alle onroerende zaken krijgen een WOZ beschikking, dus ook bedrijfswoningen.

Als gemeente hebben wij er geen controle over of een bedrijfswoning als burgerwoning te koop wordt gezet. Een potentiële koper heeft zelf een onderzoeksplicht wat de planologische situatie is. Volgens de Basisregistratie Personen (BRP) is initiatiefnemer woonachtig op het adres Rouwenbogt 10.

4] waarom is het perceeldeel met de bestemming agrarisch met waarden (achter de woning Rouwenbogt 10) niet als onderdeel van het gehele plan meegenomen?

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is te lezen worden er hobbymatig enkele paarden gehouden.

5] in "5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" van de regels staat dat sprake is van een caravanstalling van 748 m2. Op pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing staat de loods een bebouwd oppervlak heeft van 440 m2 en volgens de toelichting is sprake van legalisatie van het gebruik, en nadrukkelijk níet van uitbereiding. Hoe zit dit?



De oppervlakte van 748 m² is overgenomen uit de 'bestaande situatie' van het voorontwerpbestemmingsplan 2021. Dit lijkt op een fout te berusten. De maximale oppervlakte van de loods moet 440 m² zijn. Dit wordt nog als ambtshalve wijziging meegenomen.

6] waar is het verslag van de omgevingsdialoog?

Er is bij deze ontwikkeling geen omgevingsdialoog uitgevoerd. Dit is (nog) geen plicht.

Rouwenbogt 12

1] Volgens regels 24.1.2. dient een B&B in de woning te worden uitgeoefend en niet in een ander bouwwerk. Dit conflicteert met artikel 5.2 van de regels. Hoe zit dat?

Niet wordt ingezien waar het conflict zit. Artikel 5.2 maakt het mogelijk met een melding een B&B te starten in een bedrijfswoning bij een bedrijf. Artikel 24.1.2. geeft nadere voorwaarden waar de melding aan moet voldoen.

2] In de ruimtelijke onderbouwing staat "Ter plaatse van Rouwenbogt 12 krijgt een deel van het perceel, grenzend aan Rouwenbogt 10, de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toegekend en het oostelijke deel van het perceel blijft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' houden." Op de plankaart van ruimtelijkeplannen.nl staat bij het deel grenzend aan Rouwenbogt 10 de functieaanduiding "kampeerboerderij". Dat staat overigens ook in de regels bij 5.1.2. Dit lijkt te wringen met elkaar?

De verbeelding en de planregels worden voor Rouwenbogt 12 worden nog aangepast. Zie de Nota van zienswijzen, paragraaf 3.1.2. Onduidelijk is waarom dit zou wringen met de categorie aanduidingen. De kampeerboerderij is onderdeel van de paardenhouderij.

3] Bij paragraaf 2.4. "beoogde planologische situatie" in de ruimtelijke onderbouwing wordt, aan het eind, verwezen naar een verbeelding op schaal. Die staat er echter niet bij.

Hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding, welke tezamen met de planregels het juridisch bindend deel is van het bestemmingsplan.

4] Uit de zaak Raad van State 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1005 en Raad van State 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1359 blijkt dat de noodzaak van een bedrijfswoning bij een pensionstalling van een dergelijke omvang niet rechtstreeks aangetoond wordt. (Voor de fokkerij blijkt dit feitelijk al niet nodig te zijn) Immers toezicht buiten reguliere werktijden kan ook op alternatieve manieren worden ingericht. Camera's zijn tegenwoordig alom aanwezig en vormen een gebruikelijk middel voor toezicht. Er blijkt uit de opgenomen motivering niet dat alternatieve manieren om toezicht te houden, voldoende zijn onderzocht. De enkele motivering dat het uit persoonlijke motieven wenselijk is om aanwezig te zijn en dat dit marketingtechnisch aantrekkelijker is, is blijkens deze eerdere uitspraken van de raad van state niet meer voldoende. Hoe weegt het college dit gezichtspunt?

Het college conformeert zich aan het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) van d.d. 27 oktober 2021. Zoals aangegeven in het advies is een bedrijfswoning op deze locatie vanwege de geboorteprocessen wenselijk. Bovendien bevat het bedrijf meer activiteiten dan alleen paardenhouderij, ook de kampeerboerderij en het aanbieden van educatie is meegewogen in het advies.

5] Op pagina 33 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een kaart 'huidige geursituatie in 2012' van de Odzob. Hoe kan het dat op basis van dergelijke oude geurkaarten, die inmiddels meermaals zijn geactualiseerd door de Odzob deze stukken zijn beoordeeld?

Onbekend, maar op basis van de actuele kaart ligt het perceel nog steeds in de zone 3 – 6 OUE/m³ dus heeft geen invloed op de beoordeling.

6] De paragraaf 4.8.1 van de ruimtelijke onderbouwing is onvolledig. Er wordt slechts verwezen naar verkeersbewegingen van de bewoner. Echter de diverse gewijzigde bedrijfsactiviteiten veroorzaken



ook verkeersbewegingen. Is er voldoende mogelijkheid tot keren van vrachtwagens en motorvoertuigen met aanhanger?

In principe betreft het keren van vrachtwagens en motorvoertuigen met aanhangers een uitvoeringsaspect dat bij de omgevingsvergunning aan bod komt. Maar het perceel is groot genoeg dat hier geen problemen mee verwacht worden.

7] Zijn de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst met initiatiefnemers inmiddels vastgesteld en getekend?

Ja.

8] Paragraaf 6.1 van de ruimtelijke onderbouwing is achterhaald.

Niet wordt ingezien wat niet klopt aan de tekst. De voorbereidingen van dit veegplan zijn gestart in 2021. Door verloop van tijd (vanwege de complexiteit) heeft dit bestemmingsplan de naam bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2022" gekregen.

9] in de ruimtelijke onderbouwing op pagina 56 staat "Voor in de stal zijn 3 B&B appartementen gerealiseerd. Totaal is er ruimte voor maximaal 20 bedden. Dit is afhankelijk van de grootte van de groep en het aan een schakelen van alle 3 de appartementen met gezamenlijke ruimte.". Deze omvang van B&B activiteiten lijkt niet overeen te komen met de bepaling in de regels:

"5.2 Functies toegestaan na melding

a- Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het aanvangen van of het veranderen naar de navolgende functies uitsluitend toegestaan na een melding als bedoeld in 23.1:

1. een bed & breakfast met maximaal 2 kamers/logeereenheden (4 bedden) in een bedrijfswoning bij een bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';"

Met de wijziging van dit bestemmingsplan wordt de B&B rechtstreeks planologisch toegestaan. Artikel 5.2 is nu niet van toepassing. Dit betreft een extra mogelijkheid om een B&B te beginnen in de bedrijfswoning, als voldaan wordt aan de meldingsvoorwaarden van 24.1.2.

10] waar is het verslag van de omgevingsdialoog?

Er is bij deze ontwikkeling geen omgevingsdialoog uitgevoerd. Dit is (nog) geen plicht.