

Beantwoording technische vragen SBN

Vraag 1:

Is er juridisch uitgezocht en/of duidelijkheid over wat de gevolgen kunnen zijn als de nieuw te bouwen woning in de toekomst wordt verkocht en de nieuwe eigenaren gaan klagen (een bezwaar indienen) over de werkzaamheden van de huidige ondernemer nader te noemen de slagerij?

Is het voortzetten van de slagerij in de toekomst bij de geschetste situatie gewaarborgd?

Zo ja, graag juridische onderbouwing in de beantwoording.

Zo nee, hoe gaat dit dan gewaarborgd worden?

Antwoord:

Er is duidelijkheid over wat de (juridische) gevolgen (kunnen) zijn als de nieuwe woning in de toekomst wordt verkocht en de nieuwe eigenaren gaan klagen over de bedrijfsvoering van de aanwezige slagerij.

Het perceel van de slagerij heeft de functie 'Wonen', waarbij ondergeschikt aan de woonfunctie detailhandel is toegestaan. Het verwerken en roken van vlees is in principe niet aan te merken als detailhandel. Tenslotte gaat het hierbij om de verwerking van vlees. Deze activiteit valt onder milieucategorie 3.1, terwijl detailhandel (zoals in dit geval het verkopen van vleeswaren) kan worden aangemerkt als een milieucategorie 1-activiteit. Er is geen vergunning verleend voor de huidige bedrijfsvoering op basis van het bestemmingsplan. Als (bijvoorbeeld door de toekomstige bewoners) een handhavingsverzoek wordt gedaan, dan zal beoordeeld moeten worden of tot vergunningverlening kan worden overgegaan om het bestaande gebruik te legaliseren.

Met het bestemmingsplan 'Korteraarseweg 104-106' wordt uitgegaan van de feitelijke situatie, oftewel de aanwezigheid van een slagerij die vleeswaren verkoopt, zelf slacht en vlees rookt. Concreet betekent dat het voor het bouwinitiatief niet relevant is of de slagerij juist is bestemd. De Omgevingsdienst West-Holland heeft geconcludeerd dat, met de maatregelen die worden voorgesteld (en die leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan), de bestaande bedrijfsvoering van de slagerij (in de huidige omvang) gewaarborgd is.

Er kan net verhinderd worden dat toekomstige bewoners van de woning zullen klagen over de aanwezigheid van de slagerij.

Vraag 2:

Is er met de initiatiefnemer ook gezocht en/ of besproken om naar alternatieven voor de te bouwen woning te kijken? Bijvoorbeeld op de huidige plek van het zomerhuis of andere locaties gezien de omvang van het perceel.

Zo ja wat waren de overwegingen om toch voor deze locatie te kiezen vlak naast de perceelgrens.

Zo niet waarom is dit niet meegenomen in de bespreking op de zienswijze?

Antwoord:

In de gesprekken die gevoerd zijn met de initiatiefnemer, de indiener van de zienswijze en de Omgevingsdienst West-Holland is gekeken naar alternatieven. De indiener van de zienswijze heeft daarbij het voorstel gedaan om de woning te verplaatsen. Dit voorstel was voor de initiatiefnemer niet acceptabel. Daarnaast zorgt het verschuiven van de woning voor een dusdanige aanpassing van het plan, dat deze aanpassing niet in de lopende procedure doorgevoerd kan worden. Dit komt doordat geen sprake meer is van een ondergeschikte aanpassing van het plan. Er moet voor het verschuiven van de woning, waarbij de bouwaanduiding op een geheel andere plaats komt te liggen, een nieuw plan uitgewerkt.

Aangezien verplaatsing van de woning voor de initiatiefnemer geen optie was, is uitgegaan van de positie van de woning zoals die is opgenomen in het vrijgegeven (ontwerp)bestemmingsplan. Er is vervolgens onderzoek gedaan naar maatregelen om een

goed woon- en leefklimaat te garanderen in de woning en maatregelen om te borgen dat de bedrijfsvoering van de slagerij (in de huidige omvang) niet wordt beperkt. Er is allereerst gekeken naar maatregelen aan de bron. De indiener van de zienswijze wilde hier niet aan meewerken, omdat zijn voorkeur uit ging naar het verplaatsen van de woning (dat dus niet acceptabel was voor de initiatiefnemer). Uiteindelijk is gekeken naar maatregelen die door de initiatiefnemer genomen zouden kunnen worden. Er is met de initiatiefnemer overeenstemming over deze maatregelen bereikt. Deze maatregelen worden voorgesteld en leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Door het nemen van deze maatregelen wordt rekening gehouden met de belangen van de naastgelegen slagerij, zodat de bedrijfsvoering nu en in de toekomst (uitgaande van de bestaande activiteiten in de huidige omvang) niet worden beperkt.

Vraag 3:

Er wordt bij de nieuw te bouwen woning gesproken over een dove gevel. Worden er aan de oostgevel van de woning wel of geen ramen en/of dakkapellen gerealiseerd?

Antwoord:

Door een aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de planregels, wordt in ieder geval geregeld dat de oostgevel uitgevoerd moet worden als een zogenaamde 'dove gevel'. Dit betekent concreet dat de oostgevel uitgevoerd moet worden als een gevel zonder openingen (ramen en deuren). Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor het daadwerkelijk kunnen realiseren van de woning, zal hieraan worden getoetst. Dat betekent dat geen vergunning verleend kan worden voor een woning waarbij de oostgevel van de woning ramen en/of deuren bevat, zoals bijvoorbeeld een dakkapel met daarin ramen. Bij een dove gevel gelden specifieke uitsluitingen voor het vergunningvrij plaatsen van dakkapellen en dakramen. Deze beperkingen vloeien voort uit de Wet geluidhinder en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Vraag 4:

In Korteraar is lintbebouwing gesitueerd en vastgesteld in het bestemmingsplan zoals ook aangegeven in de stukken. Betekent deze ontwikkeling dat er in de toekomst een dubbele (lint)bebouwing is toegestaan met de functie wonen bij nieuwe aanvragen of bestaat hier mogelijkheid op precedentwerking?

Antwoord:

Het provinciale omgevingsbeleid biedt de mogelijkheid om (in beperkte mate) nieuwe woningen toe te voegen in linten, mits de ruimtelijke kwaliteit niet verslechtert én op voorwaarde dat sprake is van zorgvuldige ruimtelijke inpassing in het bestaande landschap/de bestaande bebouwingsstructuur. Daarbij moet rekening gehouden worden met de ritmiek van bestaande bebouwing en de bestaande verkavelingsstructuur. Daarnaast mogen bestaande landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten niet worden aangetast door het toestaan van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De locatie Korteraarseweg 104-106 maakt onderdeel uit van lintbebouwing. De nieuwe woning wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. In de bestaande situatie is er al bebouwing achter het eerste lint. Ter plaatse is ook al een woonfunctie opgenomen. Wat verandert, is dat achter het eerste lint een bouwaanduiding voor een woning wordt opgenomen.

Er is alleen sprake van precedentwerking als gevallen op relevante onderdelen in zeer grote mate gelijk zijn aan elkaar. Dat betekent dat onder andere de feitelijke situatie, de toepasselijke regels en de redenen voor het verzoek om van planregels af te wijken in zeer grote mate op elkaar lijken. Oftewel: Het risico op precedentwerking geldt uitsluitend voor situaties die in zeer grote mate op de voorliggende situatie (aan de Korteraarseweg 104-106) lijken. De locatie Korteraarseweg 104-106 is de enige locatie binnen de lintbebouwing in de kern Korteraar waar een grote schuur staat, waar binnen de woonfunctie mogelijkheden aanwezig zijn voor detailhandel zijn en waarbij een zomerhuis aanwezig is. In dit geval is het risico op precedentwerking (vrijwel) nihil, aangezien genoemde combinatie van bebouwing en functies niet op een andere locatie aanwezig is in Korteraar.