

MEMO

datum	24 mei 2018	☐ ter informatie	☐ ter circulatie
aan	Gemeenteraad	☐ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
cc		☐ ter behandeling	☐ voor commentaar
opsteller	V. Platteeuw		
afzender	B&W		
onderwerp	Doespolderkade 2		

Vraagstelling: mag volgens het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Jacobswoude) het zuidelijk deel van de bebouwing (de schuur) bewoond worden.

Antwoord:

In het vigerende bestemmingsplan is onder de bouwregels omtrent deze bebouwing bepaald dat de bouw en de uitbreiding van een woning niet is toegestaan. Wij verwijzen in dit verband naar lid 5 onder 4 van de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude (zie onder).

Bij het opnemen van deze regel in het bestemmingsplan is in de toelichting van het bestemmingsplan daar het navolgende over geschreven:

'Regeling na herziening

Op het achterste gedeelte van het bouwvlak wordt de nadere aanwijzing 'zonder woning (zw)' opgenomen (blad 4). Op deze manier is het niet mogelijk de woning binnen een afstand van 25 m van een agrarisch bedrijf te realiseren/uit te breiden. Omdat de nadere aanwijzing zonder woning (zw) nog niet voorkomt binnen de bestemming Woondoeleinden wordt deze ook opgenomen in de regels en op het renvooi.'

Voormelde bepaling bepaalt dat de schuur, die in het verleden niet bewoond werd, niet mag worden verbouwd tot woning en niet als woning mag worden gebruikt, omdat je anders de bestaande woning uitbreidt naar het zuidelijk deel. Uitbreiding van de woning is niet toegestaan.

In het bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude heeft de raad gezien de tekst in de regels en de toelichting willen besluiten dat de schuur in de toekomst niet bewoond kan worden. Dat de schuur destijds ook niet in gebruik was als woning (dus als slaapverblijf van de zoon, hetgeen reclamant heeft medegedeeld aan de fractievertegenwoordigers op 14 mei jl.) bewijst bijgevoegd toezichtsrapport (bijlage 1). In een handhavingstraject in 2015 is

gebleken dat de schuur conform het bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude niet als slaapkamer werd gebruikt.

In het nieuw vast te stellen bestemmingsplan is de bepaling als volgt geregeld:

Het gebruik als woning is niet toegestaan.

Wij verwijzen naar artikel 20.1 onder b van het bestemmingsplan Buitengebied Oost (zie onder).

Omdat het gebruik van de schuur als woning ook niet in het bestemmingsplan Buitengebied Jacobswoude is toegestaan is deze bepaling geen verdere beperking ten opzichte van de vigerende regeling. Voorgesteld wordt wel om naast het gebruiksvoorschrift dat al in het nieuwe bestemmingsplan staat, ook het bouwvoorschrift zoals dat in Buitengebied Jacobswoude stond toe te voegen in Buitengebied Oost zodat er in de toekomst geen onduidelijkheid zal ontstaan ten opzichte van het gebruik en het bouwen in de bestaande schuur. Dit voorstel is verwerkt in het plan zoals het nu aan uw raad voorligt.

Bepalingen bestemmingsplan

BP Buitengebied Oost

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is het gebruik als woning niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf: bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijfscomplex, waarbij tevens de in tabel 20.1 genoemde nevenfuncties zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. in tabel 20.1 is aangegeven tot welk oppervlak de gronden en de bebouwing ten hoogste mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie;
 2. bij een combinatie van nevenfuncties ten hoogste een oppervlak van 400 m² aan bebouwing worden gebruikt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfs woning met als nevenfunctie kantoor' uitsluitend een voormalige agrarische bedrijfs woning met als nevenfunctie kantoor met een maximum vloeroppervlak van 400 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats': uitsluitend een woonschepenligplaats voor woonschepen en recreatiwoonschepen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers, toegangswegen en paardenbakken.

BP Buitengebied Jacobswoude

Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mogen ten dienste van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. gebouwen bij woonboten.

5. Voor het bouwen geldt het volgende:
 - a. de bouwpercelen mogen in geen geval voor meer dan 50% bebouwd worden;
 - b. voor zover gebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
 - c. bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen bij de woning dienen ten minste 3 m terugliggend op de voorgevel te worden gebouwd;
 - d. de afstand van bijgebouwen op de oever bij woonschepen tot de kant van de weg mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - e. op gronden met de nadere aanwijzing (zw) is de bouw of uitbreiding van een woning niet toegestaan;

BIJLAGE 1 – Toezichtsrapport 9 juni 2015

Op 9 juni 2015 is een controle door de toezichthouders [REDACTED] uitgevoerd op Doespolderkade 2 te Hoogmade. Voor de controle was geen afspraak gemaakt met mevrouw van der Zijden. De afspraak was ingepland, na melding van mogelijk uitbreiden van het woongedeelte, richting Doespolderkade 1. Dit zou in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan: 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Jacobswoude' (vastgesteld d.d. 14-12-2009) (op het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak de nadere aanwijzing 'zonder woning (zw)' opgenomen. Op deze manier is het niet mogelijk de woning binnen een afstand van 25 m van het agrarisch bedrijf te realiseren/uit te breiden).

Er is vanaf Doespolderkade 1 een foto gemaakt van de achterzijde van de stal van Doespolderkade 2 (foto 1 linksonder). Daar is er een kort gesprek geweest met de heer van Leeuwen, eigenaar van Doespolderkade 1. Vervolgens hebben de toezichthouders gebruik gemaakt van hun bevoegdheden en het perceel Doespolderkade 2 betreden. Na uitleg aan mevrouw van der Zijden wat het doel van de controle was, inzage te krijgen in het feitelijk gebruik van het gebouw (stal), heeft mevrouw de stal opengedaan zodat er ook binnen gecontroleerd kon worden (zie foto's 2 & 3). Hierop is nogmaals door Mevrouw verklaard dat de ruimte alleen word gebruikt ten behoeve van opslag.

Conclusies:

De achterzijde van de stal wordt niet bewoond. Er is geen overtreding geconstateerd van het vigerende bestemmingsplan.

[REDACTED]



Bijlage reactie Omgevingsdienst West-Holland op nader schrijven Wösten advies inzake Doespolderkade 2, Hoogmade

Wösten advies heeft namens de bewoners van Doespolderkade 2 in Hoogmade op 14 mei 2018 een nader schrijven gericht aan de gemeenteraad. Het nader schrijven gaat vergezeld van een door Van Hoof advies uitgevoerde second opinion van de in het ontwerp-bestemmingsplan vastgelegde bestemming voor het pand Doespolderkade 2. Gesteld wordt dat het gehele perceel Doespolderkade 2 de bestemming Wonen kan krijgen. Dit wordt onderbouwd met de door Van Hoof uitgevoerde second opinion.

De Omgevingsdienst heeft het nader schrijven van Wösten en de second opinion van Van Hoof beoordeeld. De beoordeling is hieronder opgenomen.

Beoordeling second opinion Van Hoof

De conclusie van de second opinion is dat het noordelijke deel van de bebouwing omgezet kan worden naar de bestemming Wonen. Het zuidelijke deel kan de aanduiding plattelandswoning krijgen.

Aangegeven wordt dat, omdat de rundveestal op een afstand van ten minste 25 meter van het noordelijke deel van de bebouwing Doespolderkade 2 ligt, er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het zuidelijk gedeelte wordt opgemerkt dat bij omzetting naar een plattelandswoning niet beoordeeld hoeft te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling noordelijke deel

De stelling dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat de rundveestal op een afstand van ten minste 25 meter van de bebouwing Doespolderkade 2 ligt en de bestemming Wonen mogelijk is, wordt slechts onderbouwd vanuit het aspect geur. Andere milieuaspecten zijn niet in deze overweging meegenomen.

Het bedrijf Doespolderkade 1 omvat meer activiteiten dan alleen de rundveestal. Het gaat hierbij o.a. om een kaasmakerij, een tankplaats voor de eigen voertuigen, een voedersilo en een werktuigenberging, waarin ook werkzaamheden aan de verschillende machines uitgevoerd worden. Deze activiteiten vinden op slechts enkele meters van de bebouwing Doespolderkade 2 plaats.

M.n. het geluidaspect is voor deze activiteiten van belang bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is de vraag aan de orde of de bedrijfsvoering van het bedrijf Doespolderkade 1 belemmerd wordt door omzetting naar de bestemming Wonen. Omdat slechts naar het aspect geur gekeken is, wordt voorbij gegaan aan de werkzaamheden die in de kaasmakerij en in en nabij de werktuigenberging en tankplaats plaatsvinden. Op basis van de second opinion kan geen conclusie getrokken worden over de vraag of de bedrijfsvoering belemmerd wordt.

Kopje motivering

De punten 1 en 2 onderschrijven in feite de aanpak van de Omgevingsdienst dat beoordeeld moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de

bedrijfsvoering niet belemmerd wordt door het toekennen van de bestemming Wonen. Onder punten 4 e.v. wordt de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verengd tot de afstand van 25 meter tussen het dierenverblijf en het geurgevoelig object. Dit wordt gebaseerd op een uitspraak van de Raad van State. In deze zelfde uitspraak wordt in relatie tot de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat echter ook ingegaan op andere aspecten dan geur, zoals stof, geluid en gevaar. De verwijzing onder punt 4 naar deze uitspraak is derhalve onvolledig uitgevoerd en daardoor niet correct.

Beoordeling zuidelijke deel

Ten onrechte stelt Van Hoof dat voor de bestemming plattelandswoning, voor het zuidelijke deel, niet beoordeeld hoeft te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Wet plattelandswoning stelt dat bij omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning beoordeeld moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hetgeen Van Hoof stelt in de second opinion is daarom feitelijk onjuist.

Gelet op de afstand van 0 meter tot het buitenterrein van het bedrijf Doespolderkade 1 en ca. 10 meter tot de stal, de werktuigenberging, de tankplaats en de voedersilo is niet zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij komt nog dat bij een agrarisch bedrijf ook gedurende de avond- en nachtperiode werkzaamheden kunnen plaatsvinden en die ook plaats kunnen vinden ter hoogte van het zuidelijke deel. Gelet op de korte afstand en de activiteiten die ook in de avond- en nachtperiode kunnen plaatsvinden kan er niet zonder meer sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling brief Wösten

Op basis van de second opinion van Van Hoof stelt Wösten dat:

- Het noordelijke deel de bestemming Wonen kan krijgen, aangezien er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Van Hoof stelt daarnaast dat de Omgevingsdienst een onjuiste lezing van de Wet plattelandswoningen heeft toegepast.

- Voor het zuidelijke deel is wonen thans al toegelaten.

Reactie

- Van Hoof constateert dat ter plaatse van het noordelijke deel van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat voldaan wordt aan een afstand van ten minste 25 meter van de rundveestal tot dit deel van de woning vanwege de geurregelgeving. Voor de bestemmingswijziging naar de bestemming Wonen dient een volledige beoordeling van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd te worden. In dit kader wordt voorbij gegaan aan andere aspecten die bij de beoordeling van de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van belang zijn, o.a. het aspect geluid. Dit is in deze situatie van belang, omdat het noordelijke deel van de woning zich op slechts enkele meters van het bedrijf (kaasmakerij en kaasopslag) bevindt. Het enkele feit dat voldaan wordt aan de afstand van 25 meter in verband met de geurregelgeving, wil niet per definitie zeggen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de toekenning van de bestemming Wonen is ook van belang de vraag of er sprake is van een belemmering voor de activiteiten van de veehouderij annex kaasmakerij. Ook voor

deze vraag zijn meer aspecten van belang dan het door Van Hoof beschouwde aspect geur. Deze aspecten zijn door ons beoordeeld. Daarover hebben wij u geadviseerd dat, indien ook het zuidelijke deel voor directe bewoning bestemd wordt, is er naar het oordeel van de Omgevingsdienst **geen** sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onduidelijk is waarop Wösten baseert dat de Omgevingsdienst een onjuiste lezing van de Wet plattelandswoningen toepast. Van Hoof stelt dat bij de omzetting naar een plattelandswoning geen sprake hoeft te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van Hoof stelt dat een plattelandswoning juist bedoeld is in het geval een normale woonbestemming niet mogelijk is omdat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de toelichting bij de Wet plattelandswoningen is aangegeven dat bij een omzetting van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij de beoordeling hiervan heeft het bevoegd gezag beleidsvrijheid.

In de door Van Hoof aangehaalde RvS uitspraak wordt gesteld dat 'Dit betekent echter niet zonder meer dat ter plaatse van die woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. De rechtbank heeft dat niet onderkend.'

Dat de Omgevingsdienst de Wet plattelandswoningen niet op een juiste wijze heeft toegepast is om deze redenen niet terecht.

- Dit punt is een planologisch juridisch punt dat niet ter beoordeling van de Omgevingsdienst is.

Conclusie

De conclusie van Van Hoof dat een woonbestemming voor het noordelijke deel van de bebouwing Doespolderkade 2 niet leidt tot een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf Doespolderkade 1 kan op basis van het enkele feit dat de afstand van de rundveestal tot het noordelijke deel van de bebouwing 25 meter bedraagt, niet getrokken worden. Beoordeeld dient te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook voor de omzetting van het zuidelijk deel naar een plattelandswoning is een beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nodig.

Het nader schrijven van Wösten advies leidt niet tot een andere beoordeling dan eerder gemaakt.