

Reactie zienswijze ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning duivenhokken

12 juli 2022

Het ontwerp weigeringsbesluit lag vanaf 16 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage. Indiening van een zienswijze was mogelijk tot en met 26 april. De zienswijze is ingeboekt op 22 april ingeboekt bij de gemeente Buren. De zienswijze binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

1-3

Indiener van zienswijze kan zich niet verenigen met de stellingnames in het ontwerpbesluit.

Reactie

In onderstaande punten wordt dit inhoudelijk uitgewerkt.

4

Indiener van zienswijze vindt dat de aanvraag vergunbaar is binnen het bestemmingsplan of met afwijking daarvan.

Reactie

In onderstaande punten wordt beargumenteerd dat de aanvraag niet vergunbaar is binnen het bestemmingsplan, niet rechtstreeks en niet op basis van een binnenplanse afwijking. Een buitenplanse kleine afwijking is ook niet mogelijk. Resteert alleen een buitenplanse afwijking met een goede ruimtelijke onderbouwing waarbij de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd. In onderstaande wordt aangegeven dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en daarom niet voor vergunningverlening in aanmerking komt.

5

Indiener van zienswijze betwist dat het beoogde gebruik van duivenhokken strijdig is met de gebruiksregel uit artikel 38 lid 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008.

Reactie

Specifiek gaat het erom of de duivenhokken vallen onder 'Wonen' en 'bijbehorende voorzieningen' als genoemd onder a. en b. van betreffend artikel.

Dat het gaat om bedrijfsmatig gebruik dat zich niet verhoudt tot de bestemmingsomschrijving hebben wij kunnen concluderen uit de ruimtelijke onderbouwing van 16 november 2020. Op pagina 6 is te lezen dat aanvrager een professionele duivenfokker is. Dit impliceert dat het gaat om een bedrijfsmatige activiteit die strijdig is met de bestemming Wonen.

Ook de omvang van de duivenhokken van 200 m² en het aantal te houden duiven van 250 tot 300 stuks geeft een indicatie voor bedrijfsmatig gebruik of ten minste een hobbymatig gebruik in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is.

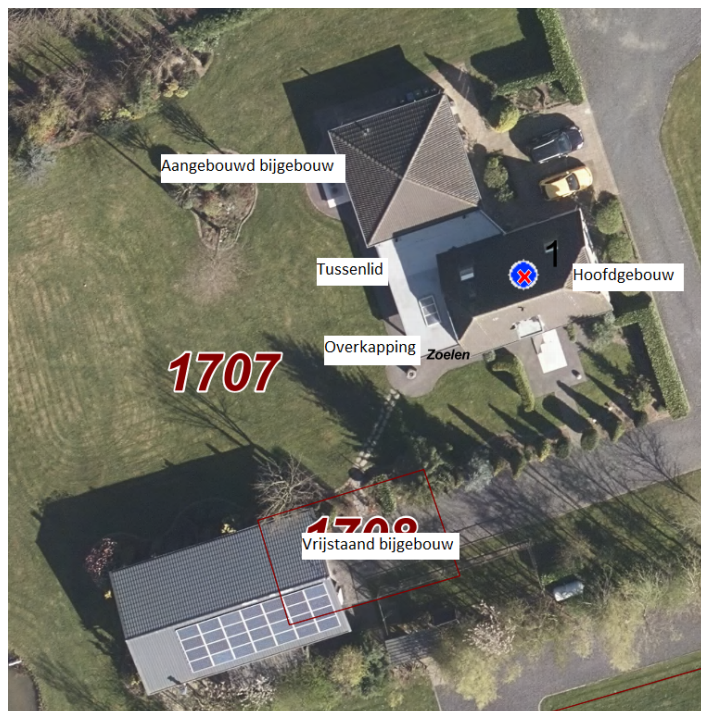
6.

Indiener van zienswijze geeft aan dat enkele bijgebouwen worden onterecht als zodanig gekwalificeerd.

Reactie

In het bestemmingsplan is een bijgebouw omschreven als een gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw (artikel 1 lid 11).

Onder meer is duidelijk is dat we ten minste te maken hebben met een vrijstaand bijgebouw en een aangebouwd bijgebouw. Deze gebouwen zijn bouwkundig en functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning). Het tussenlid met overkapping zou eventueel als onderdeel van het aangebouwd bijgebouw kunnen worden gezien. Er zijn hoe dan ook in de huidige situatie ten minste twee bijgebouwen aanwezig en de twee duivenhokken betekenen een overschrijding van het maximum aantal van twee bijgebouwen.



7.

Indiener van zienswijze stelt dat een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend kan worden.

Reactie

Binnenplanse afwijking

In het ontwerpbesluit is aangegeven dat het bestemmingsplan niet voorziet in een afwijking voor het bouwen van meer dan 2 bijgebouwen. Voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan 75 m² (artikel 38 lid 5), bestaan er vrijstellingsmogelijkheden tot 200 m² (artikel 38 lid 9 en 10). Nu in de bestaande situatie al 251 m² aan bijgebouwen aanwezig is kunnen deze vrijstellingsmogelijkheden niet worden toegepast.

Buitenplanse afwijking

Voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde grond geldt een maximum oppervlak van 150 m² (Bor, bijlage II artikel 4 onder 1). Nu in de bestaande situatie deze oppervlakte wordt overschreden kan geen toepassing gegeven worden aan de afwijkingsbevoegdheid van artikel 2.12 lid 1 onder a 2 van de Wabo (kruimelgeval).

In het ontwerp weigeringsbesluit is gemotiveerd waarom niet kan worden afgeweken met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het college is van mening dat zowel de hoeveelheid bebouwing als de functie van de bebouwing niet overeenstemmen met een goede ruimtelijke ordening.

Vergunningvrij bouwen

Indiener van zienswijze stelt dat voorbijgegaan wordt aan vergunningvrije bouw mogelijkheden.

De maximale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt 150 m² (Bor, bijlage II artikel 2 lid 3 onder f3). Nu het bestaande oppervlakte al 251 m² bedraagt is geen ruimte meer voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken.

8.

Indiener van zienswijze stelt dat de toelaatbaarheid van de duivenhokken dient te worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke uitstraling.

Reactie

Het plan heeft tot gevolg dat op het perceel de totale hoeveelheid aan bijgebouwen 450 m² gaat bedragen. Het hoofdgebouw (woning) heeft een oppervlakte van circa 90 m². Alleen de duivenhokken hebben al een twee maal zo grote oppervlakte als het hoofdgebouw. Dat betekent dat de ruimtelijke uitstraling van de bijgebouwen en met name de nieuwe bedrijfsgebouwen niet meer te rijmen valt met de woonbestemming van de locatie.

Niet alleen het bedrijfsmatig gebruik maar ook de omvang hiervan maken dat het plan in strijd is met de woonbestemming ter plaatse. In beginsel is het houden van duiven op de locatie niet ondenkbaar. Artikel 61 onder 8 geeft ruimte voor aan huis gebonden nevenactiviteiten. Daar is echter een maximum oppervlakte van 50 m² vastgesteld. De activiteiten overschrijden deze maximale omvang ruimschoots.

9

Indiener van zienswijze betoogt dat de invloed van het houden van duiven op de omgeving beperkt is.

Reactie

Wij bestrijden niet dat de invloed van dit individuele bedrijf naar de omgeving beperkt is. Ten opzichte van de huidige rustige woonsituatie betreft het wel een grote verandering, zowel in bebouwing als functie. Daarbij geldt voor het buitengebied het beleid om bebouwing te laten afnemen in plaats van te laten toenemen (ontstening). Ook worden in het buitengebied geen nieuwe bedrijven toegestaan. De vestiging van dit bedrijf is strijdig met dat beleid. Een afwijking van dit beleid zou een precedent scheppen en zo een niet gewenste intensivering van bebouwing en bedrijvigheid in het buitengebied tot gevolg hebben.

10.

Indiener van zienswijze meent dat de ruimtelijke uitstraling van de duivenhokken niet onverenigbaar is met de woonbestemming.

Reactie

Hierop is in bovenstaande al op ingegaan. In relatie tot aangehaalde uitspraken gaat het in dit geval om uitbreiding van bebouwing voor een bedrijfsmatige functie, het professioneel houden van duiven. Juist die combinatie maakt dat de gevraagde ontwikkeling in strijd is met zowel het bestemmingsplan als algemeen beleid voor het buitengebied.

11-12

Indiener van zienswijze vindt dat de begrippen bijgebouw en hoofdgebouw onjuist worden toegepast.

Indiener van zienswijze betoogt dat het aangebouwde bijgebouw, het tussenlid en overkapping deel uitmaken van het hoofdgebouw.

Reactie

Het bestemmingsplan omschrijft een hoofdgebouw als een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

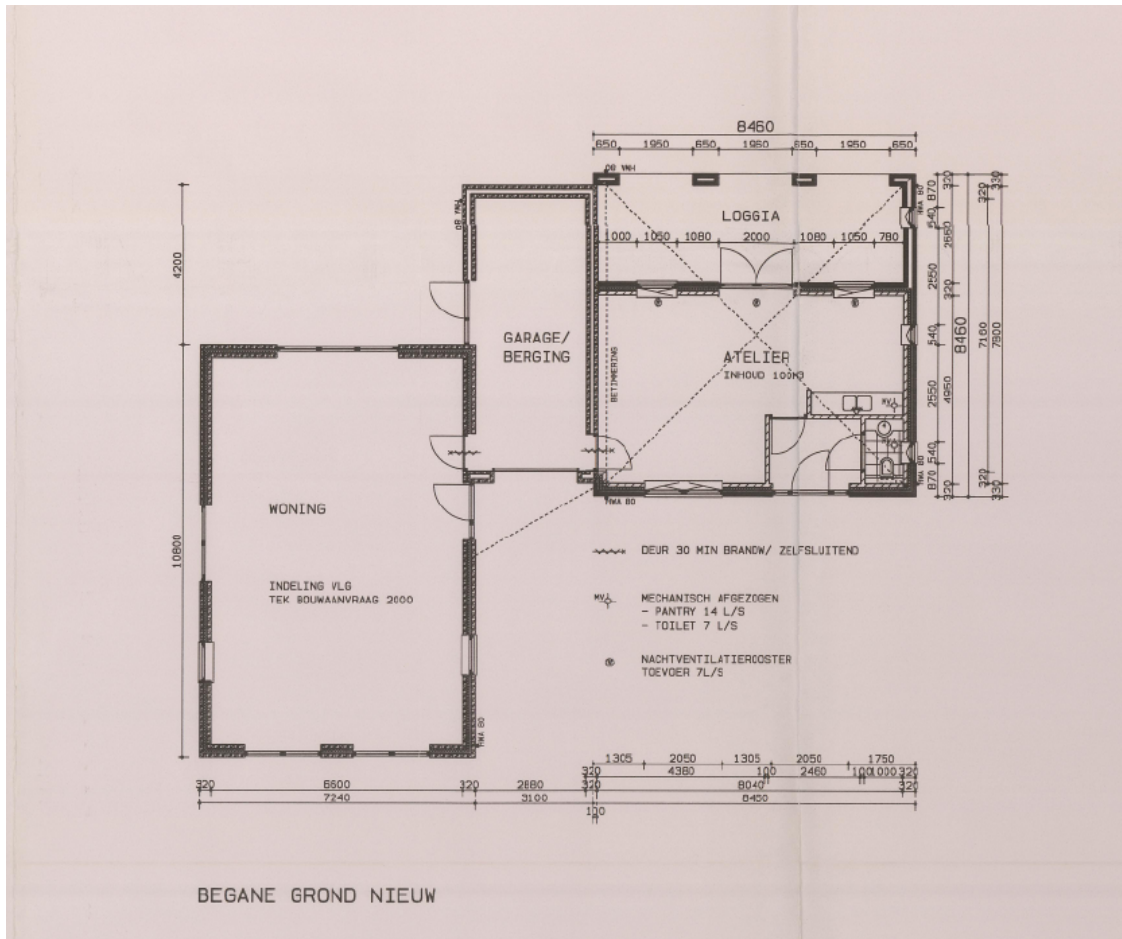
Een bijgebouw is een gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.



Voor bovenstaande afbeelding is de vraag is of sprake is van één hoofdgebouw of een hoofdgebouw met een bijgebouw. Ons inziens is sprake van het laatste. Het bijgebouw is wat betreft hoogte en vormgeving duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Daarbij zou in het geval sprake is van één hoofdgebouw betekenen dat het hele gebouw als woning moet worden beschouwd. Dan ontstaat een strijdigheid met de maximaal toegestane inhoud van een woning.

Naast de ruimtelijke ondergeschiktheid blijkt de functionele ondergeschiktheid. Op de bouwtekening is het tussenlid aangegeven als garage/berging en het aangebouwde bijgebouw als atelier met loggia. De bijgebouwen zijn duidelijk functioneel ondergeschikt aan de woning.



De inhoud van de oorspronkelijke woning, waarvan de vergunning (B.1999.208) is verleend op 13 juli 1999, is 395 m³. Bij deze vergunning is een aangebouwd bijgebouw verleend met een oppervlakte van 25 m² (garage/berging).

De bebouwing is later uitgebreid met een atelier en een loggia. Hiervoor is een vergunning op 10 februari 2009 afgegeven (20080485). Deze maken geen onderdeel uit van het hoofdgebouw.

In het bestemmingsplan is in artikel 38 lid 4 bepaald dat voor woningen met een inhoud groter dan 300 m³ de inhoud met maximaal 100 m³ mag worden vergroot en niet meer mag bedragen dan 750 m³.

Uitwerken: de woning is 395 m³ en er mag dus 100 m³ bij. Wat is de inhoud van de garage, het atelier en de loggia.

En zelfs als sprake is van één hoofdgebouw dan betekent de toevoeging van twee duivenhokken dat in combinatie met het bestaande vrijstaande bijgebouw het aantal van twee bijgebouwen overschreden wordt. Er zijn dan op het perceel drie vrijstaande bijgebouwen.

13

Indiener van zienswijze zou bereid zijn tussenlid en overkapping met een oppervlakte van 55 m² te willen slopen.

Reactie

Dit is niet aangegeven in de aanvraag of de ruimtelijke onderbouwing en was niet bekend. Voor de beoordeling maakt het geen verschil. Door de realisatie van de twee duivenhokken wordt nog altijd het maximum aantal bijgebouwen en de oppervlakte overschreden. Het totaal aan bijgebouwen wordt dan 125 m² (vrijstaand bijgebouw) + 71 m² (aangebouwd bijgebouw/loggia/atelier) + 199 m² (nieuwe duivenhokken) = 395 m².

Op het moment dat het tussenlid wordt gesloopt is het aangebouwd bijgebouw niet meer aangebouwd en kan ook niet meer toegerekend worden aan het hoofdgebouw. Het toerekenen van zowel tussenlid als aangebouwd bijgebouw aan de woning betekent de overschrijding van de maximale inhoudsmaat van de woning van 750 m³ en is daarom niet mogelijk.

14

Indiener van zienswijze geeft aan dat met de bouw van de twee duivenhokken sprake is van in totaal drie bijgebouwen, omdat aangebouwd bijgebouw, tussenlid en overkapping gezamenlijk moeten worden beschouwd als het hoofdgebouw.

Reactie

Zoals hierboven gesteld beschouwen wij tussenlid, overkapping en aangebouwd bijgebouw als ruimtelijke en functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning) en is sprake van ten minste één bijgebouw.

Indiener van zienswijze en gemeente zijn het met elkaar eens dat de realisatie van twee duivenhokken altijd een overschrijding van het aantal bijgebouwen en de oppervlakte daarvan als bepaald in artikel 38 lid 5 onder a.

15

Indiener van zienswijze stelt dat de twee duivenhokken ogenschijnlijk vergunningvrij gerealiseerd mogen worden.

Reactie

Deze stelling is onjuist. Het aangehaalde artikel van bijlage II van het Bor (artikel 2 lid 3 onder f onder 3) heeft betrekking op de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied. Zoals eerder gesteld bedraagt de oppervlakte in het bebouwingsgebied in de bestaande situatie al meer dan het maximum van 150 m². Kortom er bestaat geen ruimte meer voor vergunningsvrije bouwwerken.

16

Indiener van zienswijze stelt dat de kwalificatie van de duivenhokken als bijbehorend bouwwerk betekent dat deze functioneel verbonden moeten zijn met het hoofdgebouw.

Reactie

Deze stelling is aannemelijk. Ook een gebouw dat wordt gebruikt voor een bedrijf of beroep aan huis is aan te merken als bijbehorend bouwwerk en heeft een functionele binding met het hoofdgebouw omdat het de bewoner van het hoofdgebouw is die het beroep of bedrijf uitoefent in het bijbehorend bouwwerk.

17

In het ontwerpbesluit zou voorbijgegaan zijn aan het feit dat voor vergunningvrij bouwen geen beperking in het aantal bijbehorende bouwwerken bestaat en dat één bouwwerk zowel een vergunningvrij als vergunningplichtig deel kan omvatten.

Reactie

Nu geen ruimte op het perceel meer bestaat om vergunningvrij nieuwe bijbehorende bouwwerken te realiseren is hier terecht geen aandacht aan besteed.

18

Indiener van zienswijze bestrijdt dat het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid biedt voor het bouwen van meer dan twee bijgebouwen.

Reactie

Bij de vrijstellingsmogelijkheden in artikel 38 lid 7 t/m 10 wordt alleen gesproken over oppervlakte van bijgebouwen en is geen bepaling over het aantal bijgebouwen aan te treffen.

19

Indiener van zienswijze stelt dat het houden van duiven gezien kan worden als agrarische nevenactiviteit als bedoeld in artikel 38 lid 10.

Reactie

Wij bestrijden niet dat het houden van duiven een agrarische nevenactiviteit kan zijn nu in betreffend artikel daaronder begrepen wordt het hobbymatig houden van dieren. Ook het bedrijfsmatig houden van dieren zou een agrarische nevenactiviteit kunnen zijn.

20

Indiener van zienswijze stelt dat de vrijstelling van artikel 38 lid 10 betrekking heeft op agrarische nevenactiviteiten, waaronder niet alleen het hobbymatig houden van dieren kan vallen maar ook commerciële agrarische nevenactiviteiten.

Reactie

Inderdaad ziet het artikel in een vrijstellingsmogelijkheid voor agrarische nevenactiviteiten. Deze zijn niet uitsluitend beperkt tot het hobbymatig houden van dieren. Desondanks kan de vrijstelling niet toegepast worden omdat deze ziet op vrijstelling tot een totaal bebouwd oppervlak voor bijgebouwen van maximaal 200 m². Nu in de bestaande situatie al 251 m² aanwezig is kan de vrijstelling niet toegepast worden.

21

Indiener van zienswijze stelt dat artikel 38 lid 10 gelezen moet worden in de zin dat bij het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen nog eens 200 m² aan bijgebouwen voor agrarische nevenactiviteiten toegevoegd kan worden. Hierbij wordt de toelichting van het plan aangehaald.

Reactie

In de plantoelichting staat in paragraaf 3.3.9 op pagina 84 het volgende.

“Bij woningen horen ook bijgebouwen. Om verstening te voorkomen dient het aantal en de omvang van de bijgebouwen te worden beperkt. Er wordt een maximale totale oppervlakte van 75 m² voor de bijgebouwen voorgesteld. Om enige concentratie van de woonbebouwing te krijgen, dienen de bijgebouwen binnen een afstand van 40 meter van de gevel van de woning te worden gebouwd. In bijzondere gevallen en onder te stellen voorwaarden kan met een vrijstelling een uitzondering worden gemaakt voor grotere bijgebouwen tot 200 m² of tot een afstand van 70 m.”

Deze bepaling dient onmiskenbaar gelezen te worden in die zin dat de genoemde 200 m² ziet op de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning. Dit is ook in overeenstemming met het doel om verstening in het buitengebied tegen te gaan. De vrijstelling geeft een extra ruimte van 125 m² ten opzichte van de basis van 75 m².

Nu het maximaal toegestane oppervlakte in de bestaande situatie al is overschreden bestaat geen ruimte de vrijstelling toe te passen en nog meer bebouwing toe te staan.

22

Voortgaand op de stelling dat artikel 38 lid 10 toegepast kan worden doet indiener van zienswijze een concreet voorstel over de als vergunningvrij en te vergunnen bouwwerken.

Reactie

Nu het maximaal oppervlakte aan bijgebouwen reeds is overschreden en daarom ook geen ruimte meer bestaat voor vergunningvrije bouwwerken bestaan geen mogelijkheden de duivenhokken te realiseren.

23

Indiener van zienswijze stelt dat een kleine buitenplanse afwijking in combinatie met de vrijstelling uit artikel 38 lid 10 toegepast kan worden.

Reactie

Nu de vrijstelling uit artikel 38 lid 10 van het bestemmingsplan niet toegepast kan worden is een combinatie met vergunningvrij bouwen niet meer aan de orde.

24

Indiener van zienswijze stelt dat de kleine buitenplanse afwijking in aanvulling op het vergunningvrij bouwen van twee duivenhokken kan worden toegepast.

Reactie

Omdat het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen in de bestaande situatie al 251 m² bedraagt is geen ruimte voor het vergunningvrij bouwen al dan niet in combinatie met een buitenplanse kleine afwijking van de duivenhokken.

25

Indiener van zienswijze betoogt dat de omgevingsvergunning van rechtswege verleend is omdat de reguliere en niet de uitgebreide procedure van toepassing is.

Reactie

Omdat geen binnenplanse of buitenplanse kleine afwijking (Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 en 2) van toepassing is kan de omgevingsvergunning alleen verleend worden met een buitenplanse uitgebreide procedure (Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3). Voor deze procedure geldt niet de acht weken termijn van de reguliere voorbereidingsprocedure zodat geen sprake kan zijn van een van rechtswege verleende vergunning.

26

Indiener van zienswijze stelt dat bij het toepassen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure getoetst moet worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Wij zijn van mening dat het bouwplan en de beoogde functie niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk beleid van de gemeente en specifiek het bestemmingsplan Buitengebied hanteren als uitgangspunt dat versterking niet gewenst is. Tevens is beleid dat zich in het buitengebied geen nieuwe bedrijven kunnen vestigen, met uitzondering van volwaardige agrarische grondgebonden bedrijven. De vestiging van een professionele duivenfokkerij is een bedrijfsmatige activiteit. Deze activiteit is op zich passend in het buitengebied maar vestiging van een nieuw bedrijf is alleen mogelijk op een locatie waarvoor al een bedrijfsbestemming dan wel een agrarisch bouwvlak aanwezig is. Het uitbreiden van bebouwing in de vorm van bijbehorende bouwwerken bij reguliere woningen in het buitengebied leidt tot extra versterking en verrommeling in het buitengebied en vinden wij in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

27

Indiener van zienswijze geeft aan dat de algemene stelling de extra bebouwing in het buitengebied onwenselijk slechts zeer algemeen en daarmee onvoldoende is.

Reactie

Naast de stelling is in de specifieke situatie van belang dat in de beoogde situatie een oppervlakte van 450 m² aan bijgebouwen ontstaat bij een woning van circa 90 m². Hierbij worden zowel de nieuwe duivenhokken als het bestaande vrijstaande bijgebouw voor de bedrijfsmatige duivenfokkerij aangewend. Op het perceel ontstaat een hoeveelheid bedrijfsbebouwing van 325 m². De

bedrijfsmatige activiteiten zijn daarmee niet meer ondergeschikt aan de woonfunctie en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

28

Indiener van zienswijze geeft aan dat iedere omgevingsvergunningaanvraag afzonderlijk en naar eigen specifieke kenmerken moet worden beoordeeld.

Reactie

In bovenstaande is voor het specifieke geval beoordeeld waarom de uitbreiding van bebouwing en vestiging van een bedrijfsmatige duivenfokkerij ruimtelijk niet gewenst is.

In het algemeen zou dit ook tot precedentwerking leiden. Immers voor uitbreiding van bebouwing voor bedrijfsmatige activiteiten bij een reguliere woning in het buitengebied wordt ruimte geboden. Niet in te zien valt dat indien de gemeente in dit geval een omgevingsvergunning verleend voor andere gevallen een vergunning geweigerd wordt.

29

Indiener van zienswijze geeft aan dat de duivenhokken geen verrommeling tot gevolg hebben en het woon- en leefklimaat van de omgeving niet wordt aangetast.

Reactie

Zoals in bovenstaande is aangegeven gaat het om meer dan alleen verrommeling. De combinatie van het toevoegen van bijbehorende bebouwing bij een reguliere woning in combinatie met de uitoefening van een bedrijfsmatige activiteit achten wij geen wenselijke ontwikkeling.

30

Indiener verzoekt af te zien van het besluit tot weigeren van de omgevingsvergunning.

Reactie

Uit bovenstaande blijkt dat wij geen gronden zien om mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling.