

Openbaar

Opsteller	P.C.W. van Doorn
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)
Join-nummer	BenW\569
Onderwerp	Starten van een honden- en kattenpension aan de Horckerstraat 7 te Baexem
Te nemen besluit	1. instemmen met de weerlegging van ingediende zienswijzen 2. instemmen met het opnemen van de genoemde voorwaarden in de omgevingsvergunning 3. de raad verzoeken de benodigde verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Datum in B&W	9-10-2018

1. Onderwerp

Starten van een honden- en kattenpension aan de Horckerstraat 7 te Baexem.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

De Horckerstraat, gelegen in het buitengebied van Baexem, ligt in een gebied waar diverse functies aanwezig zijn, maar waar in de directe omgeving vooral burgerwoningen liggen. Een van deze woningen (een voormalige agrarisch bedrijf met bijgebouwen), nummer 7 is enige tijd geleden gekocht door mevrouw B. Boersen en de heer E. Martens. Zij hebben het verzoek ingediend om in en rond deze voormalige bedrijfsgebouwen een honden- en kattenpension met buitenren te starten (principemedewerking is door uw college verleend op 18 april 2017). Zij zullen als compensatie een deel van de bestaande gebouwen afbreken en zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

De geldende bestemming Wonen laat de gewenste activiteit niet rechtstreeks toe en evenmin zijn er andere binnenplanse mogelijkheden om medewerking te verlenen. Om het plan daadwerkelijk te kunnen realiseren is het volgen van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning noodzakelijk. Ook is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Bij de gevraagde activiteit is geluid de belangrijkste factor. Daarom heeft de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente vooraf een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit om te voorkomen dat onnodige andere onderzoeken worden uitgevoerd, terwijl het plan hoe dan ook al vanwege het aspect geluid niet haalbaar is.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat aan de beleidsnota Gebiedsgericht Geluidbeleid Leudal wordt voldaan. Opmerking daarbij is dat het aantal honden is teruggebracht tot maximaal 50 honden.

De initiatiefnemers hebben hun voorstel vervolgens uitgewerkt en een aanvraag ontwerp omgevingsvergunning ingediend.

Op 07 november 2017 heeft uw college besloten de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) ter inzage te leggen. Het ontwerp plan en de ontwerp VVGB hebben vervolgens van 23 november 2017 tot en met 3 januari 2018 ter inzage gelegen. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn 2 zienswijzen ingekomen (Horckerstraat 5 – Horckerhof - en Horckerstraat 9). Horckerstraat 5 heeft ook een zienswijze ingediend tegen de ontwerp VVGB. Meerdere raadsleden en raadsfracties hebben aangegeven dat zij niet (zonder meer) bereid zijn de gevraagde VVGB af te geven. Dit is bevestigd tijdens de vergadering van de commissie fysiek van 27 februari 2018 (bijlage 3). De commissie (raad) heeft uw college om nadere informatie gevraagd en toegezegd is dat een gemotiveerd voorstel via het college zal worden aangeboden.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- PRG-02 Krachtige samenleving CDL-0201 Werkgelegenheid
- PRG-02 Krachtige samenleving CDL-0202 Woon- en leefklimaat

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de weerlegging van de twee ingediende zienswijzen.

Aanvullend wordt voorgesteld om de raad te verzoeken om de benodigde verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven.

Afhankelijk van het besluit van de raad zijn er vervolgens twee opties:

- Indien de raad de VVGB afgeeft, kan uw college de omgevingsvergunning verlenen.
- Indien de raad de VVGB niet afgeeft, dient uw college de omgevingsvergunning te weigeren.

4. Argumenten

Gedurende de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De gronden van de zienswijzen zijn inhoudelijk niet dermate zwaarwegend, dat een heroverweging van het op 7 november 2017 genomen besluit tot een andere uitkomst zou moeten leiden. De zienswijzen gaan inhoudelijk onder meer in op de vrees voor (geluid)overlast voor de woning en/of de theaterhoeve, hinder vanwege het gebruik van de toegangsweg, het aantal dieren dat gelijktijdig buiten verblijft en mogelijke waardevermindering van de eigendommen.

Voor de nadere inhoud van de zienswijzen en de weerlegging daarvan wordt verwezen naar de bijlage zienswijzenverslag (bijlage 2).

Mediation

Al voordat het ontwerp omgevingsplan en de ontwerp VVGB ter inzage werden gelegd, is door de gemeente mediation aangeboden. Dat is door de betrokkenen indertijd als niet noodzakelijk afgewezen. Na de bespreking in de commissie fysiek van 27 februari is wederom gepoogd de betrokkenen met elkaar in gesprek te krijgen (zie bijlage 3 voor het verslag van de commissievergadering).

Echter, na het gemeentelijke aanbod zijn de verhoudingen helaas verslechterd. Daardoor is de nieuwe poging tot mediation tussen de initiatiefnemer en een van de indieners van de zienswijze niet doorgezet (Horckerstraat 5). Het vertrouwen is verdwenen en de kloof is blijkaar te groot geworden om weer met elkaar in gesprek te gaan.

Beide partijen zijn erop gewezen dat ze burens blijven, ongeacht de besluitvorming door uw college en de raad, maar dat heeft niet tot een andere insteek geleid. Initiatiefnemer heeft aangegeven elke 'in hun ogen' overtreding van de vergunning van Horckerstaat 5 te melden, wat nu ook gebeurt. Initiatiefnemer heeft ook met nadruk verzocht dat uw college en de raad op korte termijn een besluit nemen.

De gesprekken tussen initiatiefnemer en de tweede indiener van een zienswijze (Horckerstraat 9) hebben wel plaatsgevonden en verwacht wordt dat dit leidt tot goede afspraken.

Extra afspraken/aanvullende voorwaarden in de omgevingsvergunning

Initiatiefnemer heeft na de ingediende zienswijzen aangegeven specifieke afspraken te willen maken om mogelijke hinder en overlast zo beperkt mogelijk te houden. Recente jurisprudentie laat zien dat op dit gebied vrij veel mogelijk is.

Zo heeft initiatiefnemer al voorzieningen getroffen aan de toegangsweg ter hoogte van Horckerstraat 9. Verder zal een verkeersremmende maatregel worden gerealiseerd.

Verder is in overleg met Toezicht en Handhaving het volgende besproken en vastgelegd. De insteek van de voorschriften is om het uitstralingseffect voor de omgeving aanvaardbaar te houden.

De maximale geluidsvoorschriften zijn bepaald op basis van het Activiteitenbesluit. Het verbinden van voorschriften die in het Activiteitenbesluiten al zijn geregeld treffen geen doel en kunnen dan ook juridisch niet. Wel kan, indien hiertoe reden is, gemeten worden of aan de voorschriften wordt voldaan.

Op te nemen voorwaarden in de omgevingsvergunning

Omdat de voorschriften niet alleen doeltreffend maar ook handhaafbaar moeten zijn, wordt voorgesteld in te stemmen met de onderstaande voorschriften en deze op te nemen in de voorwaarden van de vergunning:

1. Maximaal zijn 50 honden toegestaan, inclusief eventuele eigen honden.
2. Pensionhonden worden alleen buiten gelaten tussen 07.00 en 19.00 uur onder toezicht van ten minste één volwassen begeleider.
3. Een aarden wal van 2 meter hoog wordt geplaatst tussen de weides en Horckerstraat 5. De weides worden voorzien van een afrastering van 1.8 meter hoog.
4. Tussen de aarden wal en het hekwerk wordt een groenafscheiding geplaatst van 1 meter hoog.
5. Bij droogte dient de toegangsweg te worden gesproeid, eventuele ontstane gaten/kuilen worden direct gedicht.

6. Parkeren voor klanten is alleen toegestaan op de aangegeven parkeerplaatsen tussen de woning en de schuur.

Niet op te nemen voorwaarden in de omgevingsvergunning

De onderstaande voorwaarden zijn moeilijk controleerbaar en handhaafbaar en zullen daarom niet als voorwaarde, maar enkel als advies in de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- Openingstijden voor het halen en brengen van de dieren.
- De buitenweides zullen steeds op dezelfde manier worden ingezet. Bij geringe drukte zal altijd de weide die het verst van Horckerstraat 5 ligt worden gebruikt, daarna de één na verste en alleen bij een volle bezetting zal ook de meest nabijgelegen weide worden ingezet.

Wenselijk zijn verder:

- Afspraken met klanten over rijgedrag op de toegangsweg en het plaatsen van informatieborden.
- Afstemming tussen de activiteiten bij Horckerstraat 5 (Horckerhof) en het buitenlaten van de honden. Immers Horckerhof mag maximaal 40 weekenden per jaar mensen laten verblijven, met maximaal 30 overnachtingsplaatsen). Op werkdagen zijn er slechts beperkt gasten aanwezig.

Vanzelfsprekend zou het beste resultaat worden bereikt als de genoemde voorwaarden in overleg zouden worden afgesproken tussen alle betrokkenen (Horckerstraat 5, 7 en 9), maar dat is momenteel niet realistisch en zijn alleen afspraken tussen Horckerstraat 7 en 9 mogelijk.

Controle door toezicht en handhaving

Als wordt overgegaan tot het vergunnen van het katten- en hondenpension dan zal een opleveringscontrole plaatsvinden.

In dat geval zal de milieu-inrichting ook worden opgenomen in het inrichtingenbestand en afhankelijk van de categorie-indeling zal deze periodiek met een te bepalen frequentie worden gecontroleerd.

Vanzelfsprekend zal bij een klacht eerder een controle plaatsvinden.

5. Risico's

Het is vrijwel zeker dat er een vervolprocedure komt. Besluit uw college positief en is de raad bereid de benodigde VVGB af te geven, zal de indiener van de zienswijze van Horckerstraat 5 beroep indienen. Besluit uw college en/of de raad om de vergunning / de VVGB niet af te geven, dan zal initiatiefnemer zelf beroep aantekenen. Kortom, welk besluit ook wordt genomen, hiermee is de casus niet afgerond en – mogelijk erger – blijft de verhouding tussen de burens gespannen.

6. Juridisch kader

Om de vergunning te kunnen verlenen is een VVGB van de raad noodzakelijk, anders moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Zowel bij weigeren als verlenen van de VVGB is beroep mogelijk door de betrokkenen. Voorwaarden dienen zodanig te worden geformuleerd dat ze te handhaven zijn.

7. Financiële samenvatting

Initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst getekend. De kosten die volgen uit de planontwikkeling komen voor eigen rekening van initiatiefnemer. De gemeente loopt geen financieel risico.

8. Overige integrale afstemming

De voorwaarden in de omgevingsvergunning en het toezicht daarop zijn met de team toezicht en handhaving afgestemd.

9. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

- ☒ Informeren raad
- ☐ Ter inzage leggen voor
- ☐ Publiceren op Overheid.nl
- ☐ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
- ☐ Plaatsen op website
- ☐ Plaatsen op social media
- ☐ Versturen persbericht naar (lokale) media
- ☐ Plaatsen op intranet
- ☐ Overige communicatie

Toelichting:

De raad wordt actief geïnformeerd vanwege het verzoek tot het afgeven van de VVGB.

10. Bijlagen

1. Zienswijzen
 - A. Horckerstraat 5
 - B. Horckerstraat 5 i.v.m. ontwerp VVGB
 - C. Horckerstraat 9
 - D. Reactie Horckerstraat 7 op zienswijze Horckerstraat 5
 - E. Reactie Horckerstraat 7 op zienswijze Horckerstraat 9
2. Zienswijzenverslag
3. Extract uit de commissievergadering van 27 februari 2018
4. Raadsvoorstel
5. Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen
6. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen