

MEMO Hazenpad 26 te Leur

Waarom deze memo?

De agendacommissie heeft op 7 mei 2019 besloten om de behandeling van de beslisnota "Realisatie van een driestroom gezinshuis op het perceel aan het Hazenpad 26 te Leur" één cyclus door te schuiven. Aangegeven is door de commissie dat er nog een aantal vragen is die men graag vooraf beantwoord zou willen hebben. Onderstaande vragen zijn nadien aangedragen vanuit de raad en worden in deze memo beantwoord.

Algemeen: de procedure omgevingsvergunning ('projectafwijkingsbesluit'):

De Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kent twee procedures voor een omgevingsvergunning: de reguliere procedure en een uitgebreide procedure ("projectafwijkingsbesluit"). De reguliere procedure is bestemd voor het bouwen dat past binnen het bestemmingsplan of binnen de voorwaarden van de zogenaamde binnenplanse afwijking van datzelfde bestemmingsplan. De uitgebreide procedure geldt indien afgeweken wordt van het bestemmingsplan om het "project" mogelijk te maken. De Wabo schrijft dus voor wanneer een initiatief regulier of uitgebreid behandeld moet worden. Voor het initiatief voor Hazenpad 26 wordt de procedure daarom een projectafwijkingsbesluit *ex artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo* gevolgd. Op de procedure van een projectafwijkingsbesluit is de "uniforme openbare voorbereidingsprocedure" (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning wordt voor een ieder 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen zienswijzen worden ingediend.

Beantwoording vragen:

1. De eigenaar van het aangrenzende perceel stelt dat zijn bedrijf wél belemmerd wordt door de hal tot woning te bestemmen.

Het bijgebouw aan de Hazenpad 26 te Leur wordt niet tot woning bestemd. Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2014' en heeft hierin de bestemming 'Wonen - 1' met de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 1'. Vrijstaande bijgebouwen mogen binnen die bestemming niet als zelfstandige woning en ook niet als afhankelijke woonruimte gebruikt worden. Het gewenst gebruik past daarom niet binnen deze bestemming. Met een "projectafwijkingsbesluit" *ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo* kan het gewenst gebruik wel worden toegestaan. Mits dit ruimtelijk wordt onderbouwd.

Met het "projectafwijkingsbesluit" wordt enkel verblijf in het bijgebouw mogelijk gemaakt (het gebruik wijzigt). De regels voor een woning zijn niet van toepassing en worden ook niet van toepassing verklaard na verlening van een omgevingsvergunning voor het voorliggende plan.

Het hoofdgebouw (woning) en onzelfstandig wonen met 24-uurszorg (in het bijgebouw) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en mogen niet afzonderlijk worden uitgeoefend of afgesplitst worden. Bij beëindiging van het gezinshuis dient het bijgebouw in de oude staat te worden teruggebracht. Dit komt als voorschrift in de omgevingsvergunning.

2. Volgens de eigenaar van het aangrenzende perceel zit er op het woonhuis een beperkte woonbestemming om z'n bedrijf te beschermen. Door de hal te bestemmen als woonhuis wordt in feite die beperking ook opgeheven.

Op het woonhuis zit geen beperkte woonbestemming. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied kent geen "beperkte woonbestemming" enkel de bestemmingen Artikel 21 Wonen - 1, Artikel 22 Wonen - 2, Artikel 23 Wonen - 3. Het voorliggende perceel aan het Hazenpad 26 te Leur heeft de bestemming Wonen-1 (artikel 21) net als alle andere burgerwoningen in het buitengebied.

3. De eigenaar van het aangrenzende perceel spreekt over afstand die 50 meter moet zijn, maar in werkelijkheid 47 meter is.

Het plan betreft een woning met bijgebouw aan Hazenpad 26 in Leur, waarbij het bijgebouw geschikt wordt gemaakt als onzelfstandige woonruimte in combinatie met 24-uurs zorg. Hazenpad 26 te Leur heeft een woonbestemming en het naastgelegen Hazenpad 28-30-32-34-36 heeft de bestemming "Agrarisch met waarden -1" in het bestemmingsplan Buitengebied.

Het agrarisch bouwvlak ligt strak tegen het woonvlak. Binnen het agrarisch bouwvlak worden paarden gehouden. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Dit betekent dat binnen de eerste 50 meter van de agrarische bestemming ten opzichte van de woning geen dierenverblijven zouden moeten staan. Feitelijk blijkt dat op 47 meter een gebouw staat waar paarden worden gehouden. Tevens staat op 8,5 meter vanaf het bijgebouw en 12,5 meter van de woning een trainingshal voor paarden. In de trainingshal worden geen dieren gehouden en dat kon en kan ook niet gelet op de afstand die geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

Het woon en leefklimaat voor het bijgebouw is voldoende met een afstand van 47 meter tot het dierenverblijf voor paarden. Anderzijds wordt agrarische bedrijf ook niet beperkt in haar bedrijfsvoering door het toekomstig gebruik van het bijgebouw voor onzelfstandig wonen. De bestemming wonen ligt al tegen de agrarische bestemming aan en de woning staat er al geruime tijd. Hier wijzigt niets aan.

4. Er zijn ook nog argumenten die niet in planologisch traject kunnen worden meegenomen, zoals blaffende/agressieve honden die de paarden/ruiters laten schrikken.

In de ruimtelijke afweging worden situaties als blaffende/agressieve honden niet meegewogen. Algemeen gezegd moet de gemeente zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat gebeurt middels de ruimtelijke toetsing van plannen, aan de hand van (algemene) wet- en regelgeving, Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid. Er is een lijst aan factoren die van toepassing kunnen zijn op een ruimtelijke ontwikkeling: archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid, verkeer en luchtkwaliteit. Situaties zoals blaffende honden worden hier niet in betrokken.

5. Ander punt ter aanvulling op die van de eigenaar van het aangrenzende perceel is dat er aanvullende afspraken zouden zijn over huidige woning op Hazenpad 30, omdat dit

voorheen een 2e bedrijfswoning was. Dit betekent dat eigenaar van het aangrenzende perceel niet in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd door die voormalige 2e bedrijfswoning, maar wel belemmerd wordt door het herbestemmen van de schuur tot woning. Omdat deze meer bescherming geniet en bovendien dicht bij de rijhal staat.

Zie antwoord bij vraag 1

Reactie op email Van der Mark:

De eigenaar van het aangrenzende perceel, de heer Van der Mark, heeft ook een mail met op- en aanmerkingen gezonden. Deze heeft u aan ons doorgezonden. De inhoud van deze mail heeft de inhoudelijke kenmerken van een zienswijze. Het is niet logisch om op dit moment van de procedure deze punten reeds te behandelen. Daar is de ruimtelijke procedure nu juist voor bedoeld. De eigenaar van het aangrenzende perceel en andere belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het moment dat de gemeente het ontwerpplan vrij geeft om ter inzage te worden gelegd. Dat is tot op heden nog niet gebeurd.

Om een vlotte behandeling van de beslisnota mogelijk te maken, proberen we hierna over een drietal opmerkingen op voorhand duidelijkheid te bieden. Dat zijn de volgende:

6. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van het herinrichten van een dierenverblijf / bijgebouw voor 8 jongeren met een woonkamer / keuken / slaapkamers / douche en toiletruimten, dit noemt men vervolgens een onzelfstandige woning. Gezien deze inrichting kan de vraag worden gesteld of er geen sprake is van een zelfstandige woning.

Het hoofdgebouw (woning) en het onzelfstandig wonen met 24-uurszorg (in het bijgebouw) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en mogen niet afzonderlijk worden uitgeoefend of afgesplitst worden. Bij beëindiging van het gezinshuis dient het bijgebouw in oude staat te worden teruggebracht. Dit staat als voorschrift in de omgevingsvergunning.

7. "Omdat de huidige woning Hazenpad 26 de gemeentelijke benoeming bedrijfswoning heeft is het afstandscriterium in het kader van de milieu (geur) regelgeving hiervoor niet van toepassing. Voor de te creëren gelegenheid tot wonen in de schuur met paardenstallingen op Hazenpad 26 geldt het afstandscriterium wel en dient deze afstand minimaal 50 meter vanuit de africhtingshal te zijn. De afstand van de africhtingshal tot de tot woongelegenheid te transformeren schuur met paardenstallingen is nu ca. 6 meter. Het creëren van woongelegenheid in de schuur met paardenstallingen maakt het gebruik ten behoeve van paardenstallen (danwel geurgevoelige agrarische activiteiten anderszins) in onze africhtingshal met fourageopslag onmogelijk hetgeen een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden impliceert."

In het voorliggende geval is geen sprake van toevoeging van een woning. Er wordt niet een geurgevoelig object (woning) toegevoegd, echter het bestaande gebruik van wonen op het perceel aan het Hazenpad 26 wordt uitgebreid omdat er kortweg een groot gezin komt te wonen.

Het afstandscriterium van 50 meter uit de wet geurhinder en veehouderij is van toepassing tussen objecten waar dieren worden gehouden (zoals een stal) en een geurgevoelig object (woning).

De africhtingshal is geen dierenverblijf, dus aan die afstand is voor de wet geurhinder en veehouderij niet getoetst. Feitelijk blijkt dat op 47 meter van het wonen paarden worden gehouden.

Op grond van dit zelfde afstandscriterium van 50 meter tot wonen kan binnen het agrarisch bouwvlak van het naastgelegen perceel nu ook al geen dierenverblijf worden gerealiseerd. Er is dus door de beoogde uitbreiding van het woongebouw van Hazenpad 26 geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen agrarische perceel.

8. Het afstandscriterium in het kader van de ruimtelijke ordening voor agrarisch bestemde bedrijven ten opzichte van geurgevoelige objecten bedraagt minimaal 50 meter te rekenen vanuit de grens van het bouwblok (tevens perceelsgrens). Dit strookt niet met de afstand genoemd in het rapport Driestroom waar sprake is van een feitelijke afstand van 2 meter (blz. 31).

Het afstandscriterium uit de Wet geurhinder en veehouderijen geldt voor dierenverblijven (stallen) tot geurgevoelige objecten (woningen) en niet voor een trainingshal. In de ruimtelijke onderbouwing staat inderdaad een schema waarin de afstand van 2 meter is genoemd. Dat is de afstand tussen het woonvlak en het agrarische vlak. Daarna volgt de uitleg. Het aspect geurhinder is voldoende onderbouwd.