

**Nota van Zienswijzen en Lijst van Wijzigingen omgevingsvergunning
met de activiteit ´handelen in de strijd met regels ruimtelijke
ordening´ Kievit 1a in Baarle-Nassau**

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op: 8 juni 2021

Inhoud

1. Gevolgde procedure
2. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie gemeente
3. Lijst van wijzigingen

1. Gevolgde procedure

Op 05-02-2020 heeft de eigenaar van het perceel Kievit 1a, 5111 HD te Baarle-Nassau een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. In de aanvraag wordt verzocht om de bestaande bedrijfswoning aan de Kievit 1a in Baarle-Nassau tevens te mogen gebruiken als plattelandswoning.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau heeft op 19 januari 2021 besloten om de ontwerp omgevingsvergunning met de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor de locatie Kievit 1a in Baarle-Nassau, vrij te geven voor de ter inzage legging. Met de ontwerp omgevingsvergunning wordt in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend om de ter plaatse gevestigde bedrijfswoning te bestempelen als plattelandswoning. Met het toekennen van een plattelandswoning kan eenieder zonder functionele binding met het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf de woning legaal bewonen.

De publicatie van de ontwerp omgevingsvergunning heeft in het weekblad van 29 januari 2021 gestaan. De publicatie in de Staatscourant en het gemeenteblad heeft plaatsgevonden op 25 januari 2021. De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 26 januari 2021 tot en met 8 maart 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Op de ontwerp omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk. Aanvrager van de omgevingsvergunning heeft daarnaast verzocht om één voorwaarde als ambtshalve wijziging toe te voegen in de omgevingsvergunning.

In hoofdstuk 2 is de inhoud van de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De aanpassingen van de omgevingsvergunning staan in hoofdstuk 3.

2. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie gemeente

Hieronder volgt een samenvatting van de inhoud van de ingediende zienswijze en de reactie hierop van de gemeente. Per onderdeel van de zienswijze volgt direct de gemeentelijke reactie en de conclusie of het betreffende onderdeel gegrond of ongegrond is. Indien het onderdeel gegrond is, is vervolgens aangegeven welke wijzigingen dit tot gevolg heeft in de omgevingsvergunning.

Reclamant : zienswijze ontvangen op 5 maart 2021

Onderdeel A:

Argument reclamant:

De plattelandswoning staat op relatief korte afstand van de (beoogde) stal die nog gebouwd moet worden. Reclamant twijfelt of deze stal überhaupt gaat komen. Indien de stal wordt gebouwd, is voor de plattelandswoning niet geborgd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De betreffende bedrijfswoning staat immers binnen een straal van 50 meter van de (nog nieuw te bouwen) stal.

Reactie gemeente:

De in aanbouw zijnde stal staat op hetzelfde perceel als de bestaande bedrijfswoning waarvoor gevraagd wordt deze ook te kunnen gebruiken als plattelandswoning ter bewoning van derden welke geen binding hebben met het agrarische bedrijf op dit perceel. Dat de beoogde stal daadwerkelijk wordt gebouwd, staat onomstotelijk vast. De bouw van de stal is reeds aangevangen.

De bestaande bedrijfswoning, in onderhavige aanvraag: de plattelandswoning, is echter niet gelegen op een te korte afstand van deze nieuw te bouwen stal. De afstand van de bestaande woning tot aan de nieuw te bouwen stal bedraagt ca 42 meter. De Wet plattelandswoningen kent aan de plattelandswoning echter een lager beschermingsniveau toe dan aan woningen van derden die niet op het eigen agrarische perceel zijn gelegen (ECLI:NL:RVS:2016:414).

Ter bepaling van het woon- en leefklimaat van een plattelandswoning dienen volgens jurisprudentie de milieubelastingen voor geur en fijn stof wel betrokken te worden. Echter het bevoegde gezag heeft in de beoordeling daarbij een grote beoordelingsvrijheid. Bovendien hoeft er geen sprake te zijn van een 'goed woon- en leefklimaat', maar van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Als gevolg van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:236) dient voor de beoordeling van fijn stof voldaan te worden aan de daarvoor geldende toetsingskaders. In de "notitie woon- en leefklimaat" is reeds uitvoerig ingegaan op de beoordeling van fijn stof. De conclusie daarin is:

"Ten aanzien van luchtkwaliteit (fijnstof) zijn er eveneens geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling. Uit de berekening van de fijnstofbelasting PM10 en PM2,5 van het eigen bedrijf op de hoekpunten van de beoogde plattelandswoning blijkt dat kan worden voldaan aan de grenswaarden voor PM10 en PM2,5."

De fijn stof emissie geeft dan ook geen enkele aanleiding om te twifelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning.

In de wet op de plattelandswoning is bepaald dat de 'eigen woning', welke wordt omgezet naar plattelandswoning, niet beschermd wordt tegen de geurhinder vanaf het 'eigen' bedrijf. Als gevolg van jurisprudentie (ECLI:NL:RBLM:2019:7682) dient de geurbelasting van het eigen bedrijf wel betrokken te worden in de afweging of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar heeft de gemeente ook hierin een grote beleidsvrijheid.

In de onderhavige situatie, is de plattelandswoning gelegen op een afstand van circa 42 meter tot aan de hoek/gevel van de nieuw in aanbouw zijnde stal. De geurbelasting van 19,441 OU_E/m³ (een percentage van 30% geurgehinderden) in de voorgrondbelasting op de gevraagde plattelandswoning is een belasting die aanvaardbaar is voor het woon- en leefklimaat voor plattelandswoningen. Deze uitspraak volgt in dat geval het college die stelt dat de range van een acceptabele voorgrondbelasting in het buitengebied in een concentratiegebied zich gelet op artikel 6, eerste lid, sub b, van de Wgv tussen de 3 en 35 OU_E/m³ bevindt. In die uitspraak wordt bovendien benadrukt dat het een bewuste keuze zal zijn om in de plattelandswoning te gaan wonen. Bewoners moeten weten dat ze in een woning gaan wonen met een lager beschermingsniveau dan een burgerwoning. Dat de woning op 42 meter afstand is gelegen doet daarmee niets af aan de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in de beoogde plattelandswoning. De berekende geurbelasting van 19,441 OU_E/M³ valt ruimschoots binnen de range van 3 tot 35 OU_E/M³.

Gezien de ligging van de (voorziene) stallen ten opzichte van de plattelandswoning zorgt dit voor een suboptimaal woon- en leefklimaat. Derhalve is op basis van de notitie woon- en leefklimaat geur en fijnstof geoordeeld dat het 'suboptimale' woon- en leefklimaat als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Onderdeel B

Reclamant

Het is denkbaar dat – indien de stal toch wordt gebouwd – de eventuele toekomstige rechtsopvolgers nóg een bedrijfswoning willen bouwen bij het melkveebedrijf. Reclamant wil voorkomen dat naast de huidige bedrijfswoning er nóg een bedrijfswoning geplaatst kan worden. Als het college van de omgevingsvergunning uiteindelijk wil verlenen, wenst reclamant dat er expliciet een voorschrift wordt opgenomen dat er geen aanvullende bedrijfswoning gebouwd mag worden.

Reactie gemeente

Reclamant stelt dat er mogelijk nog een extra bedrijfswoning gebouwd kan worden. Echter, het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' staat slechts één bedrijfswoning toe. Dit is bepaald in artikel 4.2.2 lid b. Dat de huidige bedrijfswoning wordt bestemd om tevens gebruikt te kunnen worden als plattelandswoning doet daar niets aan af. Deze woning blijft immers in planologisch opzicht de enige bedrijfswoning bij het bedrijf. De bouw van een extra nieuwe bedrijfswoning is via het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan.

Via artikel 4.2.4 van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008' is via een ontheffing wel de mogelijkheid aanwezig om onder voorwaarden een tweede bedrijfswoning toe te staan. Deze ontheffingsmogelijkheid wijzigt niet door toekenning van de mogelijkheid om de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning te gebruiken. Een van de voorwaarden uit de ontheffingsmogelijkheid uit artikel 2.2.4 van het bestemmingsplan betreft:

“b. de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, dat betekent dat het bedrijf op langere termijn niet te exploiteren is zonder de nieuwe woning;”

Bij de beoordeling tot de noodzaak zal altijd de huidige bedrijfswoning/plattelandswoning betrokken dienen te worden. Het opnemen van een voorwaarde dat er geen aanvullende bedrijfswoning gebouwd mag worden is dan ook niet noodzakelijk en belemmert het bedrijf verdergaand dan dat het huidige bestemmingsplan dit doet.

Conclusie zienswijze

Gezien het voorgaande is geconcludeerd dat de argumenten in de zienswijze ongegrond zijn.

3. Lijst van wijzigingen

Zienswijze reclamant

Zoals hiervoor beoordeeld, geeft de zienswijze van reclamant geen aanleiding om de omgevingsvergunning te wijzigen.

Aanvrager

Aanvrager heeft de gemeente verzocht om als ambtshalve wijziging de volgende voorwaarde op te nemen: "Bij de eerstvolgende herziening/actualisatie van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan dient ter plaatse van de bedrijfswoning de aanduiding plattelandswoning opgenomen te worden". Reden voor aanvrager om een dergelijke voorwaarde op te willen laten nemen in de omgevingsvergunning is om te waarborgen dat ook in de toekomst de woning als plattelandswoning gebruikt kan worden.

Reactie gemeente op het verzoek van aanvrager

Per abuis is de voorgestelde voorwaarde niet in de ontwerp omgevingsvergunning opgenomen. Dit, terwijl een dergelijke voorwaarde in soortgelijke gevallen binnen de gemeente Baarle-Nassau (over het toestaan van het gebruik van bedrijfswoningen als plattelandswoning) wel is gebeurd.

Conclusie

In de omgevingsvergunning is op pagina 10 een extra voorwaarde opgenomen:

1. "Bij de eerstvolgende herziening/actualisatie van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan wordt ter plaatse van de bedrijfswoning de aanduiding plattelandswoning opgenomen".

Overige ambtshalve wijzigingen

In de definitieve omgevingsvergunning zijn een aantal wijzigingen aangebracht die niet van inhoudelijke aard zijn, maar puur ter verduidelijking en taalkundig.



21lnk04847

05/03/2021

AANGETEKEND PER POST

Burgemeester en wethouders van

Baarle-Nassau

Postbus 105

5110 ~~GC~~ BAARLE-NASSAU

AC

Stichting Achmea Rechtsbijstand

Postbus 4116

7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298

Tilburg

Telefoon 088 462 3700

Fax 088 462 2799

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

3 maart 2021

Ons zaaknummer

[REDACTED]

Behandeld door

mr. W. Graafland

Onderwerp

zienswijze omgevingsvergunning

Uw kenmerk

NL.IMRO.0744.OVKievit1a-ON01

06-12614566

Geachte heer, mevrouw,

De heer [REDACTED] in Baarle-Nassau vroeg ons om juridische hulp.

Clíent is het niet eens met de ontwerp-vergunning voor kievit 1a

U wilt aan [REDACTED] Kievit 1A, 5111 HD Baarle-Nassau een omgevingsvergunning geven met voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning. Van 26 januari 2021 tot en met 8 maart 2021 ligt het ontwerp ter inzage. Clíent woont in de nabije omgeving.

Zienswijze

1. De plattelandswoning staat op korte afstand van de (beoogde) stal die nog gebouwd moet worden. Zoals bij u bekend betwijfelt cliënt of deze stal er überhaupt gaat komen, maar als deze stal er wel komt, kan voor de plattelandswoning niet geborgd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De betreffende bedrijfswoning staat immers binnen een straal van 50 meter van de (nog nieuw te bouwen) stal.
2. Wel is het denkbaar dat – als de stal toch wel gebouwd wordt – eventuele toekomstige rechtsopvolgers nog een bedrijfswoning willen behorende bij het melkveebedrijf. Clíent wil voorkomen dat naast de huidige bedrijfswoning (die klaarblijkelijk gebruikt gaat worden als plattelandswoning) er nog een bedrijfswoning geplaatst kan worden. Als u de vergunning uiteindelijk wilt verlenen, stelt cliënt zich daarom op het standpunt dat u hierbij expliciet het voorschrift moet opnemen dat er geen aanvullende bedrijfswoning gebouwd mag worden.

Vervolg op de brief van
3 maart 2021

Bestemd voor
B&W Baarle-Nassau

Bladnummer
2

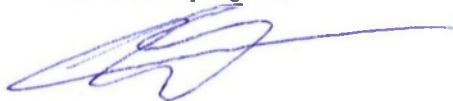
Cliënt vraagt u (vooralsnog) geen vergunning te geven

Maar vraagt u eerst duidelijkheid te geven wat er gaat gebeuren met de omgevingsvergunning voor de te bouwen stal. Als u toch een vergunning geeft, vraag ik u rekening te houden met de bezwaren van cliënt.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij op telefoonnummer 06-12614566. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R219604186. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



mr. W. Graafland

achmea  **rechtsbijstand**

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05

16 gr.

D
PostNL

204047

03-03-2021 20:11

NL



3SRPKS669025383

5110AC 105

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn