

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota

Bestemmingsplan

‘Partiële Herziening Buitengebied 2023’

(NL.IMRO.0981.herzbpvaals2023-VG01)

Inhoudsopgave

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Ontvankelijkheid
- 1.3 Zienswijzen
- 1.4 Lijst van wijzigingen

1.1. Inleiding

Directe aanleiding voor onderhavige partiële Herziening van het bestemmingsplan Buitengebied betreft het perceel Melleschet 75 te Vijlen, waar is gebleken dat in het voorgaande bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013 (0981.HerzBuitengebd2021-VG-01) het aanwezige bouwvlak op de locatie abusievelijk niet langer op de verbeelding was opgenomen. Dit wordt in onderhavige Partiële Herziening hersteld. Daarnaast zijn op een beperkt aantal andere percelen in het Buitengebied aangetroffen omissies hersteld, bestaande uit discrepanties tussen de feitelijk vergunde en juridisch-planologische situaties. Het plan is in zoverre primair conserverend van aard.

Het betreft naast Melleschet 75 de volgende percelen:

- Vijlenstraat 18 te Vijlen;
- Camerig 6 te Vijlen;
- Groenenweg ong. te Vijlen, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie G, nr. 47
- Rarendersstraat 56 te Vaals;
- Gemmenicherweg ong. te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nr. 672.

Samenvatting en anonimisering

Als reactie op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze met aanvulling ontvangen (zie hierna). De zienswijze is samengevat in deze nota weergegeven en van een antwoord voorzien. De zienswijzenota vormt daarmee een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied Vaals 2023'. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In deze Zienswijzennota komt u het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op mannelijke als vrouwelijke personen, als mede op bedrijven, instanties en verenigingen.

1.2. Ontvankelijkheid en procedure

Op grond van artikel 3.8 eerste lid onder d Wro beslist de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Artikel 4.4. Invoeringswet omgevingswet bepaalt dat als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor een ambtshalve te nemen besluit een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit, op de voorbereiding waarvan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, het oude recht van toepassing blijft:

- a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt,
- b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

Terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft als volgt plaats gevonden:

- Bekendmaking ontwerp-bestemmingsplan in het Gemeenteblad van 22 december 2023 (nr. 541877);
- Rectificatie d.d. 19 januari 2024, aangezien de opgenomen ontwikkelingen in deze partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied eerst ter peiling van het gevoelen aan de raad dienden te worden voorgelegd (Gemeenteblad nr. 33864);
- Positieve zienswijze gemeenteraad d.d. 4 maart 2024 op het ontwerpbestemmingsplan;
- Op 15 maart 2024 is het ontwerp-bestemmingsplan opengesteld voor zienswijzen (nr. 116604).

Aangezien het ontwerp-bestemmingsplan op 22 december 2023 ter inzage is gelegd, is deze datum bepalend voor het nemen van een vaststellingsbesluit door de raad als bedoeld in artikel 3.8 Wro. Op grond van artikel 4.4 onder a van de genoemde Invoeringswet is op onderhavige procedure en op de inhoudelijke beoordeling daarom het oude recht (Wro/Wabo) van toepassing, tot het besluit onherroepelijk wordt.

Op grond van de bekendmaking van 15 maart 2024 is het plan voor zienswijzen opengesteld. Tijdens de termijn is 1 zienswijze ontvangen, die later nog is aangevuld:

- Zienswijze ingediend door de Bergense Vastgoed Maatschappij BV, zijnde de eigenaar van het perceel Wolfhaag 63 te Vaals, gedateerd d.d. 25 april 2024, per post ontvangen op 1 mei 2024, (registratienummer: 24.0008647). Naar aanleiding van het verzoek van reclamant om de zienswijze te mogen aanvullen, is een aanvulling ontvangen op 8 juli 2024 (registratienummer: 24.0014042). De geanonimiseerde zienswijze is als **bijlage 1** aan deze zienswijzenota toegevoegd.

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). De verzendtheorie is enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

Gelet op het vorenstaande is de zienswijze binnen de termijn ontvangen en ontvankelijk.

1.3. Zienswijzen

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het perceel Wolfhaag 63 ten onrechte niet (ook) als omissie in de Partiële Herziening is betrokken, nu de huidige planologische bestemming niet strookt met het historisch en praktisch gebruik van het perceel.

1) *Strijd met vertrouwensbeginsel (toezegging) en evenredigheidsbeginsel*

Volgens reclamant zou de gemeente in correspondentie (email) en gesprekken in 2018 hebben toegezegd dat deze omissie in de volgende herziening van het bestemmingsplan zou worden meegenomen, en zou reclamant met dit voorstel hebben ingestemd. De situatie zou gelijk zijn aan een perceel op de Gemmenicherweg, waarbij eveneens sprake is van een feitelijke situatie die al jaren bestaat.

Reclamant is in zoverre van oordeel, dat het passend zou zijn om Wolfhaag 63 een apart bouwvlak te geven en een plattelandswoning mogelijk te maken:

- De feitelijke situatie is zo dat de woningen met de adressen Wolfhaag 61 en 63 in 1 bouwvlak en op hetzelfde bouwperceel zijn gelegen, maar dat beide woningen al zeker 70 jaar als afzonderlijke woningen fungeren en dat ze kadastraal zijn gesplitst. De rechtsvoorganger van reclamant zou in ieder geval tot 2007 op Wolfhaag 63 hebben gewoond. Bovendien meent reclamant dat het toelaten van de locatie Wolfhaag 63 als voormalig bedrijfswoning recht doet aan het jarenlange feitelijk gebruik van de Wolfhaag 63 als woning, ook voordat reclamant het pand betrok. Hetgeen bij beide burens bekend wordt verondersteld, niet in de laatste plaats omdat bijvoorbeeld de eigenaar van Wolfhaag 65 vanaf 2011 eigenaar is geworden van het naastgelegen perceel. Reeds voordat de eigenaar Wolfhaag 65 betrok, was Wolfhaag 63 in gebruik als separate woning.
- Verder worden de panden worden door de gemeente en overige overheidsinstanties ook als afzonderlijke woningen behandeld, hetgeen onder meer blijkt uit een verleende omgevingsvergunning voor een inrit, uit separate ontvangen WOZ- en energieaanslagen voor Wolfhaag 63, het toekennen van een eigen huisnummer aan het pand en het toekennen van een vergoeding via het Nationaal rampenfonds wegens wateroverlast.

Niet nakoming van de gedane toezegging leidt volgens reclamant – onder verwijzing naar het arrest Overzee/Zouterwoude (ECLI:NLRVS:2015:183) tot schade in de zin van gemiste kans bij reclamant dan wel anderszins.

Reclamant stelt verder dat het niet opnemen van een zelfstandig bouwvlak en het mogelijk maken van een plattelandswoning leidt tot een onevenredig nadelige situatie. Door het niet nakomen van de toezegging wordt Wolfhaag 63 zinledig gemaakt, hetgeen afbreuk doet aan het eigendomsrecht van reclamant, nu de woning op geen enkele wijze kan worden gebruikt. Reclamant wil het pand graag gebruiken waarvoor het is aangekocht, namelijk om daar in te wonen. Voor reclamant is niet duidelijk, behoudens de algemene mededeling dat sprake zou zijn van milieukundige belemmeringen, om welke reden de gemeente meent dat de functie van voormalige bedrijfswoning niet aan het pand Wolfhaag 63 kan worden toegekend. Een motivering in het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt op dit punt.

Daarbij wijst reclamant op andere situaties, waarbij de feitelijke situatie in overeenstemming is gebracht met de geldende planologie, zoals de splitsing van de percelen Holset 17-19 Lemiers conform de kadastrale percelen en het perceel Oud-Lemiers 28-30, waar 2 wooneenheden zijn toegestaan.

Reclamant stelt dan ook dat de gedane toezegging moet worden nagekomen. Milieukundige belemmeringen zijn er niet en ook provinciaal beleid staat niet in de weg aan het planologisch mogelijk maken van de voormalige bedrijfswoning, aangezien er geen duidelijk en specifiek beleid is voor een tweede bedrijfswoning bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Zelfs indien dit beleid wel zou bestaan, zou voor reclamant vanwege haar bijzondere situatie een uitzondering moeten worden gemaakt.

2) Geen milieukundige belemmeringen

De figuur van de voormalige bedrijfswoning ondervangt naar de mening van reclamant eventuele milieukundige belemmeringen, waardoor rekening kan worden gehouden met de belangen van omwonenden c.q. naastgelegen agrarische bedrijven.

Reclamant wijst er op dat de Omgevingswet en (artikel 5:96 van) het Besluit kwaliteit leefomgeving het mogelijk maken, dat in het omgevingsplan uitzonderingen op milieunormen voor voormalige bedrijfswoningen worden vastgelegd. Dit geldt ook voor geur. Reclamant stelt onder verwijzing naar artikel 22.94b van het Omgevingsplan dat bij een veehouderij de waarden en de afstanden niet van toepassing zijn op een geurgevoelig object, dat eerder functioneel verbonden was met die activiteit en waarvoor op grond van artikel 5.96 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is bepaald dat de waarden en afstanden voor geur niet van toepassing zijn.

Nu de Wolfhaag 63 functioneel was verbonden met verbonden met het agrarische bedrijf van Wolfhaag 61, zijn de geurnormen en de afstand vanaf waar de geurnormen gelden niet van toepassing aldus reclamant, mits Wolfhaag 63 als voormalige bedrijfswoning wordt erkend.

Ten aanzien van Wolfhaag 65 stelt reclamant dat de gemeente maatwerk kan leveren, door te bepalen dat de waarden voor geur en geluid van bepaalde naastgelegen bedrijven op specifiek adres niet gelden. Dat wil zeggen dat de gemeente ook kan bepalen dat regels voorgeluid en geur en de afstandsnormen ten aanzien van Wolfhaag 65 niet gelden voor Wolfhaag 63,

Het bedrijf gevestigd aan de Wolfhaag 65 bevindt zich op een veel grotere afstand van Wolfhaag 63 dan de direct aangesloten woning met het adres Wolfhaag 61. Ten opzichte van Wolfhaag 61 biedt de figuur van de voormalige bedrijfswoning een oplossing voor eventuele milieukundige belemmeringen. De milieunormen zijn namelijk niet van toepassing voor het bedrijf waar de woning functioneel mee verbonden was. Voor het bedrijf gevestigd aan de Wolfhaag 65 geldt deze uitzondering in beginsel niet. Reclamant stelt graag de opmerkelijke situatie te voorkomen dat de milieunormen van Wolfhaag 61 niet van toepassing zijn, maar de milieunormen van Wolfhaag 65 wel. Cliënte verzoekt om de uitzonderingen van bedrijfswoningen ten opzichte van Wolfhaag 61 ook toe te passen op Wolfhaag 65. Hiermee zijn de (potentiële) milieukundige belemmeringen voor beide omwonenden weggenomen.

Door de milieunormen, waaronder geur van beide burens uit te zonderen wordt volledig recht gedaan aan de (potentiële) belangen van Wolfhaag 61 en 65. Immers, de belangen van Wolfhaag 61 en 65 zien erop dat zij niet worden beperkt in hun agrarische bedrijfsvoering.

Reclamant verzoekt gelet hierop om:

- Erkenning van Wolfhaag 63 als voormalige bedrijfswoning;
- Opdeling van het bouwvlak samenvallend met de kadastrale grens waardoor een zelfstandig bouwvlak voor Wolfhaag 63 ontstaat, en;
- Het toepassen van de milieukundige normen voor een voormalige bedrijfswoning ten opzichte van het bedrijf gevestigd aan de Wolfhaag 65.

Gemeentelijke reactie

Zoals in de inleiding verwoord, is de aanleiding voor onderhavige Partiele Herziening gelegen in het herstellen van enkele geconstateerde omissies tussen de planologische en feitelijke / vergunde situatie. Dat Wolfhaag 63 in het vigerend bestemmingsplan (en in deze Herziening) niet is bestemd als plattelandswoning betreft – in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt – echter geen omissie.

Permanente bewoning van Wolfhaag 63 is op grond van het vigerend bestemmingsplan (inclusief het overgangsrecht) niet toegestaan, nu geen sprake is van een bedrijfswoning behorend bij een agrarisch bedrijf en het bestemmen voor permanente bewoning door derden wordt gezien de ligging tussen 2 agrarische bedrijven ruimtelijk niet aanvaardbaar geacht. Dit zal hierna worden toegelicht.

Feitelijke situatie / voorgeschiedenis

Wolfhaag 61 (sectienummers 375 en 769) en Wolfhaag 63 (nr. H764 en 765) zijn thans gelegen op verschillende kadastrale percelen en in eigendom bij verschillende eigenaren. Historisch gezien is Wolfhaag 63 de (oorspronkelijke) bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf gelegen aan Wolfhaag 65.

Bij vergunning van 14 september 1977 is aan de toenmalige eigenaar van Wolfhaag 63 een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning op het perceel (**bijlage 2**, geanonimiseerde vergunningtekening d.d. 14 september 1977).

De voormalige bedrijfswoning (Wolfhaag 63) is vervolgens in gebruik genomen als een soort rustende boer woning, waarna het pand blijkens de gegevens uit de Basisregistratie personen (BRP) sinds 2008 leeg heeft gestaan. In 2011 is Wolfhaag 63 separaat verkocht en op 4 mei 2015 aan reclamant doorverkocht. Volgens de BRP is eerst sinds 2018 weer sprake van een inschrijving (**bijlage 3**, geanonimiseerd overzicht BRP). Gelet op het tijdsverloop geldt dat een mogelijk gebruik van het pand Wolfhaag 63 als woonhuis op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan sowieso al niet meer mogelijk was, nu dit gebruik langer dan een 1 jaar gestaakt is geweest.

In maart 2020 is namens de eigenaar van Wolfhaag 63 bij de gemeente kenbaar gemaakt dat deze voornemens was het pand Wolfhaag 63 recreatief te gaan verhuren, waarop zijdens de gemeente schriftelijk is aangegeven dat recreatieve verhuur in strijd is met het bestemmingsplan, nu recreatiewoningen enkel zijn toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf en dan uitsluitend waar deze als zodanig zijn aangeduid.

Op 17 en 18 september 2020 is door toezichthouders van Handhaving geconstateerd, dat het pand (alsnog) recreatief werd verhuurd, waarbij de locatie Wolfhaag 63 op verschillende websites (bv. Booking.com) voor maximaal 8 recreanten te huur werd aangeboden. Reclamant is vervolgens nogmaals gewezen op het feit dat recreatieve verhuur niet is toegestaan en bij brief van 9 maart 2021 uitgenodigd om met de gemeente in overleg te treden over een passende invulling van de locatie.

Deze uitnodiging vond mede plaats omdat naar aanleiding van een reeds eerder gedane milieumelding door de eigenaar van Wolfhaag 61 voor het bedrijfsmatig houden van paarden, bekend was dat Wolfhaag 63 als recreatieverblijf/woning daarbij milieutechnisch een belemmering vormde. Gelet op het ontbreken van de vereiste milieumelding van Wolfhaag 61, op de geconstateerde overtredingen inzake de recreatieve verhuur op Wolfhaag 63 alsmede gelet op enkele overtredingen inzake de agrarische bedrijfsvoering op Wolfhaag 65, zijn de drie verschillende eigenaren uitgenodigd voor het genoemde overleg.

Op 28 oktober 2022 is (opnieuw) een milieumelding ingediend voor Wolfhaag 61 voor (o.a.) het houden van de paarden. Daarbij is Wolfhaag 63 niet langer als toetspunt aangehouden, nu het gebruik van Wolfhaag 63 als woning (ook onder het overgangsrecht) niet was toegestaan.

Voor wat betreft het eventueel wijzigen van de planologische situatie van de percelen (in het bijzonder Wolfhaag 63) hebben vervolgens diverse gesprekken plaats gevonden tussen gemeente en eigenaren, maar deze hebben niet geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Ad 1) Beroep op vertrouwensbeginsel

Hierbij is als (tussentijdse) weergave van de gevoerde gesprekken de aangehaalde notitie (ambtelijke email) uit 2018 opgesteld, waar reclamant naar verwijst (bijlage 1 bij de zienswijze). In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt volgt uit dit bericht echter niet de toezegging dat Wolfhaag 63 zonder meer zal worden omgezet naar een (plattelands)woning, laat staan dat is komen vast te staan dat reclamant er gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen dat het pand op deze wijze zou worden bestemd.

Daarbij geldt op grond van jurisprudentie dat bij de beoordeling van een beroep op het vertrouwensbeginsel 3 stappen moeten worden doorlopen:

- De eerste stap betreft de juridische kwalificatie van de uitlating en/of gedraging waarop de betrokkene zich beroept, waarbij het er om gaat hoe een uitlating/gedraging bij een redelijk denkende burger overkomt.
- Bij de tweede stap moet de vraag worden beantwoord of die toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend.
- Indien beide vragen bevestigend worden beantwoord, en er dus een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden gedaan, volgt de derde stap. In het kader van die derde stap zal de vraag moeten worden beantwoord wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid¹. Daarbij geldt overigens dat het vertrouwensbeginsel niet met zich brengt, dat gerechtvaardigde verwachtingen altijd moeten worden gehonoreerd. Zwaarder wegende belangen die kunnen zijn gelegen in strijd met de wet, het algemeen belang en, veel voorkomend in het omgevingsrecht, belangen van derden, kunnen aan het honoreren van de verwachtingen (voor zover daar al sprake van is) in de weg staan².

In de notitie is verwoord dat in de gesprekken ambtelijk met de eigenaren van Wolfhaag 61, 63 en 65 is verkend of Wolfhaag 63 in het kader van een eventueel nieuw op te stellen bestemmingsplan, kon worden bestemd als 'plattelandswoning' bij Wolfhaag 61. In de mail is echter ook aangegeven, dat daarvoor onderzocht moet worden of de richtafstanden tot Wolfhaag 65 gehalveerd kunnen worden middels onderzoeken en als dit niet mogelijk blijkt, dat wordt bekeken of een geurverordening kan worden opgesteld. Dit was (en is) in het kader van een goede ruimtelijke ordening vereist om enerzijds het woon- en leefklimaat op Wolfhaag 63 te kunnen garanderen en anderzijds (omgekeerde werking) om recht te doen aan de bestaande rechten van het agrarisch bedrijf op Wolfhaag 65.

Uit het voorgaande volgt reeds dat middels deze notitie geen sprake is van een ondubbelzinnige toezegging dat Wolfhaag 63 zonder meer bestemd zou worden voor bewoning door derden, nu een eventuele wijziging van de bestemming voorwaardelijk was in relatie tot nader te verrichten onderzoek c.q. het opstellen van nader beleid (de geurverordening). De notitie zelf vormt enkel een tussentijdse, zakelijke beknopte weergave van de stand van zaken op dat moment, maar is in aard noch vorm verwoord als een definitieve, welbewuste (bestuurlijke) standpuntbepaling in het dossier. Uiteindelijk zijn de gesprekken geëindigd, onder meer omdat door de eigenaar van Wolfhaag 61 overlast werd ervaren door de voornoemde recreatieve verhuur van Wolfhaag 63 (in strijd met het bestemmingsplan), en de optie van een plattelandswoning bij nummer 61 voor de eigenaar van Wolfhaag 61, niet meer aan de orde was. Het opstellen van een geurverordening is in dat kader ook niet meer onderzocht, hetgeen reclamant is bekend.

Als de notitie al als een dergelijke toezegging zou moeten worden opgevat (hetgeen niet het geval is), geldt dat evenmin is voldaan aan de tweede stap: van toerekening aan het bevoegde bestuursorgaan (zijnde, bij vaststelling van een bestemmingsplan: de gemeenteraad) is geen sprake. Naar aanleiding van de gesprekken heeft geen (afronddende) bestuurlijke besluitvorming plaats gevonden ter bevestiging van de beweerdelijke toezegging, waaruit blijkt dat Wolfhaag 63 op de door reclamant gewenste wijze zou worden bestemd. Er is ook geen schriftelijke reactie verzonden waarin het college eventuele gemaakte afspraken bevestigt en aangeeft, dat de ontwikkeling kan worden uitgewerkt in de vorm van een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ter behandeling door de gemeenteraad (hetgeen bij ruimtelijke ontwikkelingen te doen gebruikelijk is). Het beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt in zoverre niet.

Separate woning op grond van overige gemeentelijke gegevens

De stelling van reclamant dat Wolfhaag 63 door de gemeente en andere overheidsinstanties als afzonderlijke woning wordt behandeld (bijlage 2, 3 en 4 bij de zienswijze), doet aan het voorgaande niets af.

Het is vaste jurisprudentie dat een inschrijving in de BRP of een WOZ-beschikking niet hoeft te worden opgevat als een toestemming dat een gebouw in strijd met een bestemmingsplan mag worden bewoond, nu besluiten op grond van de BRP en WOZ worden genomen op andere dan

¹ Afdeling 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694.

² Afdeling 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6882.

ruimtelijke overwegingen³, welke hier aan de orde zijn. In vergelijkbare zin kan ook aan een vermelding in de BAG (huisnummer) geen planologisch relevante kwalificatie voor de bestemming van een perceel worden toegekend⁴. Datzelfde geldt voor de aangehaalde brief inzake de uitkering uit het Nationaal Rampenfonds en de verleende omgevingsvergunning voor de inrit, welke op grond van de APV enkel wordt geweigerd op grond van verkeerskundige overwegingen. Dergelijke stukken gelden niet als een ondubbelzinnige toezegging of gedraging waaruit zou moeten worden afgeleid, dat Wolfhaag 63 in de onderhavige Partiele Herziening als plattelandswoning dient te worden bestemd.

Gelet op het voorgaande slaagt het beroep op het vertrouwensbeginsel niet en is van (overigens niet nader onderbouwde) schade door niet-nakoming van de beweerdelijk gedane toezegging, geen sprake.

Beroep op evenredigheidsbeginsel

De verdere stelling van reclamant dat hij door het niet nakomen van de 'toezegging' onevenredig hard in zijn eigendomsrecht wordt geraakt nu Wolfhaag 63 niet als woning kan worden gebruikt, wordt niet gevolgd.

Van een toezegging van de gemeente dat het gebruik van de woning zou worden bestemd in de voorliggende bestemmingsplanwijziging is, zoals hiervoor uitgebreid is gemotiveerd, geen sprake. Er kan alleen al om die reden geen sprake zijn van onevenredige gevolgen van de niet-nakoming van de beweerdelijke toezegging. Bovendien: als al sprake zou zijn van een toezegging, dan dateert deze niet eerder dan van 20 maart 2018 (de datum waarop de voornoemde mail/notitie is verstuurd). Reclamant heeft het pand echter al in 2015 heeft aangekocht. De eventueel door de gemeente gedane toezegging kan dus nooit tot gevolg hebben gehad dat reclamant op basis hiervan zijn aankoop van het pand zou hebben gedaan.

Het verdere betoog van reclamant komt er erop neer dat het gebruik van de woning als bedrijfswoning niet mogelijk is, als de gemeente zich op het standpunt stelt dat er – feitelijk gezien – geen functionele binding meer is tussen de woning aan Wolfhaag 63 en het bedrijf Wolfhaag 61. Deze situatie heeft reclamant echter zelf op de koop toegenomen. Reclamant heeft immers het perceel aangekocht, terwijl zij op grond van de vigerende bestemming wist of in ieder geval had moeten weten dat zelfstandige bewoning van Wolfhaag 63 niet is toegestaan op grond van de huidige bestemming. Dat reclamant zich hier ten tijde van de aankoop kennelijk onvoldoende van heeft vergewist, is een omstandigheid die voor haar eigen risico komt. Reclamant had er bovendien ook voor kunnen kiezen om te wachten met haar aankoop tot het moment dat zij zekerheid had over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het door haar beoogde gebruik van de woning (waarvoor een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanwijziging nodig is).

Het toestaan van zelfstandige bewoning op Wolfhaag 63 levert bovendien milieurechtelijke belemmeringen op ten aanzien van de omliggende inrichting Wolfhaag 61. Weliswaar stelt reclamant terecht dat deze belemmeringen kunnen worden weggenomen met de aanduiding 'voormalige bedrijfswoning', maar dat neemt niet weg dat ook dan de voormalige bedrijfswoning alleen bescherming geniet ten aanzien van de eigen inrichting. Aangezien Wolfhaag 61 en 65 afzonderlijke inrichtingen betreffen, zal er dus nog steeds sprake zijn van milieuhinder bij Wolfhaag 63 waartegen bescherming moet worden geboden. Deze bescherming bieden is echter – in het kader van deze procedure – niet mogelijk, gezien de korte afstand tussen Wolfhaag 63 en de omliggende inrichtingen (zie ad. 2 voor een nadere toelichting). Hierdoor zal een zelfstandige woonfunctie leiden tot een beperking van de omliggende bestemmingen.

De opmerking van reclamant dat de feitelijke situatie op andere percelen (bv. Holset 17-19 te Lemiers en Oud Lemiers 28-30) wel in overeenstemming wordt gebracht met de geldende planologie terwijl dat bij Wolfhaag 63 niet gebeurt, maakt het voorgaande niet anders. Uitgangspunt voor elke ruimtelijke ontwikkeling c.q. wijziging van het bestemmingsplan is immers, dat dit niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. In tegenstelling tot de situatie op de genoemde locaties wordt het

³ O.a. Afdeling 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2098 en Afdeling 14 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:469.

⁴ Rb Den Haag 2 februari 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1381.

bestemmen van Wolfhaag 63 als plattelandswoning juist in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening (zie wederom ad. 2). Om die reden kan, voor zover reclamant dat beoogt, niet worden gesproken van gelijke gevallen, die zouden rechtvaardigen dat ook ten aanzien van Wolfhaag 63 zelfstandig woongebruik zou worden toegestaan.

De conclusie is dat het niet toekennen van de bestemming voormalige bedrijfswoning, niet in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. De zienswijze kan op dit onderdeel niet worden gevolgd.

Ad 2) Bestemming als plattelandswoning levert geen milieukundige belemmeringen op
Reclamant stelt onder verwijzing naar de Omgevingswet, artikel 22.94 van het Omgevingsplan Vaals en artikel 5.96 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat in het omgevingsplan is bepaald dat de geurnormen en afstanden niet van toepassing zijn op een geurgevoelig object (Wolfhaag 63), dat eerder functioneel verbonden was met (kort gezegd) het agrarisch bedrijf.

Vooropgesteld heeft reclamant zijn verzoek opgenomen in een zienswijze gericht tegen dit ontwerpbestemmingsplan. Nu het bestemmingsplan wordt afgehandeld onder oud recht en niet op grond van de Ow, zal aan de hand van het oud recht worden beoordeeld of in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aanvaardbaar is om de woning aan Wolfhaag 63 aan te wijzen als "voormalige bedrijfswoning" (onder de Wabo: "plattelandswoning"). Het staat reclamant uiteraard vrij om, los van deze bestemmingsplanprocedure een nieuw separaat verzoek in te dienen, dat op basis van het huidige recht (de Ow) wordt beoordeeld.

Reclamant stelt dat de woning Wolfhaag 63 planologisch gezien verbonden is met het agrarische bedrijf Wolfhaag 61, omdat de woning en de agrarische bedrijfsvoering binnen één bouwvlak liggen. Dit standpunt wordt niet gevolgd. Weliswaar is het zo dat na de eventuele omzetting van de woning aan Wolfhaag 63 naar een plattelandswoning/voormalige bedrijfswoning, deze bescherming geniet tegen de inrichting waar deze onderdeel van uitmaakt, maar dat neemt niet weg dat de voorvraag is tot welke inrichting de woning voorafgaand aan de eventuele omzetting behoort. De enkele omstandigheid dat op beide percelen een gezamenlijk bouwvlak ligt, is in dit specifieke geval niet doorslaggevend voor het aannemen van ruimtelijke samenhang tussen beide percelen. Dit wordt hieronder toegelicht.

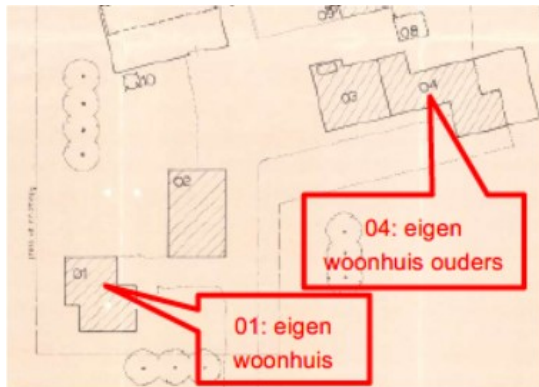
Op de percelen Wolfhaag 61 en 63 is op grond van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2013, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, de bestemming Agrarisch met waarden – natuur en landschap van toepassing. Op grond van artikel 5.2.2. onder a van dit bestemmingsplan is per bouwvlak maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Een bedrijfswoning is op grond van artikel 2.22 van het bestemmingsplan gedefinieerd als *'een woning, in of bij een gebouw op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of terrein noodzakelijk is'*.

Binnen het bouwvlak in kwestie liggen twee woningen, Wolfhaag 63 en een daaraan aanpandig gelegen woning die fungeert als bedrijfswoning bij Wolfhaag 61. Niet ter discussie staat dat deze bedrijfswoning ruimtelijk en functioneel verbonden is met de (overige) bedrijfsgebouwen op Wolfhaag 61. In zoverre is er planologisch gezien al een belemmering om aan te nemen dat er een ruimtelijke samenhang zou bestaan tussen de woning aan Wolfhaag 63 en de inrichting op Wolfhaag 61.

Van eventuele ruimtelijke en functionele samenhang tussen beide percelen is in zoverre dan ook geen sprake. De bedrijfswoning aan Wolfhaag 61 ligt op hetzelfde kadastrale perceel (Vaals, sectie H, nummer 375) als de bedrijfsgebouwen van Wolfhaag 61, terwijl Wolfhaag 63 op een ander kadastraal perceel (Vaals, sectie H, nummer 764 en 765) is gelegen. De percelen zijn ook feitelijk van elkaar gescheiden door middel van een haag en hekwerk. Ook beschikken beide percelen over een eigen toegangsweg, te weten één toegangsweg waarmee Wolfhaag 63 kan worden bereikt en een andere toegangsweg waarmee zowel de bedrijfswoning aan Wolfhaag 61 als de daar liggen bedrijfsgebouwen kunnen worden bereikt.

Het ontbreken van samenhang tussen beide kadastrale percelen en met inachtneming van de hiervoor genoemde actuele situatie maakt dat dat er geen ruimtelijke samenhang bestaat tussen (de

bedrijfswoning op) Wolfhaag 63 en Wolfhaag 61. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat uit diverse documenten blijkt dat Wolfhaag 63 nooit bij Wolfhaag 61 heeft gehoord, maar juist bij Wolfhaag 65. Zo is op 14 september 1977 een bouwvergunning verleend aan de toenmalige eigenaar van Wolfhaag 63, om een tweede bedrijfswoning te realiseren op het perceel Wolfhaag 63. En uit een op 9 augustus 1993 verleende vergunning op grond van de Wet milieubeheer voor Wolfhaag 65, is Wolfhaag 63 ook opgenomen als onderdeel van de betreffende inrichting:



Uitsnede Wm-vergunning 9 augustus 1993

Deze omstandigheden zijn relevant bij het beantwoorden van de vraag of Wolfhaag 63 behoort tot de inrichting bij Wolfhaag 61⁵ en maken duidelijk dat er geen ruimtelijke samenhang bestaat tussen beide percelen. Dat de percelen (deels) zijn gelegen binnen hetzelfde bouwvlak, maakt het voorgaande niet anders. Het bouwvlak duidt immers slechts aan binnen welke locatie bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten. Een eventuele functionele of planologische verbondenheid tussen de hierin toegelaten bouwwerken kan daaruit niet worden afgeleid.⁶ Hierbij wordt ook in aanmerking genomen dat beide percelen als afzonderlijke bouwpercelen kunnen worden aangemerkt, waar ieder eigen hoofdgebouwen kunnen worden opgemerkt. De systematiek van het bestemmingsplan staat daar niet aan in de weg.⁷

Het voorgaande betekent dat Wolfhaag 63 geen bescherming toekomt ten aanzien van de milieuhinder van Wolfhaag 61, ongeacht of Wolfhaag 63 wordt aangemerkt als plattelandswoning/voormalige bedrijfswoning of niet. De geldende milieunormen en richtafstanden gelden dus onverkort, en zullen in het kader van deze procedure moeten worden betrokken bij de vraag of het toekennen van de bestemming 'voormalige bedrijfswoning' (plattelandswoning) aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Op 28 oktober 2022 is voor de inrichting Wolfhaag 61 een melding Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan. Het betrof een melding voor het houden van 15 paarden K1.100 en 5 honden. Paarden en honden zijn dieren zonder geuremissiefactor. Op het perceel rust de aanduiding "paardenhouderij" binnen het bouwvlak, op grond waarvan een productiegerichte paardenhouderij is toegestaan. Ervan uitgaande dat de melding een representatieve invulling betreft van de maximale planologische mogelijkheden, dient er van te worden uitgegaan dat er uitsluitend dieren zonder geuremissiefactor op het perceel worden gehuisvest.

Wolfhaag 61 is een inrichting die (onder oud recht) valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van artikel 3.117 lid 1 van het Activiteitenbesluit geldt voor het houden van dieren zonder geuremissiefactor een minimale afstand van 50 meter tussen het emissiepunt voor geur binnen een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object (buiten de bebouwde kom). Aan deze afstand wordt hier ruimschoots niet voldaan: de afstand tot de paardenboxen bedraagt, gelet op de ingediende melding, ca. 25 meter:

⁵ ABRvS 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2598, r.o. 9.2

⁶ Rb. Oost-Brabant 23 februari 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:884.

⁷ ABRvS 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:930, r.o. 3.2.



Afbeelding: afstand Wolfhaag 63 – emissiepunt paardenstal Wolfhaag 61

Ook aan de afstanden tot de overige emissiepunten wordt niet voldaan (ca 31 meter).

Behalve het houden van dieren wordt binnen de inrichting Wolfhaag 61 ook mest in de buitenlucht opgeslagen. Op grond van artikel 3.46 lid 1 Activiteitenbesluit moet wederom tenminste een afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object worden aangehouden, gerekend vanaf het dichtste punt van de opslagplaats. De afstand tot dit opslagpunt bedraagt, gelet op de ingediende melding, ca. 30 meter:



Afbeelding: afstand Wolfhaag 63 – locatie mestopslag Wolfhaag 61

Verder gelden er op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" ook richtafstanden ten aanzien van het realiseren nieuwe (geur)gevoelige objecten. Deze richtafstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie (het bouwvlak met de functie "paardenhouderij") toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de nieuwe woning (Wolfhaag 63). Deze afstand bedraagt ca. 4 meter. Voor het houden van paarden (SBI-code 0143 nr. 1, categorie

3.1) gelden richtafstanden van 30 meter voor 'geur' en 10 meter voor 'stof' en 'geluid' (uitgaande van gebiedstype 'gemengd gebied'). Voor het houden van honden (SBI-code 0149, nr. 6) gelden richtafstanden van 10 meter voor 'geur' en 'geluid'. Aan deze richtafstanden wordt (ruimschoots) niet voldaan.

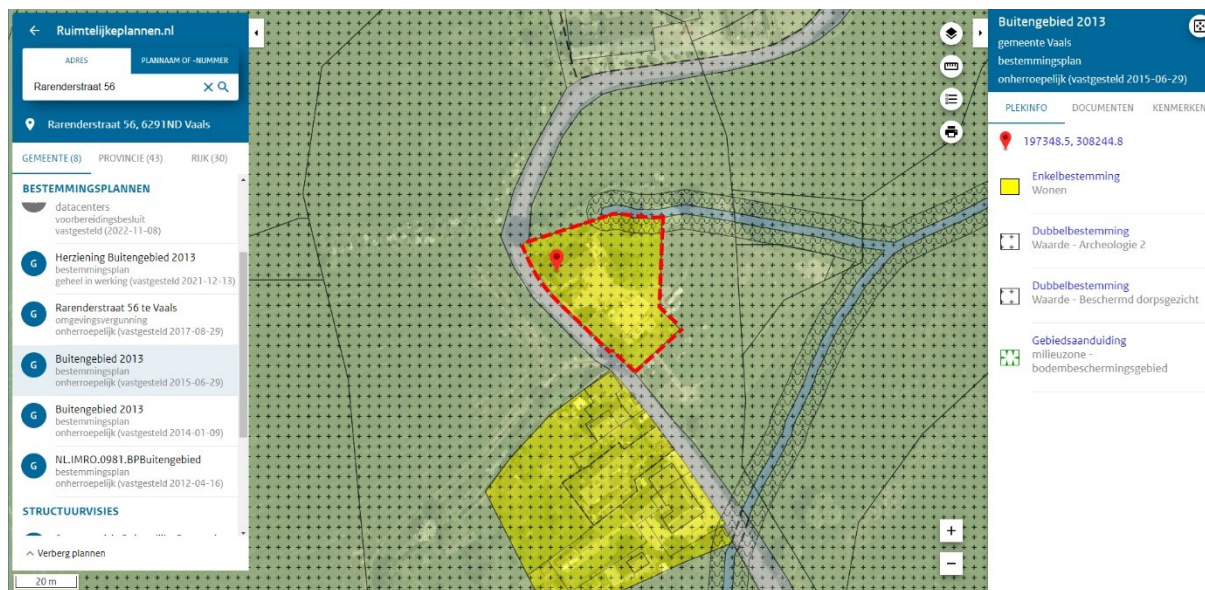
Gelet op het voorgaande wordt niet voldaan aan de vaste afstanden die gelden voor het houden van dieren en de opslag voor vaste mest. Ook wordt er niet voldaan aan de richtafstanden op grond van de VNG-brochure. Om die reden kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van Wolfhaag 63 niet worden geborgd. De maatwerkmogelijkheden waar reclamant naar verwijst kunnen in deze procedure geen uitkomst bieden, omdat het Activiteitenbesluit daar niet in voorziet. Zoals gezegd, reclamant dient daarvoor een afzonderlijk, concreet onderbouwd verzoek in dienen dat (wel) op grond van de Ow kan worden behandeld. Een dergelijk verzoek zal dan op zijn eigen merites worden beoordeeld, waarbij ook zal moeten worden beoordeeld of toepassing van de door reclamant genoemde afwijkmogelijkheden die gelden op grond van de Ow en het Bkl, in deze specifieke situatie in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Echter, binnen deze procedure bestaat niet de ruimte om door middel van maatwerk of andere voorschriften af te wijken van de hiervoor genoemde vaste afstanden. De zienswijze kan op dit onderdeel dus ook niet worden gevolgd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande heeft de raad geen aanleiding hoeven zien om Wolfhaag 63 te bestemmen als een voormalige bedrijfswoning dan wel plattelandswoning bestemd voor zelfstandig gebruik. Van onevenredige besluitvorming is geen sprake. Er is geen toezegging gedaan en reclamant had bij aankoop van het pand in 2015 reeds kunnen en moeten constateren dat het door haar beoogde woongebruik niet is toegestaan op grond van het omgevingsplan. Het toekennen van de bestemming voormalige bedrijfswoning of plattelandswoning is bovendien niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, omdat de woning dan nog steeds milieuhinder zal ondervinden van de nabijgelegen inrichting aan Wolfhaag 61. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4. Lijst van wijzigingen

- Par 2.2.5 uit de toelichting betreft Rarenderstraat 56, terwijl onder de afbeelding abusievelijk wordt verwezen naar Camerig 6:



*Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' locatie **Camerig 6** te Vijlen*

- Camerig 22:

Als bijlage 1 bij de regels van onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is de inpassing van Camerig 22 opgenomen. Dit perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Deze bijlage en eventuele verwijzingen in de planstukken zullen worden verwijderd.

- Cottessen 13:

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State (tussenuitspraak d.d. 15 april 2015, ECLI:NL:RVS: 2015:1155), heeft de raad op 29 juni 2015 de planregeling voor Cottessen 13 als volgt vastgesteld (NL.IMRO.0981.BPBuitengebied2013-VG02):

- artikel 10.4 onder g : "Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel **10.1** , meer in het bijzonder:

(g) voor horecadoeleinden, uitgezonderd horeca-activiteiten welke direct verband houden met de exploitatie van een kamphuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamphuis' en de exploitatie van het creativiteitscentrum ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum'.

Uit een ambtelijke controle is gebleken dat, bij het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2021, vastgesteld 13 december 2021), de planregeling uit het besluit van 29 juni 2015 deels niet is overgenomen. De onderstreepte tekst ontbrak in de planregel.

Gelet hierop wordt voorgesteld om dit gebrek te herstellen, door dit perceel op te nemen in onderhavige Partiële Herziening (in regels/verbeelding/toelichting). Hierdoor kan artikel 11.4.1 (= aan het oude artikel 10.4.1) aangepast worden. Dit artikel komt dan als volgt te luiden:

- Artikel 11.4.1 onder g: Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel **11.1** , meer in het bijzonder:

(g) voor horecadoeleinden, uitgezonderd horeca-activiteiten welke direct verband houden met de exploitatie van een kamphuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamphuis' en de exploitatie van het creativiteitscentrum ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum';

Dit zal overeenkomstig in de planstukken worden aangepast.

BIJLAGE 1

Geanonimiseerde zienswijze inclusief aanvulling



24.0008646

ZIENSWIJZE Wolfha

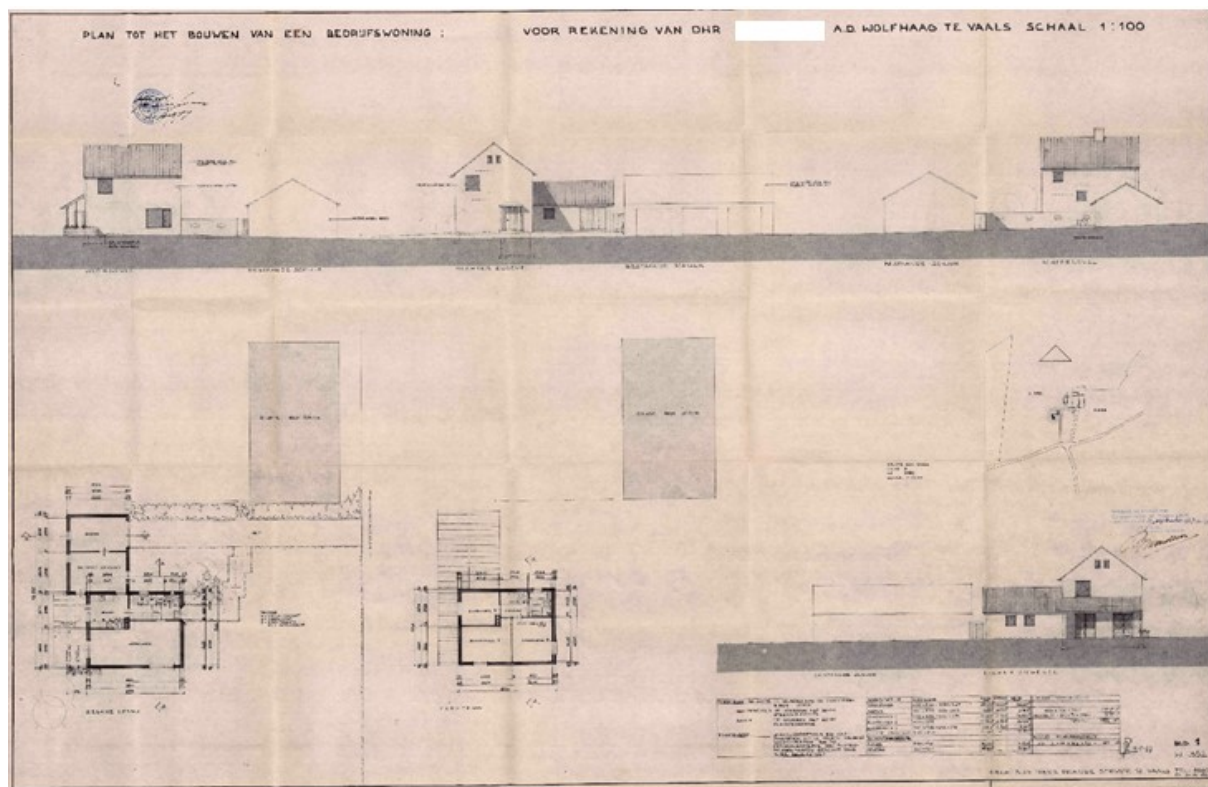


24.0014042

Zienswijze_aanvullir

BIJLAGE 2

Vergunning d.d. 14 september 1977:



BIJLAGE 3

Uitdraai Basisregistratie personen (BRP):

** CIPERS Productie ** - Integrale Zoek en Raadpleeg Module - [Wolfhaag 63; 6291NA (Vaals)]

Bestand Zoeken Tonen Beeld Functies Venster Help

Pand Aktueel	
Pandgegevens	Bewoners
HOOFDBEWONER GEGEVENS:	
M	(M) <St.: A>
Geboren op	te
A-nummer	9467262080
BS-nummer	184594005
Datum vestiging	01-05-2018

Historische bewoners							
St.	wo.	(Geslachts)naam	Voornamen	Geb.datum	Geb.plaats	Vanaf	Tot
O					Aken (Duitsland)	28-02-1962	20-06-1992
O					Vaals	28-02-1962	27-10-2007
O					Vaals	28-02-1962	09-01-2008