

Omgevingsvergunning met projectafwijking ex. artikel 2.12.1.a.3. Wabo

(Omgevingsvergunning woningsplitsing Oostermeenweg 4 te Lieveelde)

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

december 2016

Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Het voornemen om een omgevingsvergunning met projectafwijking ('Omgevingsvergunning woningsplitsing Oostermeenweg 4 te Lievelede') te verlenen voor een woningsplitsing aan de Oostermeenweg 4 te Lievelede heeft ter inzage gelegen van 5 augustus 2016 tot en met 15 september 2016.

In deze periode is een zienswijze ingekomen die in deze Nota worden weergegeven en beantwoord.

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 15 september 2016):

Samenvatting zienswijze:

1. In 2015 is een verzoek om splitsing van deze woning al aan de orde geweest bij de Raad van State. De gemeente wou destijds niet meewerken aan de woningsplitsing omdat er een landbouwbestemming rust op het perceel Oostermeenweg 6 en 8. De woning staat binnen een zone van 50 meter van het bedrijf, waarom wordt gemeten met een afstand van 25 meter?
2. Wat is de toegevoegde waarde voor de omgeving en het landschap om deze woning te splitsen?
3. De woning moet een minimale inhoud hebben van 900 m³. De woning is kleiner dan 900 m³ en mag dus niet gesplitst worden.
4. In de vergunning staat een verplichting om struiken en bomen aan te planten. Dit is deels al gedaan, deze zijn echter op de erfgrans geplaatst en groeien inmiddels over de erfgrans.

Reactie:

Ad 1: Het plan dat in 2015 voorlag was een andere aanvraag dan nu voorligt. De aanvraag uit 2015 betrof een plan voor (gedeeltelijke) nieuwbouw waarbij de nieuwe woning dichterbij het agrarisch bouwvlak Oostermeenweg 6-8 zou komen te staan. De aanvraag die nu voorligt gaat niet uit van nieuwbouw maar van een inpandige toevoeging van een woning.

Deze nieuwe inpandige woning komt niet dichterbij de grens van het agrarisch bouwvlak Oostermeenweg 6-8 te liggen dan de huidige woning.

Nog los van de vraag van welke afstand uit moet worden gegaan geldt hier dat er sprake is van een bestaande woonboerderij. Op het perceel ligt de bestemming 'Wonen'. Een deel van de bestaande woonboerderij (het voorhuis) wordt momenteel bewoond. De bestaande woning ligt op een afstand van 25 meter uit de grens van het agrarisch bouwvlak. De nieuwe woning komt eveneens op 25 meter afstand uit de grens van het agrarisch bouwvlak. De nu voorliggende woningsplitsing maakt dus geen kortere afstand tot het agrarisch bouwvlak mogelijk dan nu feitelijk al het geval is.

Op basis van het Activiteitenbesluit moet een afstand van 50 meter aangehouden worden omdat op het bedrijf dieren zonder geuremissiefactor gehouden kunnen worden op basis van de nog geldende milieuvergunning uit 1991. Binnen deze zone van 50 meter is de bestaande woning Oostermeenweg 4 al een (mogelijke) beperkende woning voor het agrarisch bedrijf Oostermeenweg 6-8. Zoals eerder al is gesteld komt de nieuwe woning niet dichterbij het agrarisch bouwvlak te staan dan nu al het geval is met de bestaande woning.

De beide woningen aan de Oostermeenweg 4 (de bestaande en geplande woning) liggen binnen een zone van 50 meter van de bestaande stal op het perceel Oostermeenweg 6-8. Deze stal staat al zo goed als op de uiterste grens van het bouwvlak. Ook zonder het toevoegen van een extra woning zal de eigenaar van de stal aan de Oostermeenweg 6-8 bij het opnieuw gaan houden van dieren (momenteel worden hier op hobbymatige wijze enkele dieren gehouden) een mechanische ventilatie aangebracht moeten in de meest noordoostelijke hoek van de bestaande stal, alleen zo kan aan de afstandsnorm van 50 meter tussen woning(en) en ventilatiepunt voldaan worden. Deze afstand zou ook al van toepassing zijn als er geen nieuwe woning werd toegevoegd op het perceel Oostermeenweg 4.

Daarnaast speelt nog de vraag of er in de toe te voegen woning sprake is van een zogenaamd 'goed of redelijk woon- en leefklimaat' in de nieuwe woning. De nieuwe woning komt op dezelfde afstand van het agrarisch bouwvlak van de Oostermeenweg 6-8 te liggen. Gezien de vorm van het agrarisch bouwvlak is het niet mogelijk om eventuele nieuwe stallen nog dichterbij dan 50 meter bij de woning Oostermeenweg 4 te realiseren. Een goed tot redelijk woon- en leefklimaat voor de beide woningen aan de Oostermeenweg 4 kan dus gegarandeerd worden.

Ad 2: Of er sprake is van een toegevoegde waarde voor de omgeving is niet als toetsingscriterium in de wijzigingsvoorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden hebben onder meer betrekking op de inhoud van de woonboerderij en de goede inpassing in de omgeving/het landschap. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden en het college is daarom bevoegd medewerking te verlenen.

Ad 3: De oorspronkelijke boerderij moet een inhoud van minimaal 900 m³ hebben om te mogen worden gesplitst. Het gaat dan om de totale boerderij, dus het bestaande voorhuis en de 'deel' aan de achterkant. Deze zijn samen ruim 900 m³ groot. De varkensstallen aan de 'zijkant' tellen niet mee.

Ad 4: Het beplantingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. De beukenhaag op de grens met het perceel Oostermeenweg 6-8 is daarin komen te vervallen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing:

- Paragraaf 3.3. (één na laatste alinea) wordt aangepast en aangevuld met de hiervoor opgenomen onderbouwing.
- Het beplantingsplan is aangepast, de beukenhaag op de grens met het perceel Oostermeenweg 6-8 is komen te vervallen.

Voor ontwikkelingen van deze omvang, dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins door middel van een exploitatieovereenkomst is verzekerd. De initiatiefnemer heeft met de gemeente een overeenkomst afgesloten.