

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 29 december 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

H.M.W. van Genesen, Achterdijk 109 A , 4761 PC Zevenbergen

De aanvraag is ingediend voor het legaliseren van een burgerwoning op het perceel aan de Achterdijk 109a, Zevenbergen, kadastraal bekend Zevenbergen, sectie N, nummer 1451.

Deze aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en 'het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 maart 2023 en 28 april 2023. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag is voor 'het bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 Wabo en voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' aan artikel 2.12 Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden in het Bor of in een bijzondere wet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag aan hen toegezonden met het verzoek te beoordelen of deze verklaring kan worden afgegeven.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen aan het college van Burgemeester en Wethouders is gedelegeerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties. De raadsinformatiebrief heeft van 8 september 2023 tot en met 14 september 2023 ter inzage gelegen. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk. Dit betekent dat het afgeven van de genoemde Verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag gedelegeerd is aan het college van Burgemeester en wethouders.

Ter inzage legging

Van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen het ontwerp van de beschikking is bij brief van 6 november 2023 een zienswijze binnengekomen bij de gemeente. De zienswijze is ingediend namens Permanant Holding B.V. en de heer H.J.M. Mureau door mr. R.M Königel en mr. Y Surewaard van AK Advocaten. De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van de beschikking, in die zin dat een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het nemen van driftreducerende maatregelen in de omgevingsvergunning is opgenomen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot weigering van de omgevingsvergunning. Als bijlage bij dit besluit is een beoordeling van de zienswijze gevoegd.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het verbouwen van het pand (activiteit 'het bouwen van een bouwwerk');
- het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van het pand ten behoeve van de woonfunctie (activiteit 'het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan');

op het perceel aan de Achterdijk 109a, Zevenbergen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

Zevenbergen, 22 februari 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom

A.J. Moerkerke

Overige documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning OLO 7490185
- aanvraagformulier activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'
- bouwtekening vergunde situatie, d.d. 3 maart 2023
- constructietekening tekeningnummer 01 d.d. 14 maart 2023
- constructieberekening d.d. 14 maart 2023
- bouwtekening wijziging op vergunde situatie d.d. 20 april 2023
- bouwbesluitrapportage d.d. 20 april 2023
- thermische isolatieberekening dak d.d. 19 april 2023
- thermische isolatieberekening gevel d.d. 19 april 2023
- Rc calculatie vloer d.d. 19 april 2023
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 juni 2023
- bijlage beoordeling ingediende zienswijze d.d. 6 november 2023

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 22 februari 2024 aan H.M.W. van Genesen voor het verbouwen en gebruiken van het pand aan de Achterdijk 109a, Zevenbergen ten behoeve van de functie wonen.

[Overwegingen](#)5

[Voorschriften](#)7

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstand

Op 17 juli 2021 is door het college van Burgemeester en Wethouders van Moerdijk het besluit tot vaststelling van 'Welstandgebiedscriteria Buitengebied 2021' genomen, bekendgemaakt op 5 augustus 2021 en in werking getreden op 6 augustus 2021.

Daarin is het Buitengebied van Moerdijk, begrensd conform de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, aangewezen als welstandsvrij gebied. Dat wil zeggen dat is bepaald dat de redelijke eisen van welstand danwel de welstandscriteria niet meer van toepassing zijn binnen dit gebied. De onderhavige locatie is gelegen binnen het aangewezen gebied. Hierdoor heeft een beoordeling op de redelijke eisen van welstand niet plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca'. De aanvraag is getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de regels van dit bestemmingsplan. Artikel 9.1 van het bestemmingsplan bepaalt voor welke functies de voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd. De ingediende aanvraag gaat uit van de functie wonen en deze functie is op grond van artikel 9.1 niet toegestaan. De ingediende aanvraag is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarom moet de aanvraag, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning wordt in dat geval slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 zodat de vergunning voor het zogenaamde 'planologisch strijdig gebruik' kan worden verleend. Voor de overwegingen verwijst ik u naar het gestelde onder "het gebruik van gronden of bouwwerken..." in onderstaande overwegingen.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo moet de ingediende aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo omdat zij niet past binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Wij hebben beoordeeld of het mogelijk is de vergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo te verlenen.

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag ziet op de legalisatie van een burgerwoning op het perceel aan de Achterdijk 109a, Zevenbergen. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 juni 2023 is aangetoond dat de legalisatie van de burgerwoning passend is binnen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Verder is in de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd dat dit plan aanvaardbaar is en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (milieutechnische, waterkundige, archeologische etc.) belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. De uitvoeringstekeningen van de betonnen en stalen constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen) moeten **uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling** ter nadere goedkeuring aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van gemeente Moerdijk worden overgelegd.
2. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
3. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

4. Indien binnen een afstand van 50 meter van de woning aan de Achterdijk 109a in Zevenbergen een (fruit) boomgaard wordt aangeplant, dan moet (aan de oostzijde van het perceel, langs de perceelsgrens tussen Achterdijk 109a en N608) een in de winter groenblijvende haag, van tenminste 2 meter hoog gemeten ten opzichte van het peil ter plaatse en 0,8 meter breed worden aangelegd en in stand worden gehouden.

Bijlage beoordelen zienswijze

In de zienswijze wordt – samengevat- het volgende aangevoerd:

1. De gevraagde omgevingsvergunning is in strijd met provinciale regelgeving; er is geen sprake van een bestaande woning.

Op het perceel aan de Achterdijk 109a, Zevenbergen is nooit legaal een burger- of bedrijfswoning aanwezig geweest. Nu geen sprake is van een bestaande woning, is de gevraagde omgevingsvergunning in strijd met artikel 3.68 lid 1 en 2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). In dit artikel is bepaald dat alleen bestaande burger- of bedrijfswoningen zijn toegestaan. Aan de vereisten in artikel 3.69 Iov om van artikel 3.68 Iov af te wijken wordt niet voldaan. Er wordt namelijk niet voldaan aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, in het bijzonder niet aan het vereiste dat kwaliteitsverbetering van het landschap moet plaatsvinden. Anders dan in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld, is geen sprake van een categorie 1 ontwikkeling, maar van een categorie 3 ontwikkeling. Bovendien moet, nu geen sprake is van een bestaande woning, een bouwtitel worden aangekocht bij de ruimte-voor-ruimte maatschappij van de Provincie Noord-Brabant.

2. De gevraagde omgevingsvergunning is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening/er zijn milieukundige beperkingen.

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden die worden gehanteerd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstand van de grens van de naastgelegen horecabestemming (welke een kampeerterrein en café-restaurant toestaat) tot de gevel van de woning bedraagt 0 meter. Voor kampeerterreinen geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter. Anders dan in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld is onderhavige locatie niet aan te merken als gemengd gebied, maar als rustig buitengebied. De richtafstanden kunnen daarom niet worden verkleind. De gevraagde omgevingsvergunning is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3. De gevraagde omgevingsvergunning is in strijd met de Visie Buitengebied.

Volgens de Visie Buitengebied mogen ontwikkelingen prioritaire functies in het buitengebied niet belemmeren. Belanghebbende is voornemens het pand aan de Achterdijk 109 te renoveren en een camperplaats aan te leggen, zodat het perceel weer conform de horecabestemming zal worden gebruikt. De woning aan de Achterdijk 109a, Zevenbergen belemmert deze bedrijfsvoering van belanghebbende. Daarnaast worden omliggende agrarische bedrijven door de woning (een gevoelig object) belemmert. Er wordt niet voldaan aan de minimale afstand van 50 meter die tussen de woonbestemming en een agrarische bestemming in acht moeten worden genomen vanwege driftproblematiek.

4. De vereiste verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ontbreekt.

Daarom moet de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.20a Wabo dwingend worden geweigerd.

Reactie college op zienswijzen

1. De gevraagde omgevingsvergunning is in strijd met provinciale regelgeving; er is geen sprake van een bestaande woning.

Aanvrager was voorheen eigenaar van de percelen Achterdijk 109 en 109a in Zevenbergen. Hij runde tot augustus 2019 een café-restaurant en minicamping op het perceel Achterdijk 109 en woonde in eerste instantie boven het café-restaurant. In de periode tussen 2000 en 2003 is aanvrager verhuisd naar het pand op het direct aangrenzende perceel Achterdijk 109a te

Zevenbergen, dat was vergund als kantoor / bedrijfsruimte. Op 28 mei 2021 heeft aanvrager het perceel Achterdijk 109 verkocht aan belanghebbende.

Vaststaat dat op het perceel Achterdijk 109 sprake was van een legale bedrijfswoning boven het café-restaurant. Na de verhuizing van aanvrager naar het kantoor op Achterdijk 109a, waren er feitelijk twee bedrijfswoningen: één legale bedrijfswoning op het perceel Achterdijk 109 en één illegale bedrijfswoning op het perceel Achterdijk 109a. Uit brieven van de gemeente uit 2003 blijkt dat de gemeente destijds al op de hoogte was van deze situatie. Middels een brief d.d. 27 januari 2003 is aanvrager verzocht één van de twee woonruimten ongeschikt te maken voor bewoning. Aanvrager heeft daarop destijds aangegeven de nieuwbouw op het perceel Achterdijk 109a te willen blijven gebruiken als bedrijfswoning en de woonruimte op het perceel Achterdijk 109 als opslagruimte ten behoeve van het horecabedrijf te gaan gebruiken. Dit is feitelijk gebeurd, maar een en ander is nooit geformaliseerd met de benodigde vergunningen.

Anders dan belanghebbende is het college van oordeel dat de woonfunctie op het perceel Achterdijk 109a beschouwd moet worden als een bestaand planologisch recht. Initiatiefnemer woont al meer dan 20 jaar op het perceel Achterdijk 109a, aangezien hij zijn (toenmalige bedrijfs)woning al rond 2003 heeft verplaatst van de Achterdijk 109 naar Achterdijk 109a. Feitelijk gezien is er dus al meer dan 20 jaar geen sprake meer van een (bedrijfs)woning aan de Achterdijk 109. De woonfunctie ligt al die tijd feitelijk aan de Achterdijk 109a. Dat sprake is van een illegale woning doet daaraan aan sich niets af, aangezien onderhavige aanvraag is bedoeld dit bestaande planologische recht te formaliseren. Dat sprake is van een bestaand planologisch recht op een woonfunctie aan de Achterdijk 109a, maakt het college ook op uit het feit dat de bedrijfswoning op het perceel Achterdijk 109 is wegbestemd. Volgens het huidige planologische regime (het bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, vastgesteld in 2018) is een bedrijfswoning uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het perceel aan de Achterdijk 109 heeft deze aanduiding niet.

Naar het oordeel van het college is de aanvraag, gelet op het bovenstaande, niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening. Op grond van artikel 3.68, lid 1 van de provinciale omgevingsverordening zijn alleen bestaande woningen in landelijk gebied toegestaan. Zoals hiervoor geconcludeerd ziet onderstaande aanvraag op de legalisering van een bestaand planologisch recht. Het aantal woonfuncties blijft gelijk: met de gevraagde omgevingsvergunning wordt de voormalige bedrijfswoning getransformeerd naar burgerwoning. Anders dan belanghebbende stelt is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling zijnde een nieuwe woning in het buitengebied, zodat van strijd met provinciale regels geen sprake is. Het college voelt zich in deze opvattingen overigens gesterkt door de Provincie. Het college heeft over deze aanvraag overleg gevoerd met de Provincie, zoals vereist op grond van artikel 6:18 van het Besluit Omgevingsrecht. Dit vooroverleg is voor de Provincie geen aanleiding geweest om opmerkingen te maken over deze aanvraag. Evenmin is door de Provincie aangegeven dat in verband met deze aanvraag een bouwtitel zou moeten worden aangekocht. Hieruit kan worden opgemaakt dat de Provincie deze aanvraag eveneens beschouwd als de formalisering van een bestaand planologische recht, en niet als nieuwe ontwikkeling in het buitengebied.

Dat belanghebbende voornemens is het perceel Achterdijk 109 opnieuw te gaan gebruiken conform de bestemming Horeca, met functieaanduiding 'café-restaurant met kleinschalig kamperen' doet aan het voorgaande niets af.

Het college is van mening dat deze legalisatie niet of nauwelijks impact heeft op het omliggende landschap. Door de verandering van bedrijfswoning naar burgerwoning verandert de situatie voor het landschap feitelijk niet. Terecht is daarom geoordeeld dat deze ontwikkeling valt in categorie 1 en dat geen verbetering van de landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is. Ook over dit punt heeft de Provincie tijdens het vooroverleg over de aanvraag geen opmerkingen gemaakt.

2. De gevraagde omgevingsvergunning is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening/er zijn milieukundige beperkingen.

In de VNG-brochure wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Als een projectlocatie 'gemengd gebied' is, mag worden uitgegaan van één stap lagere richtafstand (stap 1) of één lager geluidsniveau (stap 2) dan in een 'rustige woonwijk'.

In dit geval is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Onder een gemengd gebied verstaat de VNG-brochure een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied.

Ter plaatse van de te legaliseren woning aan de Achterdijk 109a is sprake van lintbebouwing langs een doorgaande weg. Het direct naastgelegen perceel Achterdijk 109 heeft de bestemming Horeca (met functieaanduiding café-restaurant en kleinschalig kamperen). In de omgeving van Achterdijk 109 bevinden zich tal van agrarische gronden. Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de Achterdijk 107b (op een afstand van circa 138 meter) transportbedrijf Jan den Otter BV op een agrarische bestemming (met functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'). Iets verderop (op circa 500 meter afstand van het plangebied) is aan de Achterdijk 107 een agrarisch akkerbouwbedrijf op de bestemming Agrarisch gevestigd. Aan de oostkant van de Achterdijk 109 bevindt zich (op circa 300 afstand) ook een agrarisch bedrijf, namelijk aan de Achterdijk 121 en het betreft een intensieve veehouderij. Op een afstand van circa 75 van de Achterdijk 109a bevindt zich nog een perceel met de Bedrijfsbestemming (functieaanduiding nutsvoorziening).

Gelet op de (agrarische) bedrijvigheid in de naaste omgeving van het plangebied en de omstandigheid dat de Achterdijk een doorgaande weg is, zijn wij van mening de omgeving ter plaatse van de Achterdijk 109a terecht te hebben gekwalificeerd als gemengd gebied met een matige functiemenging en niet als rustig buitengebied valt te kwalificeren.

Omdat sprake is van 'gemengd gebied' kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden. Aan de in de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' wordt in dit geval voldaan. Volgens deze bestemming is op het direct naastgelegen perceel Achterdijk 109 planologisch gezien een kampeerterrein en een café toegestaan. Belanghebbende is ook voornemens het perceel weer voor deze doeleinden te gaan gebruiken. Volgens eerdergenoemde VNG-publicatie kan een café als een milieucategorie 1 bedrijf worden beschouwd met een bijbehorende richtafstand van 0 meter. Een kampeerterrein is een milieucategorie 3.1 bedrijf waarbij de grootste richtafstand geldt voor geluid, namelijk 30 meter. De afstand tussen het perceel Achterdijk 109a en het perceel Achterdijk 109 waar het mogelijk is een kampeerterrein (met max 25 plaatsen) op te richten is 0 meter, aangezien beide percelen grenzen aan elkaar. De richtafstand van 30 meter voor een kampeerterrein wordt dan ook niet gehaald. Deelsal Niettemin stelt het college zich in dit geval op het standpunt dat ten aanzien van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op de grootte en langgerektheid van het perceel Achterdijk 109 ligt het namelijk niet voor de hand om de beoogde overnachtingsplekken voor kampeersers binnen een straal van 30 meter van de woning aan Achterdijk 109a te realiseren. Dit geldt te meer daar de aanwezige bebouwing op het perceel Achterdijk 109 zich langs de perceelsgrens met Achterdijk 109a bevindt. Mocht het pand aan de Achterdijk 109 overigens opnieuw gebruikt gaan worden als café dan ligt het overigens ook voor de hand om zoveel mogelijk ruimte tussen de overnachtingsplekken en het (beoogde) café in acht te nemen, om kampeersers zoveel mogelijk rust te bieden. Met deze afweging komt het college tot het standpunt dat aan de richtafstanden wordt voldaan, zodat niet aannemelijk is dat belanghebbende door de woning in zijn bedrijfsvoering op het naastgelegen perceel wordt beperkt.

Ook overige omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering door het verlenen van een vergunning voor een woning op perceel Achterdijk 109a.

3. De gevraagde omgevingsvergunning is in strijd met de Visie Buitengebied.

Er bestaan geen wettelijke bepalingen over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt bij de teelt van gewassen en nabijgelegen gevoelige bestemmingen. In de praktijk wordt een spuitzone aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Een kleinere afstand is mogelijk, als dat goed onderbouwd wordt.

Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Nabij het perceel Achterdijk 109a zijn een aantal agrarische percelen gelegen, namelijk de percelen die kadastraal zijn aangeduid met de perceelnummers N967, N1085 en N608. De afstand tussen de woning aan de Achterdijk 109a en de percelen N967, N1085 en het grootste deel van het perceel N608 bedraagt meer dan 50 meter. Voor wat betreft deze percelen wordt, naar het oordeel van het college, dan ook voldaan aan de veiligheidsafstand van 50 meter die in acht moet worden genomen met betrekking tot spuitzones en is terecht gesteld dat er geen overdrachtsmaatregelen genomen hoeven te worden.

Een deel van de strook agrarische grond op perceel N608 is echter gelegen op circa 35 meter afstand van onderhavige woning. Deze strook grond (van circa 24 meter breed) ligt langs de oostzijde van (het achterste deel van) het perceel Achterdijk 109a. Dit is minder dan de afstand van 50 meter die het college als vuistregel hanteert voor de tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid. Bedoelde strook grond is thans in gebruik als grasland, maar omdat deze grond de bestemming agrarisch heeft valt niet geheel uit te sluiten dat op deze grond ooit fruitteelt met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zal plaatsvinden. Om mogelijke driftproblematiek in de toekomst te voorkomen meent het college dat aan de vergunning de voorwaardelijke verplichting verbonden moet worden om langs de perceelsgrens tussen Achterdijk 109a en N608 (aan de oostzijde van perceel Achterdijk 109a) een in de winter groenblijvende haag van tenminste 2 meter hoog en minimale dikte van 80 cm aan te leggen en in stand te houden, indien binnen een afstand van 50 meter van de woning een (fruit)boomgaard wordt aangeplant. Dit teneinde te komen dat een eventuele spuitdrift tot onderhavige woning zal reiken en een goed woon- en leefklimaat van de woning wordt gegarandeerd. Naar de mening van het college is met het verbinden van deze voorwaardelijke verplichting aan de vergunning geborgd, dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van onderhavige woning gewaarborgd is.

4. De vereiste verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ontbreekt.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen benoemd waarvoor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen aan het college is gedelegeerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder een van deze categorieën van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad.

Overigens is ook de gemeenteraad -conform het raadsbesluit van 3 juni 2010- betrokken bij deze aanvraag, namelijk als volgt. Door middel van een raadsinformatiebrief is de gemeenteraad geïnformeerd over de beslissing van het college op deze aanvraag. De raadsinformatiebrief heeft 5 werkdagen (van 8 september 2023 tot en met 14 september 2023) ter inzage gelegen voor de gemeenteraadsleden. Indien door ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur zou zijn gereageerd op de raadsinformatiebrief, dan had het voorgenomen besluit op deze aanvraag alsnog moeten worden behandeld in de raadscommissie Fysieke Infrastructuur. In dit geval is echter door geen van de raadsleden ingetekend (gereageerd) op de raadsinformatiebrief. Dit betekent dat het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen in dit geval, conform het raadsbesluit van 3 juni 2010, gedelegeerd is aan het college van burgemeester en wethouders.