

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 12 december 2019 Agendapunt:
Behandelend Ruud Krol Portefeuillehouder Wethouder Wilmsen
medewerker: :
Cluster: Domein Fysiek Programma: Ruimtelijke Ontwikkeling

Voorstel tot: Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de wijziging gebruik van de bedrijfswoning als een plattelandswoning aan de Grazenseweg 1a in Strijbeek

1. Samenvatting

Aanleiding:

De woning Grazenseweg 1a in Strijbeek is een bedrijfswoning behorende bij het ter plaatse gevestigde bedrijf. De locatie heeft een agrarische bestemming, waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Naast de bedrijfswoning en een bijbehorend bijgebouw, zijn op het perceel twee varkensstallen aanwezig. Hiervoor is een geldende milieuvergunning voor het houden ca. 1.000 varkens.

Kadastraal gezien bestaat de locatie uit twee aparte percelen. Het perceel van de bedrijfswoning heeft een andere eigenaar dan het perceel waar de varkensstallen. De woning wordt bewoond door de ouders van de eigenaar van de varkenshouderij. Deze varkenshouder is woonachtig op het aangrenzende perceel, Grazenseweg 2. De bewoners van de woning Grazenseweg 1a zijn op leeftijd gekomen en willen de woning verlaten. Daarom zijn ze voornemens de woning te verkopen. In planologisch opzicht heeft de woning echter nog steeds de aanduiding bedrijfswoning. De bedrijfswoning vormt onderdeel van het agrarische bedrijf en mag alleen worden bewoond door iemand die een functionele binding heeft met het agrarische bedrijf ter plaatse. Hierdoor is de woning praktisch onverkoopbaar.

Door een plattelandswoning toe te kennen, kan een (voormalige) bedrijfswoning bij een actief agrarisch bedrijf worden bewoond door iemand die geen functionele binding heeft met het agrarische bedrijf. Hierdoor kan de woningen worden verkocht aan derden. Daarmee wordt leegstand van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning voorkomen. Het college van B&W heeft eind 2018 besloten medewerking te verlenen aan het toekennen van de plattelandswoning. Voorliggende aanvraag is daar een vervolg op. Voordat de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage kan, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Gevraagde beslissing:

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, die als definitief kan worden beschouwd als er geen zienswijzen worden ingediend.

Beoogd effect:

Het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor toestaan van de plattelandswoning. De woning kan hierdoor worden bewoond door iemand die geen functionele relatie heeft met de varkenshouderij waar de betreffende woning in planologisch opzicht bij hoort.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

Het voornemen om de woning op de Grazenseweg 1a in Strijbeek aan derden te verkopen. Het laten bewonen van een bedrijfswoning zonder dat degene een functionele relatie heeft met het



ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken 1996'. Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken 1996', omdat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad (hierna ABRvS) alle bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' (hierna IV) van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' heeft vernietigd. Grazeneseweg 1a had de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken 1996' heeft de betreffende locatie de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' met detailbestemming 'Agrarisch bouwblok'. In de betreffende planregels is bepaald dat op het perceel een bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Een bedrijfswoning is gedefinieerd als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

In de huidige situatie wordt de woning bewoond door de ouders van de eigenaar van de varkensstallen. Deze varkenshouder woont op het aangrenzende perceel, Grazeneseweg 2. De bewoners van de woning Grazeneseweg 1a zijn op leeftijd gekomen en willen de woning verlaten. Daarom is men voornemens de woning te voorkomen. Omdat het een bedrijfswoning betreft, is de woning praktisch onverkoopbaar.

Gezien de eigendomspositie is het onwaarschijnlijk dat de woning ooit nog als bedrijfswoning bij de varkenshouderij wordt ingezet. Door het toekennen van een plattelandswoning kan de verkoopbaarheid van het object worden vergroot en voorkomen we leegstand en oneigenlijk gebruik van de woning. Omdat we het platteland leefbaar willen houden, willen we leegstand en verloedering juist voorkomen. In dat verband is ook landschappelijke inpassing van het perceel van belang. Hiervoor is een erfbeplantingsplan aangeleverd, dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

De beoogde plattelandswoning wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Dit kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven, voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen.

Is er sprake van een goede ruimtelijke ordening?

De ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo is voor u bijgevoegd. Hierin is aangetoond dat uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening er geen bezwaren bestaan tegen het toekennen van de plattelandswoning. Om aan een goede ruimtelijke ordening te voldoen is voor de aspecten geur en fijnstof een notitie woon- en leefklimaat opgesteld. Omdat in de geurberekeningen ook de eigen varkenshouderij is meegenomen, blijkt dat er ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een "suboptimaal woon- en leefklimaat". Uit jurisprudentie volgt echter dat dit voor plattelandswoningen acceptabel is. Voor (toekomstige) bewoners moet wel duidelijk zijn dat er sprake is van een hoge geurbelasting, zodat er niet onbedoeld een te rooskleurig beeld wordt geschetst.

Ten aanzien van het gezondheidsaspect is een GGD advies opgevraagd. Het GGD geeft aan dat dat aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan. Er wordt echter niet voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarden zoals de GGD die hanteert voor burgerwoningen in het buitengebied. GGD is van mening dat een plattelandswoning hetzelfde beschermingsniveau geniet als een burgerwoning. Wij adviseren echter om akkoord te gaan met het suboptimale leefklimaat bij de plattelandswoning, mits dit duidelijk wordt gemaakt bij verkoop van de woning.

Bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, heeft onze instemming. Tevens is de ontwerp-omgeving vergunning als bijlage toegevoegd. In de omgevingsvergunning stellen we enkele voorwaarden aan het toekennen van de plattelandswoning. In de beoogde situatie kan de woning worden bewoond door personen die geen functionele relatie hebben met het betreffende bedrijf.

Hoe luiden de vooroverlegreacties?

De voorontwerp omgevingsvergunning is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Beide instanties hebben aangegeven dat het plan voldoet aan hun beleidsuitgangspunten en daarom inhoudelijk akkoord te zijn met het plan. De provincie heeft echter wel twee opmerkingen gemaakt. Een over het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning bij een bestemmingsplanwijziging en een over de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de omgevingsvergunning en (mede) hierdoor zijn voorwaarde 1 en 4 aan de omgevingsvergunning toegevoegd.

Tevens is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Uit de omgevingsdialoog zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen de omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. De omgevingsdialoog is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Als uw gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft wordt de ontwerpbeschikking voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Daarna dient op grond van de wet de gemeenteraad te besluiten over zowel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen alsmede over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. In de meeste gevallen zitten er geen verschil in het project tussen het ontwerp en de vaststelling, omdat er bij 'kleine' projecten zoals deze geen zienswijzen worden ingediend. Om de procedure zoveel als mogelijk te verkorten, wordt voorgesteld dat uw raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens beschouwt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Voorwaarde is dat er geen wijzigingen in het plan optreden en dat er geen zienswijzen worden ingediend. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, levert dit in de verdere procedure een gemiddelde tijdswinst op van circa twee maanden.

3. Alternatieven

Het alternatief waaruit u kunt kiezen is dat u de gevraagde ontwerp verklaring van geen bedenkingen niet verleent. U blokkeert dan het gevraagde afwijkend planologisch gebruik, waardoor de woning niet of zeer moeilijk verkoopbaar wordt. (Langdurige) leegstand en verpaupering van het pand is dan niet uit te sluiten.

4. Lasten, baten en dekking

Het kostenverhaal is wettelijk geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de grondexploitatie wet (GreX-wet: eigenlijk afdeling 6.4 van de Wro). Van een bouwplan in de GreX-wet is geen sprake. Dat ontslaat ons van het verplichte kostenverhaal. Om onze ambtelijke inzet te verhalen, zijn de gemeentelijke plankosten conform een begroting in rekening gebracht. Deze zijn dekkend voor de gemaakte gemeentelijke kosten. Deze kosten zijn inmiddels betaald. Daarnaast hebben we met initiatiefnemer ook een overeenkomst tegemoetkoming planschade afgesloten.

5. Cittaslow

Door de het afwijkend planologisch gebruik toe te staan wordt eventuele leegstand en verloedering van een pand in het buitengebied voorkomen. Daarnaast is de landschappelijke inpassing van de plattelandswoning vastgelegd. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied en daarmee aan de doelstellingen van Cittaslow.

6. Relatie ABG-Organisatie

In de ABG-gemeenten wordt dezelfde richtlijn voor plattelandswoningen gehanteerd. In alle drie de gemeenten zijn dan ook eerder bij vergelijkbare situaties plattelandswoningen toegekend.

7. Risico's

Er is geen planologische verbinding tussen Grazeneseweg 2 en 1a. Als de varkenshouder op beide adressen stopt en een herbestemming aanvraagt, dan is dit in principe alleen voor Grazeneseweg 2. Een eventuele sloopverplichting van de agrarische bedrijfsbebouwing kan dan niet worden doorgetrokken naar Grazeneseweg 1a. Dan zou betekenen dat de stallen op Grazeneseweg 1a blijven staan. Dat is niet wenselijk, want dit kan leegstand, verloedering of strijdig gebruik veroorzaken. Daarnaast mag juridisch gezien de plattelandswoning alleen worden bewoond als er nog een actief agrarisch bedrijf aanwezig is. Daarom is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning opgenomen dat bij beëindiging van het agrarische bedrijf er een integrale herbestemming van de locatie Grazeneseweg 1a dient plaats te vinden.

8. Vervolg

Planning:

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen, wordt deze samen met het ontwerpbesluit voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid om tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen alsmede tegen de ontwerpbesluit zienswijzen kenbaar te maken. Indien geen zienswijzen worden ingediend en er in het plan geen inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd kan het college na afloop van deze termijn de omgevingsvergunning verlenen.

Communicatie:

De kennisgeving met betrekking tot de terinzagelegging zal plaatsvinden in de Staatscourant en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Ook op de gemeentelijke website alsmede op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl zal dit worden gepubliceerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

drs. L.J.F.P. Busschops
secretaris

mr. J.W.M.S. Minses
burgemeester

Bijlage(n) 19uit07575 Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Grazeneseweg 1a
: 19ink71297 Ruimtelijke onderbouwing Grazeneseweg 1a

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ALPHEN-CHAAM;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 05-11-19;

overwegende dat:

- De woning Grazenweg 1a in Alphen is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken 1996' en daarin de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' met detailbestemming 'Agrarisch bouwblok' heeft;
- De betreffende woning al geruime tijd niet meer als bedrijfswoning in gebruik is en wordt bewoond door derden die alleen nog een familiale binding hebben met het gevestigde bedrijf waar de woning in planologisch opzicht nog onderdeel van uitmaakt;
- De eigenaar van de betreffende woning de woning wil verkopen, maar dit momenteel enkel mogelijk is aan iemand die een functionele binding heeft met het agrarische bedrijf;
- Vanwege de juridisch-planologische binding de woning praktisch onverkoopbaar is;
- Via een aanvraag omgevingsvergunning is verzocht om de woning als plattelandswoning in gebruik te mogen nemen, zodat de woning door derden kan worden bewoond;
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hiertoe mogelijkheden biedt;
- In dat kader een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld;
- Het college van burgemeester en wethouders deze ruimtelijke onderbouwing als aanvaardbaar heeft beoordeeld;
- Het college dan ook het voornemen heeft de gevraagde vergunning, onder toepassing van de daarvoor geldende procedurevoorschriften, te verlenen;

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het gewijzigd planologisch gebruik van de woning Grazenweg 1a in Strijbeek;
2. Deze ontwerpverklaring als definitief verleend te beschouwen indien:
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit in het plan geen inhoudelijke wijzigingen worden aangebracht en;
 - er geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Alphen-Chaam op 12 december 2019



, voorzitter



, griffier