

MECHELEN

Uw brief van : 28 mei 2023

Uw kenmerk :

Ons kenmerk: U.23.01429



Behandeld door :

Onderwerp : Principeverzoek paardenhouderij en
nieuwe woning Bommerigerweg t/o 38

Dossiercode : IB.23.0224

Bijlagen :

Verzonden : 9 augustus 2023

Geachte [REDACTED]

Op 28 mei 2023 hebben wij uw principe-verzoek ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming "W-Co" naar de bestemming "maatschappelijk" en het toevoegen van een bedrijfswoning op de locatie kadastraal bekend WTM00, sectie L, nummer 194 (tegenover Bommerigerweg 38). Uw principeverzoek is geregistreerd onder dossiernummer Z2023-00000119.

Bestemmingsplan

De locatie Bommerigerweg tegenover 38 ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Gulpen-Witterm" en heeft de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning' (W-Co). Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten en een bedrijfswoning niet toegestaan.

Voorgeschiedenis

Samen met uw vader houdt u op de locatie tegenover Bommerigerweg 38 sinds een aantal jaar maximaal 10 paarden, deels hobbymatig en deels als pensionstalling. Sinds enkele jaren bent u ook bezig om een eenmansbedrijf op te bouwen voor het coachen van kinderen en volwassenen met (psychische) stoornissen, met behulp van paarden. U oefent deze activiteiten circa drie dagen per week uit naast uw werk, eveneens drie dagen per week.

Uw principeverzoek is twee keer afgewezen. Hoewel het bedrijfsconcept best aanspreekt en het belang van dit concept voor mensen die er gebruik van willen maken niet wordt betwist, bestonden er vanuit de Intaketafel bedenkingen van planologische aard. Het realiseren van een bedrijfsbestemming en een bedrijfswoning werd op een kwetsbare locatie als deze niet wenselijk geacht. Tevens bestonden er vraagtekens bij de omvang en volwaardigheid van de bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding daarvan heeft u verzocht om het plan te heroverwegen en heeft u op 28 mei 2023 per e-mail verzocht om overleg met de portefeuillehouder c.q. het college. U bent van mening dat er voor een bedrijfswoning een noodzaak bestaat.

Aanhouden principeverzoek en locatiebezoek

Vervolgens is uw verzoek besproken met de portefeuillehouder en is voorgesteld om de behandeling aan te houden en eerst de locatie te bezoeken, alvorens een nieuw besluit te nemen op uw principeverzoek.

Verder is uit onderzoek gebleken dat voor de paardenhouderij in 2006 een (milieu)vergunning is verleend, dat de twee aanwezige stallen onder het bouwovergangsrecht vallen van het bestemmingsplan "Buitengebied" en dat het houden van paarden daarnaast onder het gebruiksovergangsrecht valt.

Op maandag 12 juni 2023 is de locatie bezocht door wethouder Franssen en de behandelend ambtenaar. Gelet op de actuele situatie is geadviseerd om in afwijking van het advies van de intaketafel toch medewerking te verlenen aan het verzoek.

Voorlopig standpunt:

Op grond van het door u ingediende principeverzoek heeft het college alsnog besloten om medewerking te verlenen aan:

1. het bedrijfsmatig houden van paarden (in plaats van hobbymatig);
2. het bedrijfsmatig uitoefenen van coaching activiteiten en
3. het toevoegen van een kleine bedrijfswoning.

Aan de hiervoor genoemde activiteiten verlenen wij medewerking op basis van de volgende argumenten:

1. Toestaan bedrijfsmatige paardenhouderij:

In het principeverzoek heeft u aangegeven dat u sinds 2005 met uw vader en moeder op het perceel Bommerigerweg 38 woont, en dat u sinds 2006 op het tegenover gelegen perceel paarden houdt. Dat perceel had op grond van het vorige bestemmingsplan een agrarische bestemming.

Voor het houden van paarden is aan uw vader medio 2006 een milieuvergunning verleend, en op 25 september 2006 is een bouwvergunning verleend voor het stallen van 8 paarden in de grote schuur. De stallen worden ook deels verhuurd, bijvoorbeeld aan gasten van het vakantieverblijf van uw ouders. Bij de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit milieu (Abm) is de verleende milieuvergunning vervallen, en valt het houden van paarden sindsdien rechtstreeks onder het Abm. In dit geval is sprake van een type-B inrichting.

Het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Buitengebied GulpenWitterm" is vastgesteld op 2 april 2009, en gelet op de bestaande situatie waren op de plankaart bij dit plan op het perceel Bommerigerweg tegenover 38 al de bouwvlakken ingetekend van de grote schuur (met de paardenstallen) en een kleinere schuur richting de straatzijde. Deze wordt gebruikt als privé garage/berging. Gelet op de voor geschiedenis valt de grote schuur en het gebruik van het perceel als paardenhouderij onder het bouw- en gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied, zie artikel 46 van de planregels.

2. Toestaan van coaching activiteiten, gekoppeld aan de paardenhouderij

Zoals hiervoor vermeld heeft de Intaketafel, ondanks de planologische bedenkingen, aangegeven dat uw beoogd bedrijfsconcept wel aanspreekt, en dat uw initiatief voor een verdere professionalisering van de paardenhouderij met coaching activiteiten voor zorgbehoevende cliënten uit de omgeving aansluit op de Cittaslow-gedachte.

U heeft ook enkel het doel om de bestaande paardenhouderij in de huidige omvang voort te zetten en niet verder uit te breiden, bijvoorbeeld naar een publieksgerichte paardenhouderij (manege). Het toegevoegde aspect betreft enkel het coachen van personen, en deze activiteit brengt op zichzelf geen extra ruimtelijk beslag of belasting met zich mee. Verder is het de bedoeling dat de beoogde bedrijfswoning de paardenhouderij ondersteunt en dat u de enige gebruiker bent van de woning. Tot slot zijn op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig overeenkomstig de geldende parkeernorm.

Verder zijn uit de omgeving geen klachten bekend tegen het gebruik van het perceel als paardenhouderij. Daarom is het niet aannemelijk dat de voortzetting van de paardenhouderij, met daaraan toegevoegd de coaching-activiteiten, onevenredige hinder oplevert voor de nabije omgeving.

3. Toekennen van een bouwvlak voor het oprichten van een bedrijfswoning

Zoals aangegeven woont u nu nog bij uw ouders, en wilt u uw coaching activiteiten mede faciliteren met een ontvangst/ kantoorruimte in de nieuwe bedrijfswoning. In zoverre zijn de bedrijfswoning en de paardenhouderij nauw met elkaar verbonden. Het niet kunnen realiseren van het plan zal voor u onevenredig nadelig zijn omdat u dan op zoek zal moeten gaan naar een andere locatie voor een paardenhouderij, haar coaching activiteiten en een woning.

Kanttekening

De belangrijkste kanttekening bij dit initiatief betrof ongewenste precedentwerking. Door de Intaketafel is eerder opgemerkt dat het toestaan van bedrijfsactiviteiten op dit soort kwetsbare locaties tot ongewenste precedentwerking zou kunnen leiden. In dit gebied prevaleren de natuurlijke en landschappelijke waarden en verdere bebouwing/verstening van het gebied is planologisch onwenselijk. Gelet op de specifieke situatie, die mede volgt uit het bouw- en overgangsrecht en de reeds verleende milieuvergunning zal deze situatie door anderen niet snel gevolgd kunnen worden. Er zal niet snel sprake zijn van vergelijkbare situatie(s).

Relatie met andere wetgeving

Bouwen

Redelijke eisen van welstand en monumentencommissie

Het bouwen van de beoogde bedrijfswoning is vergunningsplichtig. Gelet op voorgaande dient uw initiatief voorgelegd te worden aan de dorpsbouwmeester. Deze geeft in een nader te voeren procedure verder advies over de (ver)bouwplannen.

Bouwbesluit

Bij de formele aanvraag dient u aannemelijk te maken dat er voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012.

Milieu:

Geur

De nieuw op te richten, eigen bedrijfswoning wordt voor wat betreft geurhinder niet als een geur-gevoelig object gezien; deze hoort immers bij de paardenhouderij/inrichting. Wel moet worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Binnen dat kader is van belang dat het perceel een geaccidenteerd terrein betreft en dat de schuur met de paardenstallen een gesloten schuur betreft, waarvan de staldeuren gericht zijn naar het zuiden. Uitgaande van een overheersende wind uit noordwestelijke richting zou geen sprake hoeven te zijn van onevenredige geuroverlast. Tot slot bevindt zich op het perceel nog een ommuurde mestbak, maar ook deze is richting zuiden gericht, zodat ook daarvan geen onevenredige geurhinder is te verwachten.

Geluid

Voor de beoogde bedrijfswoning zal mogelijk een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd moeten worden. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek dient er mogelijk aanvullend een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden.

Bodem

Voor de wijziging van het agrarisch bedrijf naar wonen dient de bodemkwaliteit bekend te zijn. De oppervlakte van het nieuwe woonperceel bedraagt meer dan 50 m². Er dient voor beide woningen een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden.

Externe veiligheid & Luchtkwaliteit

De aspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen naar verwachting geen belemmering voor het planvoornemen. Wel zal in de nader op te stellen ruimtelijke onderbouwing hier verder op ingegaan moeten worden.

Stikstof

Voor de realisatie van de bedrijfswoning is een Aeriusberekening noodzakelijk. Gezien een recente uitspraak van de Raad van State dient deze berekening inzicht te geven in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase.

Civiel en Cultuurtechniek:

Parkeren

In de nadere procedure moet aannemelijk worden gemaakt dat in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien voor zowel de bestaande woning als de nieuwe woning. De beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Witterm' dient daarbij gehanteerd te worden.

Water/riolering

Voor wat betreft afwatering/riolering dient het vuilwater aan te sluiten op de riolering op het eigen terrein. De kosten voor de nieuwe vuilwater rioolaansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het schoon (regen)water mag hier niet op worden aangesloten. Het schoon (regen)water dient te worden opgevangen in een berging. Deze waterberging wordt gerealiseerd op 80mm/m2 extra verhard oppervlakte met een leegloopvoorziening van 24uur en een overloopvoorziening.

Natuur

Aangezien het plan bouwactiviteiten bevat is de kans dat bij deze werkzaamheden beschermde flora- of fauna worden aangetast. Zodoende zal doormiddel van een Quicksan flora en fauna moeten worden opgesteld door een gerenommeerd bureau. Uit dit onderzoek moet blijken of er bijzondere dier- of plantsoorten in het plangebied aanwezig zijn.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe woning dient landschappelijk ingepast te worden in de omgeving. Uit een nader uit te werken landschappelijk inpassingsplan moet worden aangetoond hoe hieraan vorm wordt gegeven. Extra inpassing kan ook ingezet worden als extra kwaliteitswinst in het kader van het GKM.

Tot slot is het huidige gebruik van het perceel nauw verweven met de woonfunctie en het vakantieverblijf op huisnummer 38. Om een heldere scheiding aan te brengen verdient het de voorkeur om de paardenhouderij positief te bestemmen en een eenheid te creëren met de nieuwe bedrijfswoning. De activiteiten kunnen dan in één hand worden gehouden. Dit biedt voor u als initiatiefnemer meer zekerheid op lange termijn. Mogelijk zal het perceel tegenover huisnummer 38 aan u moeten worden overgedragen, en ook zal er per separaat besluit nog een huisnummer moeten worden toegekend.

Haalbaarheidstoets

Gelet op bovenstaande is uw plan, onder voorbehoud van nadere (milieukundige) onderzoeken en een verdere ruimtelijke onderbouwing, gewenst. Wel zal het toevoegen van een woning nog afgestemd moeten worden binnen de regio en zal het initiatief voor het wijzigen van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming aan de provincie moeten worden voorgelegd.

Uw plan kan worden gerealiseerd door middel van een herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan), en na de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari aanstaande een herziening van het omgevingsplan, dan wel een buitenplanse omgevingsplan-afwijking (Bopa).

Daarnaast dient u een formele aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, die betrekking heeft op de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk en
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Hiervoor dient u een aanvraagformulier omgevingsvergunning in te vullen en de bestektekeningen, ruimtelijke onderbouwing en overige op de aanvraag van toepassing zijnde stukken bij te voegen. Het aanvraagformulier kunt u samenstellen via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). De complete aanvraag kunt u versturen naar de gemeente via het omgevingsloket.

Het feit dat u in de gelegenheid wordt gesteld om een aanvraag in te dienen wil niet zeggen dat de aanvraag ook zal worden verleend. Na ontvangst van een aanvraag zal deze getoetst worden aan de wettelijke regels.

Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen

Aan uw plan wordt (principe)medewerking verleent op grond van de beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen. Voor de goede orde wijzen wij u er op dat woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch dienen te zijn vastgesteld middels een verleende omgevingsvergunning en/of een vastgestelde wijziging van het bestemmingsplan. Verder moeten deze initiatieven, binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden, zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Dat betekent dat onze (principe)medewerking aan deze plannen op dat moment opnieuw zal moeten worden beoordeeld.

Participatie

Gelet op onze participatiesamenleving alsmede in verband met maatschappelijk verantwoord ondernemerschap adviseren wij u het plan, voorafgaand aan het indienen van de formele omgevingsvergunningaanvraag, met de buurtbewoners te bespreken om zodoende de buurt vooraf te informeren over (de uitvoering van) uw plan. Het vooraf bespreken van uw plannen met de buurt zal een bijdrage leveren aan het draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en kan daardoor het totale vergunningtraject bespoedigen. Tevens merken wij op dat het bieden van participatie per 1 januari 2024 onder de nieuwe Omgevingswet wettelijk verplicht wordt.

Legeskosten

Op grond van de geldende legesverordening worden er voor het behandelen van uw plan kosten in rekening gebracht. Hierover wordt u middels een aparte brief geïnformeerd. De actuele legesverordening kunt u op onze website www.gulpen-witterm.nl raadplegen.

Geen bezwaar mogelijk

Deze brief is geen besluit van een bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het niet mogelijk is om een bezwaar in te dienen naar aanleiding van deze brief.

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met [REDACTED] via telefoonnummer of e-mail [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Teamleider Omgeving,

