

Aelmans ROM B.V.
De heer D.J. van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

Cluster Dienstverlening
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk SP20.0151
Behandeld door de heer J. van den Berg
Telefoon (046) 477 8632
Onderwerp beoordeling schetsplan

VERZONDEN 08 FEB 2021
Sittard-Geleen, 5 februari 2021

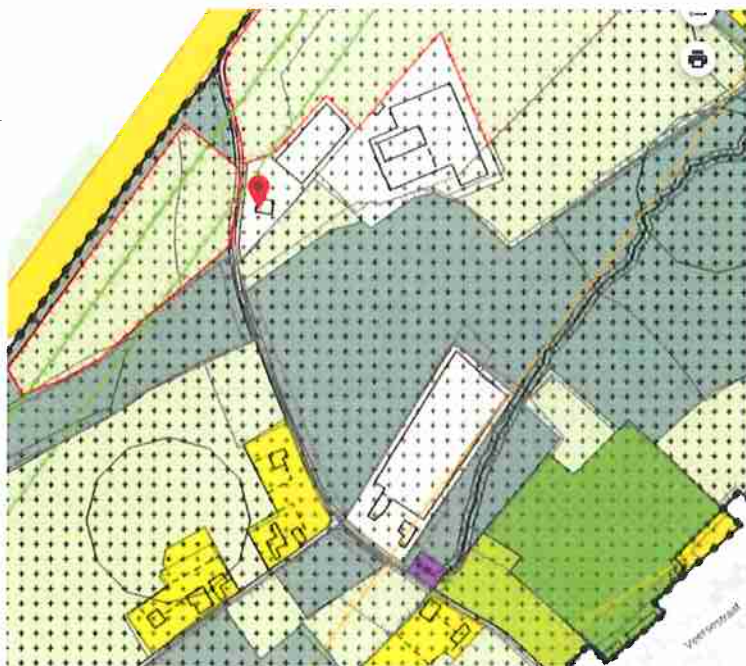
Geachte heer. Van de Venne,

Op 15 juni 2020 ontvingen wij van u namens de heer Muyres een schetsplan voor het project 'veranderen van bedrijfswoning naar woning' op het adres Rijstraat 102 in GUTTECOVEN.

Graag vertel ik u meer over de beoordeling van het schetsplan.

Toets bestemmingsplan

Wij hebben het plan getoetst aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Sittard". Het plan strookt niet met deze regels.



Bestemmingsplan "Buitengebied Sittard"

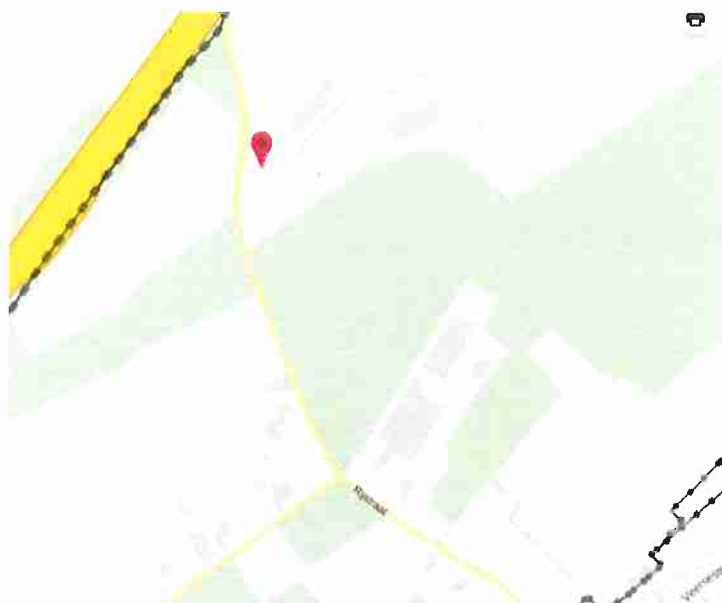
Bestemming: Enkelbestemming agrarisch – intensieve veehouderij

Dubbelbestemming Archeologie.

Bestemmingsplanregels

Het wijzigen van een (agrarische) bedrijfswoning in een (plattelands)woning komt op de volgende punten niet overeen met de regels.

- Artikel 5.1.b Wonen op de voor 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' aangewezen gronden is alleen in een bedrijfswoning (binnen het bouwvlak) toegestaan. Een bedrijfswoning is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Wonen in een woning door een persoon of gezin, wiens huisvesting daar voor de bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is, is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.
- Artikel 5.5.2.k Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning





Ruimtelijke inpassing

Wij hebben beoordeeld of het ingediende plan past in de omgeving. Wij vinden het plan vanuit ruimtelijk oogpunt toch aanvaardbaar en verantwoord:

Motivering

De functie van bedrijfswoning op Rijstraat 102 ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, het varkensbedrijf met varkensstallen, waarvan een stal achter de bedrijfswoning en de andere ter plaatse van Rijstraat 12 gelegen zijn, is al langere tijd niet meer aanwezig en noodzakelijk.

De bewoners willen de bestemming wijzigen van bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Het perceel bij de woning Rijstraat nr 102 is in eigendom van mevr. M.J.E. Salden.

De kavel die erachter ligt met de varkensstal alsmede het bedrijf op nr 12 is in eigendom van dhr. H.W.M. Salden.

Eerste toets op hoofdlijnen

De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond.

Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend.

Aan dit plan kan in principe medewerking worden verleend. De bedrijfswoning kan qua gebruik worden omgezet in een plattelandswoning.

Uiteindelijk is het belangrijk dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het omliggende woon- en leefklimaat niet wordt aangetast door deze omzetting. Belangrijk om daarop te letten.

Medewerking kan verleend worden via de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Let wel, het plan ligt buiten de bebouwde kom, waardoor artikel 4 lid 9 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet van toepassing is.

Overig

De woning is dichtbij rijksweg A2 gelegen.

Achter de aanwezige varkensstal is een top paardenfokkerij (wedstrijdpaarden).

Vragen en antwoorden

Alvorens er een verdere toetsing van de aanvraag heeft plaatsgevonden, zijn er intern een aantal vragen gesteld en beantwoord:

Vraag 1

Indien mevr M.J.E. Salden nog mede-eigenaar is van het bedrijf Salden Rijstraat 12 (familiebedrijf) dient er dan bestemmingplan- technisch gezien nog steeds sprake te zijn van een bedrijfswoning?

Antwoord: Indien mevr M.J.E. Salden mede eigenaar is of werkt in of voor het bedrijf (van Rijstraat 12) dan is er nog steeds sprake van een bedrijfswoning

Vraag 2 is er sprake van een illegale situatie?

Antwoord. Er is in feite sprake van een illegale situatie, indien het geen bedrijfswoning meer is en zal er dus moeten worden gehandhaafd of gelegaliseerd.

De gemeente zal dan moeten overwegen of zij die situatie wil legaliseren. Bij legalisering

van een burgerwoning geldt verdergaande bescherming dan bij een bedrijfswoning. De bedrijfswoning kan daarbij omgezet worden naar plattelandswoning..

Vraag 3

Wat is de status van een plattelandswoning?

Antwoord: Voor plattelandswoningen geldt dat deze voor geluid, geur en externe veiligheid geen gevoelig object meer zijn. Concreet betekent dat de plattelandswoning een mindere bescherming heeft voor geluid, geur en externe veiligheid dan een "gewone" woning.

Vraag 4

- a) Wat zijn de consequenties van wijziging naar plattelandswoning ten aanzien van de woning zelf (stankcirkels, geluid ed.)

Antwoord: zie onder 3. voor de aspecten geur, geluid en externe veiligheid geen gevolgen

- b) Wat zijn de consequenties van wijziging ten aanzien van de nabij gelegen varkenshouderij (uitbreidingsmogelijkheden).

Antwoord: geen verdere gevolgen. Voor de voormalige bedrijfswoning gelden qua bescherming dezelfde regels./ voorwaarden als voor bedrijfswoningen

Vraag 5

Dient dit, het veranderen in een plattelandswoning, gekoppeld te worden aan de omgevingsvergunning van de uitbreiding van de varkensstallen. (voorwaarden wet nakijken of er nog criteria zijn).

Antwoord: zie 4 b.

Vraag 6

Op welke wijze verloopt het informeren van de Provincie?

Antwoord: Als er een provinciaal belang aan de orde is, in dit geval uitbreiding rijksweg A2, dan moet de provincie betrokken worden in de procedure door het voeren van vooroverleg. Dit gebeurt vanuit de gemeente door degene die het bestemmingsplan begeleidt en degene die de vergunning begeleidt.

Tweede toets op onderdelen

Vanuit de tweede toetsing op onderdelen wordt aangegeven dat er nog een aantal vraagtekens zijn alvorens medewerking kan worden verleend. Toetsing op onderdelen is noodzakelijk. Mogelijk zijn er aanvullende gegevens nodig ten aanzien van lucht en stankcirkels. Is dit beleidsmatig ook wenselijk? Onderzoeken of er belemmeringen zijn.

Aanvraag moet worden voorgelegd aan de Regionale uitvoeringsdienst Zuid-Limburg (RUDZL) en eventueel aan de provincie.

Met een plattelandswoning ontstaat een woning die niet als gevoelig object wordt beschouwd met betrekking tot het omliggende bedrijf.

Hoe zit dit met deze woning wanneer het varkensbedrijf uitbreidingsplannen heeft? Dit dient naar alle waarschijnlijkheid gekoppeld te worden aan de omgevingsvergunning van de uitbreiding van de stallen. Zijn er in de voorwaarden van de wet nog criteria?

De bedrijfsvoering vanuit de woning aan de Rijstraat 102 voor de er achter liggende varkensstal vindt reeds langere tijd niet meer plaats. Bedrijfsvoering van de varkensstal vindt plaats vanuit de bedrijfswoning aan de Rijstraat 12 waar meerdere varkensstallen liggen.

De functie van bedrijfswoning t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering is al langere tijd niet meer

aanwezig en niet meer noodzakelijk.

Nu deze woning niet meer als bedrijfswoning gebruikt wordt en ook niet meer als zodanig nodig is, willen bewoners de met het bestemmingsplan strijdige situatie, goed regelen. Zonder dat de bedrijfsvoering van de veehouderij belemmerd wordt door de (agrarische) bedrijfswoning om te zetten een (burger)woning, kan geregeld worden door de Wet plattelandswoningen waarbij de agrarische bedrijfswoning omgezet wordt naar een plattelandswoning.

Het perceel bij de woning Rijstraat nr 102 is in eigendom van mevr. M.J.E. Salden. De kavels die erachter ligt met de varkensstal alsmede het bedrijf op nr 12 is in eigendom van dhr. H.W.M. Salden. Onduidelijk is de huidige eigendomsrelatie / mede eigenaarschap om deze bedrijfswoning af te kunnen splitsen van het bedrijf. In de aanvraag staat dat de zoon het bedrijf wilt overnemen.

Groen, natuur en landschap

De noodzaak van huisvesting ten aanzien van intensieve veehouderij is niet meer aanwezig. Bestemmingsplan van het perceel dan ook wijziging van 'intensieve veehouderij' naar 'agrarisch met waarden, natuur en landschapswaarden' (conform het buitengebied waar de woning in ligt).

Wet natuurbescherming

Omdat bij het omvormen van het woonhuis in een plattelandswoning geen sprake is van bouwactiviteiten behoeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna, dan wel onderzoek te worden verricht naar de stikstof vanwege de aanleg- en gebruiksfase en de gevolgen daarvan op Natura2000 gebieden. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmeringen.

Archeologie

Indien sprake is van nieuwe bodemverstoringen dient te worden beoordeeld of eventuele archeologische waarden zouden kunnen worden aangetast. Van (nieuwe) bodemverstoringen is in het kader van het voornemen van aanvrager geen sprake, waardoor het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert.

Bodem

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning (dus gewoon woonhuis). Verder wordt er niets verbouwd of gewijzigd. Er vindt dus geen uitbreiding plaats. Het huidige gebruik van de woning is reeds meer dan 2 uur per dag. Een bodemonderzoek wordt niet nodig geacht.

Er is geen sprake van een functiewijziging waarbij de tijd dat structureel mensen in het bouwwerk verblijven toeneemt van maximaal 2 uur per dag naar meer dan 2 uur per dag, dus is geen bodemtoets noodzakelijk en ook hoeft er geen ontheffing voor een bodemonderzoek te worden verleend.

Waterhuishouding

Het voornemen impliceert niet het oprichten van nieuwe erf- en/of dakverhardingen. De bestaande wijze van afhandeling van afval- en hemelwater blijft ongewijzigd. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen.

Geluid (wegverkeer, spoorweg, luchtvaart)

Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten dient te worden beoordeeld of de

geluidbelasting vanwege het wegverkeer, spoorwegen, en/of luchtverkeer van invloed is op het woon- en leefklimaat in het nieuwe geluidsgevoelige object. Het verzoek van de aanvrager impliceert niet het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek niet behoeft te worden verricht.

De woning was geluidsgevoelig en blijft geluidsgevoelig. Geen akoestisch onderzoek nodig voor de geluidbelasting op de woning. De vraag is verder of een plattelandswoning mogelijk meer beperkingen kan opleggen aan de omgeving dan een agrarische bedrijfswoning.

Milieuzonering (geur, geluid, luchtkwaliteit)

Het voornemen van de aanvrager impliceert het (planologisch) afsplitsen van de (bedrijfs)woning van de agrarische bedrijfsvoering ter plekke. De Wet plattelandswoningen maakt dergelijke afsplitsing mogelijk zonder dat het agrarische bedrijf waartoe de woning toe behoorde wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Voorliggend verzoek impliceert dan ook geen belemmeringen voor de door de maatschap Salden-Feijten gebezigde agrarische bedrijfsvoering ter plekke.

Andersom dient de gemeente een afweging te maken in het kader van het woon- en leefklimaat ter plekke van de af te splitsen woning.

Geluid

Op grond van de regels van de Wet plattelandswoning is een plattelandswoning geen geluidsgevoelig object (voor de 'eigen' bedrijfsvoering) in het kader van de Wabo en het Activiteitenbesluit.

Geur

Ook voor het aspect geur gelden de regels van de Wet plattelandswoningen als gevolg waarvan een plattelandswoning geen geurgevoelig object is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

Luchtkwaliteit

Blijkens jurisprudentie is vorenstaande anders voor wat betreft de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen gelden ook bij plattelandswoningen, zoals volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG.

Dientengevolge zijn de regels van titel 5.2 Wet milieubeheer van toepassing en moeten deze worden getoetst. Vorenstaande betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt en dat er geen mogelijkheden zijn om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen.

Voldaan moet worden aan de wettelijke grenswaarden voor lucht. Door Aelmans adviesbureau Ruimte, Omgeving & Milieu BV zijn diverse werkzaamheden verricht ten behoeve van de namens de maatschap Salden-Feijten recent ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke van de locatie Rijstraat 102.

Op basis van de bekende gegevens mag op voorhand worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit (fijn stof) geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het omvormen van het woonhuis van de aanvrager in een 'plattelandswoning'.

Te allen tijde dient deze aanvraag ter toetsing voorgelegd te worden aan de Regionale uitvoeringsdienst Zuid-Limburg (RUDZL) ten aanzien van het onderzoek luchtkwaliteit en stankcirkels in relatie tot de plattelandswoning.

Externe veiligheid

Woning ligt binnen de 200 meter zone rijksweg A2, maar er is geen toename van persoonlichtheden. Plan is met betrekking tot externe veiligheid akkoord.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk. Het betreft een bestaande woning.

Woningbouw

Het betreft een bestaande woning. Qua woning verandert er niets. De bestaande woning vormt met betrekking tot woningbouw geen belemmering.

Verkeer, mobiliteit en parkeren

Qua parkeren verandert er niets, omdat er geen verandering is in het aantal woningen. Verkeer, mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering.

Provinciaal beleid

Als er een provinciaal belang aan de orde is, in dit geval uitbreiding rijksweg A2, dan moet de provincie betrokken worden in de procedure door het voeren van vooroverleg.

Ruimtelijke ordening

Niet duidelijk is of aan dit plan medewerking kan worden verleend. Relatie met bestaande (uit te breiden?) varkensstallen. Verbreding rijksweg A2, enz.

Als er een provinciaal belang aan de orde is, dan moet de provincie betrokken worden in de procedure door het voeren van vooroverleg.

Conclusie

De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen aan de wijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning met als voorwaarden dat:

- a. het perceel waarop de woning ligt, mede wijzigt van 'Intensieve veehouderij' naar Agrarisch met waarden, Natuur en Landschapswaarden', conform het buitengebied waar de woning in ligt, aangezien de noodzaak van huisvesting ten aanzien van de intensieve veehouderij niet meer aanwezig is.
Hiervoor dient een verzoek tot bestemmingsplanwijziging te worden ingediend.
- b. aangetoond wordt dat mevr M.J.E. Muyres-Salden geen mede eigenaar is en geen functionele binding meer heeft met het bedrijf (werkt in of voor het bedrijf) maatschap Salden-Fijten Rijstraat 12.
- c. er toetsing plaats heeft gevonden door de RUDZL gezien de luchtkwaliteit en andere milieuvoorwaarden die gelden ten aanzien van plattelandswoningen.
- d. de aanvraag voorbesproken wordt met de Provincie Limburg in verband met mogelijk toekomstige ontwikkelingen.

De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is

voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend.

Aan dit plan kan in principe medewerking worden verleend. De bedrijfswoning kan qua gebruik worden omgezet in een plattelandswoning, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Uit de onderzochte aspecten is niet gebleken dat het omliggende woon- en leefklimaat wordt aangetast door deze omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Medewerking kan worden verleend via een uitgebreide procedure.

Voor wijziging bedrijfswoning naar plattelandswoning en wijziging bestemming perceel van intensieve veehouderij naar agrarisch met waarden, natuur en landschapswaarden, dient een aanvraag bestemmingsplanwijziging te worden ingediend.

Om te bepalen of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt, is het plan getoetst op de volgende criteria:

1. Wijziging van een bedrijfswoning kan niet op grond van het geldende beleid en bestemmingsplan (rijk/provincie/gemeente) zondermeer worden toegestaan.
2. De belangen van de directe burens worden door wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning niet onevenredig geschaad.
3. Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of zou deze kunnen doen ontstaan.
4. Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
5. De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing
6. Het plan voldoet aan de desbetreffende parkeernorm.

Gebruik gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan

Wij zijn daarom in principe bereid medewerking aan het plan te verlenen. Artikel 2.12 lid 1a3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daarvoor de mogelijkheid. De activiteit 'gebruik gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan' moet straks onderdeel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Wij merken op dat daaraan extra legeskosten zijn verbonden.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Door middel van een met de aanvrager te sluiten planschadeverhaalsovereenkomst moet vast komen te staan dat eventuele schadeclaims voor rekening van de aanvrager komen. De planschadeverhaalsovereenkomst is bij deze brief gevoegd. Wij vragen u het exemplaar te (laten) ondertekenen, te scannen en bij de (digitale) aanvraag omgevingsvergunning te voegen. Zonder planschadeovereenkomst verlenen wij geen medewerking aan het plan, wij moeten de omgevingsvergunning dan weigeren. Bent u (particuliere aanvrager) gehuwd in gemeenschap van goederen? Dan moet de overeenkomst door beide partners worden ondertekend.

Ruimtelijke procedure

Voor meer informatie over de te volgen (vergunnings)procedure vragen wij u contact op te nemen met een van de beleidsmedewerkers ruimtelijke besluiten van het team Ruimtelijke Ontwikkeling. Zij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente (14 046).

Nog geen omgevingsvergunning

Het gebruik van de woning als plattelandswoning is pas formeel geregeld als wij hiervoor een omgevingsvergunning hebben verleend en/of het bestemmingsplan hebben aangepast. Wij bepalen pas bij de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning of het plan aan de andere criteria van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voldoet.

Aanvragen omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan nu worden aangevraagd. Houd daarbij rekening met alle opmerkingen in deze brief.

De aanvraag om omgevingsvergunning dient u aan te vullen met een goede ruimtelijke onderbouwing. Aan welke aspecten hierbij aandacht besteed dient te worden is als bijlage 'Projectbesluit art. 3.10 Wro' bijgevoegd.

Digitaal indienen

De gemeente Sittard-Geleen werkt zoveel mogelijk digitaal. Wij vragen u daarom om de aanvraag voor de omgevingsvergunning digitaal in te dienen via het 'Omgevingsloket online (OLO)'. U vindt het loket op www.omgevingsloket.nl. Misschien heeft u geen mogelijkheid om de aanvraag via het OLO in te dienen. Neem in dat geval even contact op met het team Vergunningen, op werkdagen te bereiken via het algemene telefoonnummer van de gemeente (14 046).

Andere toestemmingen

Voor de uitvoering van het plan zijn er misschien naast een omgevingsvergunning voor 'gebruik gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan' ook andere toestemmingen nodig die binnen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vallen. Denk bijvoorbeeld aan een omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg, kappen of brandveilig gebruik. Of een melding voor slopen of brandveilig gebruik. Wilt u weten of een of meer van deze toestemmingen nodig zijn? Doe dan de vergunningencheck van het OLO.

Leges

Aan het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning zijn kosten verbonden. De tarieven van de verschillende activiteiten van de omgevingsvergunning vindt u ook op onze website.

Vraag op tijd aan

Wij adviseren u om de vergunningaanvragen en/of meldingen die nodig zijn voor het plan op tijd in te dienen. Zo voorkomt u vertraging en/of onverwachte tegenvallers.

Archiveren schetsplan

Wij bewaren dit schetsplan twee jaar in ons archief. Hebben wij voor dit plan binnen twee jaar na de verzenddatum van deze brief geen aanvraag om een omgevingsvergunning van u ontvangen? Dan vernietigen wij de stukken van het schetsplan.

Vragen? Vermeld dossiernummer

Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mijn collega de heer J. van den Berg die op werkdagen bereikbaar is via telefoonnummer (046) 477 8632 of 06 34205536. U kunt ook een e-mail sturen naar jan.vandenberg@sittard-geleen.nl. Vermeld bij vragen altijd het dossiernummer **SP20.0151**.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Sijmons', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

J.A.M. Sijmons

Bijlage

- Planschadeverhaalsovereenkomst
- Projectbesluit artikel 3.10 Wro