

Zienswijzennota

Bestemmingsplan
Croddendijk 5a

April 2015

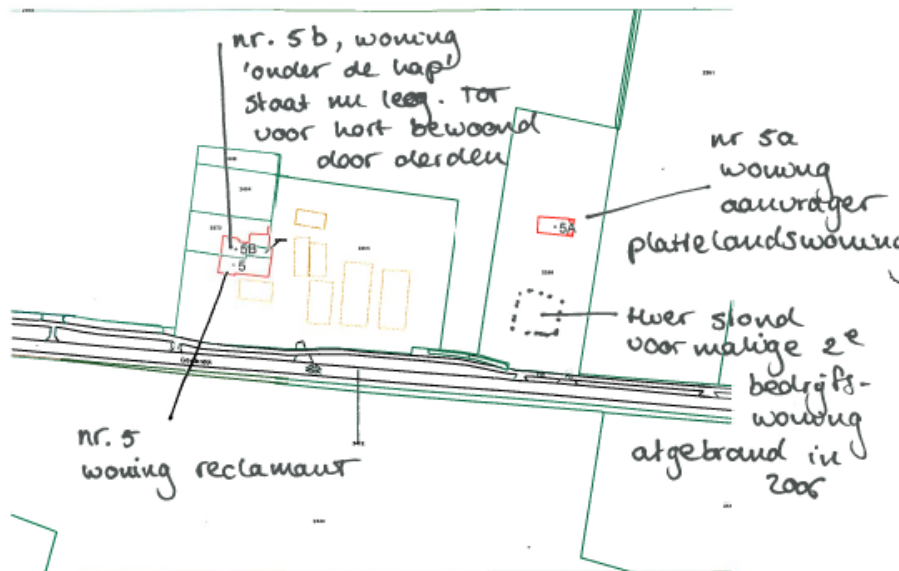
1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 september 2014 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Croddendijk 5a. Het plan heeft van 2 oktober 2014 tot en met 12 november 2014 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze.

Op 17 september 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen eigenaar Croddendijk 5, diens advocaat, wethouder en twee ambtenaren. Het gesprek vond plaats op verzoek van eigenaar Croddendijk 5. In het gesprek heeft eigenaar de situatie op de percelen Croddendijk 5, 5a en 5b toegelicht. Eigenaar heeft verzocht om actie vanuit de gemeente naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State d.d. 9 juli 2014 met betrekking tot diens verzoek om handhaving. Uit het gesprek is niet duidelijk geworden dat de toelichting van eigenaar een formele zienswijze was. Eigenaar noch advocaat heeft tijdens het gesprek aangegeven dat het gesprek moest worden beschouwd als een zienswijze in het kader van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure. De gemeente heeft dit ook zo niet opgevat. Op het moment van het gesprek was de feitelijke procedure van het bestemmingsplan Croddendijk 5a nog niet gestart. Het indienen van een formele zienswijze was nog niet mogelijk. Gezien de onduidelijkheid hierover tussen de gemeente en eigenaar is vanuit zorgvuldigheid de eigenaar per brief d.d. 26 februari 2015 alsnog in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze kenbaar te maken binnen drie weken na dagtekening van de brief.

Op 18 maart 2015 heeft de eigenaar van Croddendijk 5 een zienswijze ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Er zijn ambtshalve enkele wijzigingen aangebracht in de regels van het bestemmingsplan. Dit betreft enkele foutieve verwijzingen in artikel 4. Het bestemmingsplan is inhoudelijk niet gewijzigd.

Ter illustratie: Overzicht woningen op percelen Croddendijk 5, Croddendijk 5a en Croddendijk 5b





Samenvatting van de zienswijze

Op het agrarische perceel is sprake van drie bewoonde woningen. Reclamant woont als eigenaar en agrarisch ondernemer in de helft van de boerderij op Croddendijk 5. De andere helft van de boerderij, Croddendijk 5b, is andermans eigendom. Deze eigenaar heeft de woning Croddendijk 5a gebouwd en is vertrokken uit Croddendijk 5b om de nieuwe woning Croddendijk 5a te bewonen. De woning onder de kap Croddendijk 5b is toen door die eigenaar verhuurd aan een derde.

1. De 'bedrijfswoning' Croddendijk 5a is aangevraagd en vergund als bedrijfswoning. De Raad van State bevestigt met haar uitspraak dat de bij besluit van 7 februari 2007 verleende bouwvergunning is verleend voor een agrarische bedrijfswoning. Het college is, anders dan de rechtbank heeft overwogen, bevoegd handhavend op te treden tegen het gebruik van de agrarische bedrijfswoning op het perceel als burgerwoning.

Reclamant ziet zich als agrarische ondernemer geconfronteerd met twee burgerhuishoudens binnen het agrarische bouwblok. Reclamant kan geen bedrijfswoning bijbouwen voor zijn zoon en beoogd opvolger van het bedrijf. Het college had tegelijkertijd met het vaststellen van een plattelandswoning een einde kunnen maken aan de burgerbewoning Croddendijk 5b met een uitsterfregeling of voorwaarde maar heeft dat nagelaten. Reclamant meent nu te zijn op slot gezet. Indien het college handhavend optreedt heeft het bedrijf toekomstperspectief. Het college heeft ten onterechte nagelaten om handhaven op te treden. Reclamant wenst dat het college de fout van de verleende vergunning herstelt en alsnog handhavend optreedt. In plaats daarvan werkt het college mee aan een 'plattelandswoning'. Reclamant stelt dat overtreder wordt beloond en de agrarische ondernemer het nakijken heeft. Reclamant doet een verzoek aan de raad het bestemmingsplan voor de plattelandswoning niet vast te stellen.

2. De plattelandswoning is in strijd met de drie uitgangspunten voor het beleid voor plattelandswoningen:
 - a. Het betreft hier geen legaal tot stand gekomen woning. Er heeft in afwijking van bouwvergunning voor de bedrijfswoning 5a burgerbewoning plaatsgevonden. De woning heeft nooit als bedrijfswoning dienst gedaan en is dus ook niet een woning die tot de inrichting behoort of heeft behoort.
 - b. Overeenstemming; Alle betrokken partijen, de agrariër op het betreffende agrarisch bouwperceel en de toekomstige bewoner van de plattelandswoning, moeten een schriftelijke verklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien. Het college kan in afwijking hiervan besluiten om medewerking te verlenen aan een procedure voor het aanduiden van een plattelandswoning. Er is geen overeenstemming noch schriftelijke verklaring. Het college wist dat deze overeenstemming er niet zou komen en heeft tegen het belang van agrariër toch doorgezet.
 - c. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat; In de onderbouwing moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat ten opzichte van bedrijven van derden. Het woon- en leefklimaat van de bestaande bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf vormt daarvoor de basis. Er is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat ter plaatse van woning Croddendijk 5a. Het agrarische bedrijf wordt belemmerd vanwege Europese luchtkwaliteitsnormen. Het artikel 'bom onder de plattelandswoning' geeft aan welke risico's er verbonden zijn aan een plattelandswoning.

Het college heeft daar in de beantwoording van de raadvragen omheen gedraaid. Er is slechts gekeken naar het Besluit Niet in Betekende mate (NIBM) terwijl dat niet ziet op agrarische bedrijven. Op basis van de Europese richtlijn is dat zo, omdat de plattelandswoning niet als werkplek geldt en dus bescherming geniet tegen fijnstof uit het agrarische bedrijf. De gemeente heeft die fijnstof niet berekend ter plaatse van Croddendijk 5a. Niet duidelijk is welke uitbreidingsruimte er in de toekomst is voor het agrarische bedrijf.

3. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er twee wooneenheden zijn toegestaan binnen het bouwvlak. De woning Croddendijk 5b en Croddendijk 5 zijn aan elkaar verbonden zijn middels een 'tussendeur' (voorwaarde van de gemeente omdat het één woning betrof). De wijze van bestemmen lijkt niet in de weg te staan om Croddendijk 5b te blijven verhuren aan derden.

Reclamant stelt dat het gebruik van de woning 5b al voor de tweede keer onder overgangsrecht valt en niet zondermeer een derde keer onder overgangsrecht kan worden gebracht. De raad moet dus voor woning 5b een uitsterfregeling opnemen of een persoonsgebonden gedoogbeschikking voor de huidige huurder.

Conclusie van de zienswijze

Reclamant stelt dat de handelwijze van het college ieder toekomstperspectief van het bedrijf onmogelijk maakt. Eerder is getracht via mediation een duurzame oplossing te vinden voor het geschil. Dat is toen helaas niet gelukt maar dat lag niet aan reclamant. Reclamant verzoekt de raad de geboden 'oplossing' van het college een halt toe te roepen.

Reactie op de zienswijze

1. De Raad van State heeft op 9 juli 2014, kenmerk 201306577/1/A1 beslist dat het college een nieuwe beslissing op bezwaar moet nemen met betrekking tot de weigering op het verzoek van reclamant om handhavend op te treden tegen het gebruik van Croddendijk 5a als burgerwoning. De Raad van State heeft de gemeente niet opgedragen om te handhaven.

Voorgeschiedenis

In 2013 heeft de rechtbank de gemeente opgedragen een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. Het college heeft in reactie hierop op 28 mei 2014 een nieuwe beslissing op bezwaar genomen. In deze beslissing heeft het college zich op het standpunt gesteld dat zij bereid is medewerking te verlenen aan het aanwijzen van de woning als plattelandswoning. De 'Wet plattelandswoningen' maakt dit mogelijk. Hiertegen is reclamant bij de Raad van State in beroep gegaan. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 9 juli 2014 geoordeeld dat de bereidheid om mee te werken niet voldoende is voor zicht op legalisatie en geoordeeld dat het college opnieuw op het bezwaarschrift moet beslissen.

Met het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan Croddendijk 5a geeft het college invulling aan een concreet zicht op legalisering van het gebruik van de woning Croddendijk 5a als burgerwoning. Na de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college dan ook op februari 2015 een nieuwe beslissing op bezwaar genomen. In deze beslissing op bezwaar is opnieuw geweigerd handhavend op te treden omdat zicht op legalisatie bestaat.

Per brief d.d. 9 maart 2015 met kenmerk OV 105350 is aan eigenaar van Croddendijk 5b aangegeven dat naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 9 juli 2014 de conclusie is getrokken dat het gebruik van Croddendijk 5b, indien de woning wordt verhuurd aan personen die niet werkzaam zijn bij het agrarische bedrijf, in strijd is met bestemmingsplan Buitengebied Deventer. De verhuurde situatie is inmiddels beëindigd.

2. Reclamant geeft aan dat het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met de drie voorwaarden uit het vastgestelde beleid voor plattelandswoningen:

- a. *Het betreft een legaal tot stand gekomen bestaande of voormalige bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf dat in werking is. De bestemming van de gronden van de bedrijfswoning is 'Agrarisch' (al dan niet met waarden).*

Voor de woning Croddendijk 5a is in 2007 een bouwvergunning afgegeven voor een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is daarmee legaal tot stand gekomen. Het feitelijke gebruik van Croddendijk 5a, dat blijkt uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 9 juli 2014, 201306577/1/A1 in strijd is met de agrarische bestemming, laat onverlet dat de woning legaal tot stand is gekomen. Aan deze voorwaarde van het beleid wordt dus voldaan.

- b. *Alle betrokken partijen, de agrariër op het betreffende agrarisch bouwperceel en de toekomstige bewoner van de plattelandswoning, moeten een schriftelijke verklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien. Het college kan in afwijking hiervan besluiten om medewerking te verlenen aan een procedure voor het aanduiden van een plattelandswoning.*

Het college heeft besloten dat in onderhavige situatie geen overeenkomst tussen beiden partijen is vereist. Er is sinds lange tijd sprake van een legaal tot stand gekomen tweede bedrijfswoning. De woning Croddendijk 5a wordt al geruime tijd bewoond door andere eigenaren dan de agrarische ondernemer. Vóór die periode was ook een tweede bedrijfswoning aanwezig die werd bewoond door andere eigenaren dan het agrarische bedrijf. Deze woning is in 2006 afgebrand. De kadastrale gronden zijn meer dan 10 jaar gesplitst van de gronden van het agrarische bedrijf. Met de status van plattelandswoning voor de woning Croddendijk 5a wordt voor de ondernemer op Croddendijk 5 een duurzaam ontwikkelingsperspectief beoogd. Omdat al meer dan 10 jaar sprake is van deze situatie acht het college het niet noodzakelijk overeenstemming hierover te verkrijgen. Bovenstaande argumenten zijn voor het college voldoende om af te wijken van de voorwaarde van overeenstemming.

- c. *Aanvaardbaar woon- en leefklimaat, In de onderbouwing moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van bedrijven van derden. Het woon- en leefklimaat van de bestaande bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf vormt daarvoor de basis.*

Voor de algemene onderbouwing van het aanvaardbare woon- en leefklimaat wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Reclamant verwijst naar een artikel dat is verschenen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 4 februari 2015 met kenmerk nr. 201306630/5/R3. In de betreffende uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak bepaald dat de Wet plattelandswoningen onverlet laat dat bij voormalige agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond, moet worden beoordeeld of wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals bedoeld in afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Dat was nu juist wel wat werd beoogd met de Wet plattelandswoningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan Croddendijk 5a is echter de beoordeling ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit niet achterwege gebleven. De gemeente heeft een afweging gemaakt ten aanzien van dit aspect. De conclusie is dat, ondanks dat veehouderijen niet zijn opgenomen in de NIBM Regeling, een onderbouwing kan worden gegeven ten aanzien van luchtkwaliteit in relatie tot potentiële emissie van het bedrijf. De emissie van het bedrijf is beoordeeld aan de hand van de vergunde situatie van het agrarische bedrijf. Gezien de fijnstofemissie van bedrijf en de afstand tot het dichtstbijzijnde gevoelig object (de plattelandswoning) wordt ter vanuit gegaan dat deze emissie niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie fijnstof. Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormen voor de plattelandswoning. Voor de volledige onderbouwing ten aanzien van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan.

De gemeente acht de beschouwing van de vergunde situatie ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit als voldoende voor duurzaam en reëel ontwikkelingsperspectief van het bedrijf Croddendijk 5. Er is onder meer gerekend met de emissie van de 720 stuks varkens op basis

van de verleende vergunning d.d. 24 juli 2000. Dat is veel meer dan nu toegelaten aantallen op grond van het Besluit huisvesting en de feitelijke situatie op het bedrijf:

Op 29 maart 2010 heeft reclamant per brief aan de gemeente te kennen gegeven reclamant in aanmerking wil komen voor het gedoogbeleid in het kader van het Besluit ammoniakemissie huisvesting (Besluit huisvesting). Reclamant heeft aangegeven het bedrijf op termijn te willen beëindigen. De gemeente heeft op 25 juni 2012 een brief ontvangen waarin reclamant aangeeft deel te willen nemen aan de stoppersregeling. Op 20 maart 2013 heeft reclamant een kennisgevingsformulier stoppersmaatregelen gestuurd. Om aan de eisen van het Actieplan ammoniak te voldoen mag reclamant daardoor nu nog 490 vleesvarkens houden in 1,82 rondes en 7 legkippen. Ondanks dat deze brieven het ontwikkelen van toekomstplannen of de mogelijkheden van het bestemmingsplan niet in de weg staan, geeft het tot nu toe wel de ontwikkelingsrichting van de onderneming aan.

Gemeente stelt zich op het standpunt dat met ruime gebruiksmogelijkheden van het agrarische perceel voor het aspect lucht is berekend of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is. Ten opzichte van de feitelijke en toegelaten situatie is nog groei mogelijk. Gezien het gebruik van het perceel de afgelopen jaren en de meldingen in het kader van de stoppersregeling is de gemeente van mening dat sprake is van een toetsing aan een reële toekomstscenario.

Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is welke uitbreidingsruimte het bedrijf nu heeft. Gemeente stelt zich op het standpunt dat nimmer de exacte uitbreidingsruimte kan worden aangegeven, maar dat ingeschat wordt dat, gezien de huidige milieubelasting vanuit de omgeving en de gebiedskarakteristiek, al dan niet met maatregelen ten aanzien van het aspect lucht, kan worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

3. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is met een aanduiding opgenomen dat binnen het agrarische bouwvlak twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. De aanduiding is overgenomen, overeenkomstig het vorige bestemmingsplan Buitengebied Deventer, ten behoeve van de twee legaal tot stand gekomen bedrijfswoningen Croddendijk 5 en Croddendijk 5a. Er zijn op het perceel dus twee bedrijfswoningen toegestaan.

Voor de woning Croddendijk 5 is op 10 maart 1992 een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van binnenmuren. Met deze vergunning is geen sprake van het splitsen van de woning. Croddendijk 5b wordt dan ook niet als zelfstandige woning beschouwd en is niet als zodanig bestemd. Het gebruik van dit deel van de woning als zelfstandige woning door derden die geen relatie hebben met het agrarische bedrijf wordt met het bestemmingsplan niet onder overgangsrecht gebracht.

Per brief d.d. 9 maart 2015 met kenmerk OV 105350 is aan de eigenaar van Croddendijk 5b aangegeven dat naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 9 juli 2014 de conclusie is getrokken dat het gebruik van Croddendijk 5b, indien de woning wordt verhuurd aan personen die niet werkzaam zijn bij het agrarische bedrijf, in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied Deventer. De verhuurde situatie is inmiddels beëindigd.