



Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag om omgevingsvergunning t.b.v. de wijziging van het gebruik van een schuur achter het perceel Hatertseweg 21 in Malden

NL.IMRO.0252.BUovHatertseweg21-VA01

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 22 juni 2018 is een aanvraag binnengekomen om omgevingsvergunning voor de wijziging van het gebruik van een voormalige agrarische schuur (varkensstal) achter het perceel Hatertseweg 21 in Malden, kadastraal bekend Heumen G 4705. Onderstaand is de situering van het perceel aangeduid.



De onderhavige schuur heeft een oppervlak van circa 500 m². De schuur is verdeeld in 5 compartimenten van elk circa 100 m². Ieder compartiment gaat door een particulier gebruikt worden voor de opslag van huisraad en stalling van voer- en/of vaartuigen. Onderstaande foto's geven een indruk van dit gebruik per compartiment.



Aanvrager wil voorts de bijbehorende grond gebruiken als herten wei. Voor dat doel heeft hij inmiddels een hek van 1.90 m hoog om deze grond geplaatst. De overige grond is bestraat.



Vigerend bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009". Het perceel, waarop het bouwplan betrekking heeft, heeft daarin de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap en natuur", met bouwvlak, bedrijfswoning uitgesloten.

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden;
- extensief recreatief medegebruik;
- kamperen bij de boer;
- paardenbakken binnen het bouwvlak;
- voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak en de bestaande nutsvoorzieningen. In de verbeelding hieronder is het agrarisch bouwvlak met een rood kruis weergegeven.



Uitsnede uit bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd. De schuur is inmiddels in gebruik genomen voor particuliere opslag van materialen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Hieronder wordt nagegaan of dit gebruik gelegaliseerd kan worden.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Stedenbouwkundige inpassing

Leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen werkt verrommeling, onveiligheid en illegaliteit in de hand. Daarom wordt nagegaan wat de gebruiksmogelijkheden zijn na bedrijfsbeëindiging. In veel gevallen binnen de gemeente Heumen worden voormalige agrarische schuren gebruikt voor opslag van materialen of de stalling van caravans. Hiermee wordt voorkomen dat deze schuren in verval raken of gebruikt gaan worden voor illegale praktijken. Medewerking kan worden verleend, mits

- het geen milieuhinderlijke bedrijvigheid betreft;
- er geen sprake is van detailhandel;
- er geen buitenopslag plaatsvindt;
- er geen sprake is van een onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer;

- parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

De onderhavige schuur heeft een oppervlak van circa 500 m². De schuur is verdeeld in 5 compartimenten van elk circa 100 m². Ieder compartiment wordt door een particulier gebruikt voor de opslag van huisraad en stalling van voer- en/of vaartuigen. Volgens de eigenaar vindt er uitsluitend opslag plaats en zijn de verkeersactiviteiten na de verbouw en de inrichting van de schuur minder geworden. Toetsing aan bovenstaande criteria laat het volgende zien:

- De activiteit is niet milieuhinderlijk. In de schuur vindt uitsluitend opslag van huisraad en stalling van voer- en vaartuigen plaats. Er wordt niet gesleuteld aan voer- en vaartuigen;
- Er is geen sprake van detailhandel;
- Er is geen sprake van buitenopslag;
- Nu de verbouwing van de schuur is beëindigd en de schuur is ingericht is er geen sprake meer van onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer;
- Het gebruik levert geen onevenredige schade op voor nabij gelegen functies en waarden.
- Belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad.

Het voornemen de bijbehorende grond te gebruiken voor een herten wei past in dit gebied. In de omgeving wordt de grond voornamelijk hobbymatig gebruikt voor het houden van paarden. Het hobbymatig houden van herten wijkt daar niet van af. Om de herten binnen de wei te houden is een hek nodig dat hoger is dan 1 m. Anders springen de herten er over heen. Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar tegen dit hek. De bestrating van het overige terrein binnen het bouwvlak is nodig voor de bereikbaarheid. Overigens was dit terrein al voor een groot deel voorzien van beton.

De activiteiten zijn niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Een toename van parkeren in de omgeving zal niet ontstaan. Een extra toename van verkeer is ook niet te verwachten. Gemiddeld worden de opslagruimten 2 maal in de week bezocht. Dat zijn 10 auto's per week. In vergelijking met het verkeer dat van en naar een agrarisch bedrijf gaat is dat niet overmatig.

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. De afwijking van het bestemmingsplan is zodanig klein dat er geen nadelige effecten voor flora en fauna zijn te verwachten.

Geluid

Het aspect geluid is niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de luchtkwaliteit.

Water

Dit aspect is niet van toepassing

Archeologie

Dit aspect is niet van toepassing.

Conclusie

Het plan is goed inpasbaar

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Overleg en inspraak

Onderhavig initiatief betreft een kleinschalig initiatief. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. De zienswijzen zullen worden betrokken bij de besluitvorming.

Malden, 9 augustus 2018RK