

oud Blaricummerweg 20 Huizen

Ruimtelijke onderbouwing vestiging hondenhotel



NOVEMBER 2012, ONTWERP

Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 21 november 2011 diende de bewoonster van de Oud Blaricummerweg 20 bij het college van burgemeester en wethouders een principeverzoek in om medewerking te verlenen aan de realisering van een hondenhotel ter plaatse. Het college heeft over dat verzoek een positief standpunt ingenomen met als voorwaarde dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een akoestisch rapport zou worden ingediend. Het doel hiervan is inzicht te geven in de geluidsbelasting van de beoogde activiteiten op de omgeving en om vervolgens daaraan op maat voorschriften te kunnen stellen.

1.2 Vigerende regelingen

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitenwijken waarin het een woonbestemming heeft met bijbehorende Tuin bestemming. Gronden met een woondoeleinden bestemming zijn bestemd voor wonen en beroep aan huis. Gronden met een tuinbestemming zijn bedoeld voor tuinen en aan- en uitbouwen en een met de woonbestemming samenhangend beroep aan huis. Een hondenhotel is binnen de huidige bestemming niet toegestaan.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 een algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld die, voor zover hier relevant, inhoudt dat bedrijven binnen bestaand bebouwd gebied, onder die algemene verklaring vallen. In aanmerking genomen het feit dat het in dit geval gaat om bestaande bebouwing en enkel het wijzigen van gebruik is hier sprake van bestaand bebouwd gebied. Kortom, de algemene verklaring van geen bedenkingen is van toepassing.

2 Beleidskader

Het gewenste gebruik heeft geen relevante relatie met enig gemeentelijk, provinciaal of rijksbeleid.

Het perceel valt in een gebied dat gekenmerkt wordt door natuur en verspreid door het gebied op grote kavels woonfuncties en het SAS instituut. De bestaande functies zijn als zodanig bestemd. Het perceel is omringd door gebied met de bestemmingen natuur, bodembeschermingsgebied en grondwaterbeschermingsgebied.

Het beleid is conserverend van aard, ter bescherming van de aanwezige waarden en ter uitvoering van de provinciale structuurvisie.

De activiteit bestaat enkel uit een gewijzigd gebruik van een deel van de opstallen en het buitenterrein. Er is geen sprake van nieuwbouw of verbouw. Buiten het perceel is voor wat betreft het wandelen met honden sprake van recreatief medegebruik. Er is geen sprake van een verstoring van de voor dit gebied bepaalde waarden.

3 Sectorale aspecten

3.1 Verkeer en parkeren

De Oud Blaricummerweg is vanwege de aard van de omliggende functies (wonen) en de grote kavels een heel rustige weg. Kijkend naar de aanvraag heeft medewerking tot gevolg dat sprake wordt van 10 verkeersbewegingen per dag. Daar komt bij dat bij 25 honden sprake is van een piek en (met name in vakantieperiodes) de honden langer blijven dan 1 dag. Een toename van 10 verkeersbewegingen is niet belastend voor de omgeving. Er is gelet op de omvang van het perceel voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Het terrein is afgeschermd met een hek, hetgeen ook nodig is om te voorkomen dat de honden het terrein verlaten. Naar verwachting zullen bezoekers van het bedrijf de auto op openbaar

gebied zetten, daarvoor is ook ruimte. Het betreft een rustige weg en gelet op de aard van het bedrijf is het parkeren door bezoekers kortstondig. Aanvullende eisen op dit gebied zijn daarom niet noodzakelijk.

3.2 Luchtkwaliteit

Er is in dit geval geen sprake van een ontwikkeling die negatieve consequenties heeft voor de luchtkwaliteit dan wel een functie die gevoelig is voor de luchtkwaliteit.

3.3 Bodemkwaliteit en archeologie

Voor de realisering van het plan is geen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing nodig. Er is dus geen sprake van grondverzet. Van een aantasting van de bodemkwaliteit of van een aantasting van archeologische waarden is daarom geen sprake.

3.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid worden gekeken naar:

- bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen opslaan, gebruiken en/of produceren, zoals lpg-tankstations;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen.

Alle risicobronnen in Huizen (de drie lpg-tankstations, de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding en de route voor gevaarlijke stoffen) liggen op zodanig ruime afstand van het perceel, dat de realisatie van dit plan niet van invloed is op de externe veiligheid.

3.5 Ecologie

In aanmerking genomen de aard van het project is er geen sprake van enige aantasting van de ecologische waarden

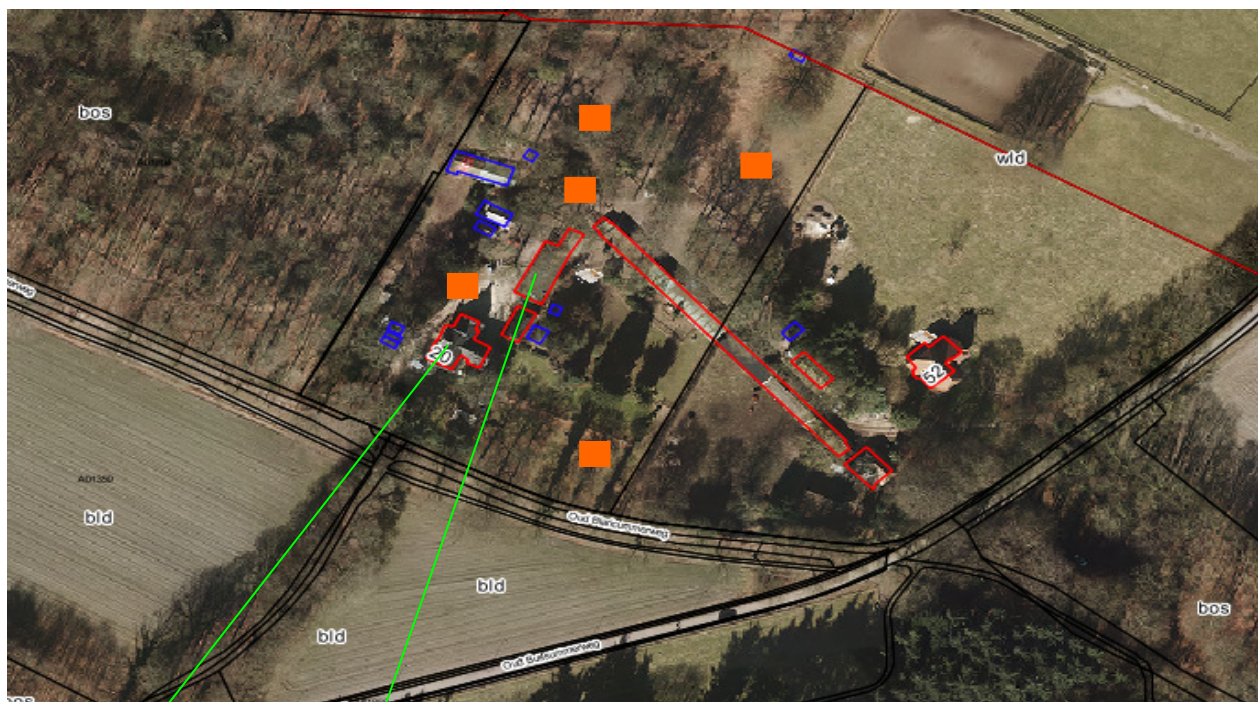
4 Het plan

4.1 Bestaande situatie plangebied

Op het perceel zelf bevindt zich een woning en verschillende bijgebouwen. De woning en de bijgebouwen zijn als zodanig in gebruik. Het perceel bevindt zich in het buitengebied, een natuurgebied en deels een bodembeschermingsgebied met woningen met grote, ruim opgezette kavels. De meest nabij gelegen woningen, aan de Oud Bussummerweg 52 en 50, staan op ruim 51 resp. 53 meter, loodrecht gerekend vanuit de perceelsgrens. De kortste afstand tussen het aangevraagde verblijf voor de honden en de dichtstbijzijnde woning (nr. 52) is 102 meter.

4.2 Beschrijving activiteit

Verzoekster is vanuit de insteek als hobby een hondenuitlaatservice gestart. Zij heeft nu de wens om bij de woning, met gebruikmaking van één van de bestaande bijgebouwen een hondenhotel starten. Het gaat om maximaal 25 honden waarvan zij de dag en eventueel ook de nachtopvang verzorgt. Er wordt voor de realisering hiervan niets vergunningplichtig verbouwd, laat staan bebouwing uitgebreid. Bij een dergelijke omvang van het aantal honden is sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, waarvoor een vergunningplicht geldt. Het geldende bestemmingsplan laat dat gelet op de huidige woonbestemming niet toe. Aan het verzoek kan alleen medewerking worden verleend als toepassing van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder A3 ruimtelijk aanvaardbaar is.



Woning

Nachtverblijf honden

Speelweide = 

4.3 Ruimtelijke effecten op de omgeving

Verkeersaantrekkende werking

Bij 4.2 is al beschreven dat er geen sprake is van een verbouwing of uitbreiding van bebouwing. Visueel verandert er dus niets. Bovendien blijkt uit het aanvullend akoestisch onderzoek (pagina 4) dat er per dag 5 auto's komen om honden te brengen. Dat zijn dus maximaal 10 extra verkeersbewegingen per dag. Gelet op de ligging van het perceel, de omvang van de kavels, de ruime verspreiding van de bebouwing, de afstand tot omliggende woningen en het feit dat er sprake is van een woonomgeving is er vanuit verkeer geen sprake van een noemenswaardig ruimtelijk effect.

Geluid

Vergunningplicht

Er is sprake van een inrichting vanwege het aantal honden en van een vergunningplichtige inrichting door de niet overdekte speelweiden voor de honden. De inrichting valt in milieucategorie 3.2 en binnen een afstand van 100 meter van de inrichting bevinden zich woningen van derden.

Akoestisch onderzoek

Honden blaffen en kunnen daarom geluidsoverlast veroorzaken voor de omgeving. Als voorwaarde is daarom richting verzoekster ten tijde van het principeverzoek gesteld dat zij bij de indiening van haar aanvraag om een omgevingsvergunning een akoestisch rapport zou overleggen waarin alle geluidsbronnen worden meegenomen. Doel hiervan is om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting op de omgeving en om passende geluidsvoorschriften te

kunnen stellen. Mede aan de hand daarvan is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de afwijking beoordeeld.

Verzoekster heeft adviesbureau De Haan een akoestisch onderzoek laten doen, waarvan de rapportage door ons ontvangen is op 28 maart 2012. Na toetsing door onze adviseur van adviesbureau Witteveen en Bos bleek een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is wederom opgesteld door adviesbureau De Haan en is door ons ontvangen op 30 juli 2012.

Beoordeling

Met het oog op een zo zorgvuldig mogelijke afweging hebben wij adviesbureau Witteveen en Bos gevraagd de akoestische onderzoeken te beoordelen en geluidsvoorschriften op te stellen. Kijkend naar de geluidsbelasting van het hondenverblijf en de speelweiden kan de inrichting onder voorwaarden voldoen aan de strengste eisen voor een landelijke omgeving die in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (VROM 1998) worden gesteld. Deze voorwaarden worden aan de omgevingsvergunning verbonden en betreffen met name een organisatorische maatregel waarbij 's avonds slechts één van de speelweiden in beperkte mate mag worden gebruikt. Hierover heeft overleg met aanvraagster plaatsgevonden.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij hier naar de bijgaande considerans bij de omgevingsvergunning voor het oprichten van de inrichting ("milieuvergunning").

Voorts wordt opgemerkt dat vanuit ruimtelijk oogpunt bij de verlening van de vergunning nadrukkelijk acht is geslagen op het feit dat in de aanvraag is opgenomen dat de honden 's nachts in het nachtverblijf blijven.

Conclusies geluid

Omdat na het treffen van de maatregel voldaan wordt aan de strengste richtwaarden van de Handreiking en in de aanvraag is opgenomen dat de honden 's nachts in het nachtverblijf blijven, achten wij dat er voldoende beschermingsniveau wordt geboden aan de omgeving, zodat de aangevraagde activiteit toelaatbaar is.

De ontwikkeling is daarom ruimtelijk aanvaardbaar.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in dit geval om het gebruik van een bestaand bijgebouw bij de woning. Er is geen sprake van nieuwbouw of van een grootschalige verbouwing. Afgezien van de ruimtelijke (on)aanvaardbaarheid van een uitbreiding of nieuwbouw is verzoekster ook niet van plan grote investeringen te doen. Het betreft hier een hobby die verzoekster een bedrijfsmatig karakter wil geven. Het geheel in aanmerking genomen, luidt de conclusie dat de economische uitvoerbaarheid niet in het gedrang komt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is voor dit soort projecten bij de gemeente Huizen gebruikelijk dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt bepaald aan de hand van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de daartegen ingediende zienswijzen.

Mevrouw Van Mil van Boekel De Nerée advocaten heeft namens 32 omwonenden per brief van 31 juli 2012 prematuur zienswijzen ingediend.

Kijkend naar de soort zienswijzen en in aanmerking genomen het vereiste van een zorgvuldige voorbereiding, heeft bij de keus om wel/geen ontwerp beschikking ter inzage te leggen ook een afweging van die prematuur ingediende zienswijzen plaatsgevonden.

De zienswijzen zijn samengevat als volgt:

- a) Er is sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen aangezien uit de notariële akte uit 1997 blijkt dat het perceel is belast met een erfdienstbaarheid bestaande uit een verbod om een bedrijf uit te oefenen;
- b) Een hondenpension is op deze locatie niet passend en in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zowel voor wat betreft de algemene milieuaspecten, het woon- en leefklimaat, als de geluidshinder en de veelvuldige extra verkeersbewegingen;
- c) Er wordt sprake van planschade;
- d) Volgens de Kamer van Koophandel is nu alleen sprake van een hondenuitlaatservice. De komst van een hondenhotel heeft tot gevolg dat er 's nachts sprake wordt geluidsoverlast door het geblaf van de honden, het spelen na 20.00 uur in de speelweiden en de verkeersbewegingen als gevolg van het halen en brengen en het gebruik van een tractor;
- e) In de huidige situatie is al sprake van aantasting van de kwetsbare zandpaden.

Beoordeling van de premature zienswijzen:

Ad a) In reactie op deze zienswijze zijn de openbare stukken opgevraagd. Uit de notariële akte blijkt inderdaad dat een erfdienstbaarheid is opgenomen met een verbod om ter plekke een bedrijf uit te oefenen. Uit de rechtspraak volgt dat alleen een evidente privaatrechtelijke belemmering de verlening van een vrijstelling of de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg kan staan. Het college leidt uit de rechtspraak af dat dit met de inwerking treding van de Wet algemene bepalingen ook geldt voor afwijkingsprocedures. Immers, gelijk aan de vrijstellingsprocedures onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet ruimtelijke ordening ligt in de verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een belangenafweging besloten. Relevant is dus of er in dit geval sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die een evident is. Daarvan is naar het oordeel van het college geen sprake en wel om de volgende redenen.

De erfdienstbaarheid in de notariële akte uit 1997 is in zijn geheel overgenomen uit een notariële akte die dateert uit 1954 (Deel 416 no. 733).

De erfdienstbaarheid dateert dus van vóór 1962, het moment waarop landelijke, publiekrechtelijke wetgeving is ontstaan op het gebied van de ruimtelijke ordening, de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Vóór de in werking treding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening was er al een maatschappelijke behoefte om het eigen woongenot veilig te stellen. Zo begrijpt het college ook de erfdienstbaarheid die in dit geval aan de orde is. Met de in werking treding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de nadien gevolgde wijzigingen, waaronder momenteel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft de wetgever de keuze gemaakt om de ordening van de ruimte (het bouwen, aanleggen en gebruiken van gronden) te regelen via het publiekrecht. Dat in aanmerking genomen, is het niet aannemelijk dat de erfdienstbaarheid in kwestie zodanig absolute werking heeft dat daarmee de publiekrechtelijke weg op slot wordt gezet.

Daarbij is ook nog het volgende in aanmerking genomen.

De erfdienstbaarheid is niet nader geconcretiseerd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bijvoorbeeld een industrieel bedrijf en andere vormen van bedrijvigheid.

De woonfunctie aan de Oud Blaricummerweg 20 blijft in stand, zo ook het gebruik van een groot deel van de bijgebouwen. Er is sprake van een woonfunctie, gecombineerd met wat bedrijvigheid, bestaande uit de opvang van maximaal 25 honden.

Volgens het geldende bestemmingsplan is onder voorwaarden ook een beroep aan huis toegestaan. Het gebruik als hondenhotel is uiteraard geen aan huis gebonden beroep. Het voldoet echter wel aan de voorwaarden die het bestemmingsplan daarbij stelt (geen ernstige/onevenredige hinder woonmilieu, geen afbreuk aan het woonkarakter van de woning en de omgeving, kleinschalig karakter, uiterlijk van de woning mag niet worden

aangetast, de bestemming woondoeleinden moet in overwegende mate blijven gehandhaafd).

Kijkend naar de aard van de omgeving (ruime kavels) is de locatie juist bij uitstek geschikt voor een dergelijke functie.

Voor het project is bovendien een omgevingsaanvraag in het kader van milieu nodig. In dat kader worden voorschriften gesteld aan het gebruik, zodat voldaan wordt aan een aspect als geluid.

Het geheel in aanmerking genomen vindt het college, voor zover de erfdienstbaarheid nog bestaat, het in elk geval niet aannemelijk dat de omwonenden aan bedoelde erfdienstbaarheid rechten kunnen ontleen in relatie tot dit project, en zo ook de afwijkingsprocedure. Er is derhalve geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Deze zienswijze kan er daarom in alle redelijkheid niet toe leiden dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt afgewezen.

Ad b) In de ruimtelijke onderbouwing is aan al deze aspecten zorgvuldig aandacht besteed. De visie van de omwonenden wordt daarom niet gedeeld.

Ad c) In artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen zijn de voorwaarden voor een verzoek om planschade geregeld. Hiervoor dient een gemotiveerd verzoek te worden ingediend. Dat kan pas zodra sprake is van een omgevingsvergunning. Daarvan is momenteel nog geen sprake.

Ad d) In de gedragsvoorschriften voor de ontwerp omgevingsvergunning voor milieu is als voorwaarde opgenomen dat tijdens de avond- en nachtperiode van gebouw A (zoals weergegeven in de bijlage "Beoogde situatie" bij de aanvraag nummer 122116) deuren, luiken en ramen in de gevels en in de afdekking van de inrichting gesloten moeten zijn, behoudens wat de deuren betreft voor het kortstondig openstellen voor het doorlaten van personen en/of goederen en behoudens noodzakelijke ventilatie openingen. Voorts is in diezelfde ontwerp beschikking de maximale geluidsbelasting voor de omgeving opgenomen, per dagdeel, per omliggende woning (zie 5.1.1 en 5.1.2 voorschriften ontwerp beschikking milieu). Daar komt bij dat in diezelfde ontwerp beschikking ook is voorgeschreven dat onverminderd de voorschriften onder 5.1.1 en 5.1.2 staat, in de avondperiode maximaal 10 honden gedurende maximaal 1,5 uur en uiterlijk tot 21:30 enkel op speelweide 4 aanwezig mogen zijn. De speelweiden 1, 2, 3 en 5 mogen in de avondperiode niet in gebruik zijn. Alles in aanmerking genomen luidt de conclusie dat wat betreft geluidsoverlast geen sprake is van een onaanvaardbare situatie. Dat wordt voldoende gereguleerd via de voorschriften.

Ad e) Er is inderdaad sprake van een zandpad. Het is ook, zoals hiervoor in de onderbouwing aangehaald, een rustige weg met aan weerszijden bomen. Gelet op de breedte van de weg (3.5 meter), moeten auto's die elkaar passeren snelheid minderen. Er kan dus niet hard worden gereden op de weg. Daarbij in aanmerking genomen dat de toename van het aantal verkeersbewegingen maximaal 10 per dag is, is het feit dat er sprake is van een zandpad geen aanleiding om af te zien van de verlening van een vergunning voor dit bedrijf.