Gemeente Raalte

MEMO

Datum	14 maart 2024
Aan	Gemeenteraad
Kopie aan	
Van	Ben Nijboer
Onderwerp	Schanebroeksweg 11 en 13 Luttenberg

Tijdens de Rond de tafel van 6 maart is door meerdere fracties expliciet gevraagd in hoeverre het besluit inzake Schanebroeksweg 11 en 13 leidt tot beperkingen voor het agrarische bedrijf op Schanebroeksweg 10.
In deze notitie wordt expliciet ingegaan op het antwoord op deze vraag.

De basis
De basis is dat voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is een afstand van 50 meter ten opzichte van de maatschap Slot. Als de minimale afstand niet mogelijk is, moet voldoende gemotiveerd worden waarom het niet leidt tot beperkingen voor naastgelegen bedrijf, i.c. Maatschap Slot.
De onderhavige situatie kent twee elementen:
1) De bouw van twee nieuwe Rood-voor-Rood-woningen: Deze liggen op 52 meter, en daarmee wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter.
2) De twee bestaande woningen liggen op een afstand van 38 meter. Dat is dus de bestaande situatie, en kan niet voldaan worden aan de afstand van 50 meter. Het is dan zaak te motiveren waarom dit niet leidt tot beperkingen.

Uitspraak voorzieningenrechter.
De voorzieningenrechter heeft bepaald dat in het eerdere raadsbesluit juist dit aspect onvoldoende is gemotiveerd. Het voorliggende raadsbesluit voorziet in die -door de voorzieningenrechter gevraagde- onderbouwing.

Voor de onderbouwing moet worden uitgegaan van de 7 stappen van het Stappenplan van de VNG-Brochure Geur- en Veehouderij.
Het stappenplan ziet er als volgt uit, waarbij vooral de stappen 5 en 6 van belang zijn:



Stap 5: Is er gekeken of er oplossingen zijn?
De bedrijfswoningen op het erf komen uit de jaren 1976 en 1993. De enige optie is om de bestaande woningen te slopen en deze op minimaal 50 meter afstand terug te bouwen. We achten dat geen reële optie omdat de bestaande woningen in goede kwaliteit zijn en het dus niet passend is om te eisen om deze bestaande woningen te slopen.

Stap 5b: Beoordeling effecten woon-en leefklimaat (leidt tot 5b)
Om nader te bepalen of er sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat is er een indicatieve V-stacksberekening (geurberekening) uitgevoerd.
Het gaat om een indicatief onderzoek omdat voor koeien geen geurnormen gelden. In deze V-stacks berekening is voor melkvee geuremissie gebaseerd op een rapport van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Uit de berekening blijkt dat dat de geurbelasting tussen de 3 en 6 odeurs is. Dit is onder de wettelijke norm van 14 odeurs.

Stap 6: Is gekeken of omliggende agrarische bedrijven gehinderd worden in hun belangen?
In deze stap is aangegeven dat beide bedrijfswoningen op 19 maart 2000 deel uitmaakte van een agrarisch bedrijf. Het bedrijf aan de Schanebroeksweg 10 (van de Maatschap Slot) moet dus reeds jaren rekening moeten houden met de aanwezigheid van deze bedrijfswoningen bij zijn bedrijfsvoering. De omzetting van deze bedrijfswoningen bij het herbestemmen naar 'Wonen' geeft dus geen nieuwe belemmering voor dit naastgelegen melkveebedrijf. Deze conclusie wordt bevestigd door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechter Raad van State (AbRvS) van 4 maart 2009 waarin ook het omzetten van een bedrijfswoning naar gewone woning is beoordeeld op het risico van

beperkingen voor een -op kortere afstand dan 50 meter- naastgelegen agrarisch bedrijf. De uitspraak van de AbRvS is opgenomen in bijlage 8 onder punt 2.12 wordt ingegaan op dit punt.

De twee bestaande bedrijfswoningen van Schanebroeksweg 11 en 13 betreffen namelijk reeds de maatgevende factor voor maatschap Slot omdat de bestaande bedrijfswoningen het dichtst bij het agrarisch bedrijf liggen. Door het omzetten van de bestemming verandert de feitelijk situatie voor Schanebroeksweg 10 niet.

Anders gezegd: De toekomstige uitbreidings- of transitieplannen van de melkveehouderij aan Schanebroeksweg 10 wordt op basis van huidige wetgeving niet nadelig beïnvloed ten gevolge van deze omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning.

Om maximale zorgvuldigheid te betrachten is deze onderbouwing voor een juridische toets voorgelegd aan onze huisadvocaat. Deze heeft de juistheid van de onderbouwing bevestigd.

Toekomstige bewoning
Uit de reacties tijdens de Rond-de-tafel sprak ook een bezorgdheid t.a.v. de mogelijkheid dat toekomstige bewoners van de twee bestaande woningen klachten gaan uiten of bezwaren gaan indienen jegens het melkveebedrijf.

Ten aanzien van deze afweging/bezorgdheid kan volledigheidshalve opgemerkt worden dat het voor dit risico en/of bezorgdheid qua rechtsgrond in deze situatie, mocht zich dat voordoen, geen verschil maakt of de woningen van Schanebroeksweg 11 en 13 bedrijfswoningen of reguliere woningen zijn.