

GEMEENTE SCHERPENZEEL

NOTITIE

datum : 8 juni 2018

aan : de Raad

van : het college van burgemeester en wethouders

onderwerp : reactie op inspreker bestemmingsplan Kolfschoterdijk 6-8-10

bijlage(n) : 1

In de opinieronde van 31 mei 2018 is het voorstel om het bestemmingsplan Kolfschoterdijk 6-8-10 vast te stellen aan de orde geweest. Namens de eigenaren van het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Kolfschoterdijk 14 heeft de heer Nap van VanWestreenen Adviseurs ingesproken (zie bijlage). Het college heeft de toezegging gedaan om hierop schriftelijk te reageren. Onze reactie treft u hierbij aan.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is geregeld dat een voormalig agrarisch bedrijf, wat op 19 maart 2000 als agrarisch bedrijf in werking was, bij functieverandering naar wonen dezelfde bescherming geeft ten opzichte van een naastgelegen veehouderij in vergelijking met de situatie dat het agrarisch bedrijf zou blijven bestaan. Voor deze gevallen is tevens de norm voor geurbelasting vervangen door een vaste afstand van minimaal 50 meter tot aan de naastgelegen veehouderij.

Deze afstand wordt op grond van de Regeling geurhinder en veehouderij gemeten van gevel tot gevel. Met deze afstand is in het bestemmingsplan rekening gehouden. Zekerheidshalve is daarin zelfs uitgegaan van een minimale afstand van 50 meter van de gevel van de dichtstbijzijnde stal tot aan de grens van de bestemming "Wonen". Dat wil zeggen dat de afstand tot aan het bouwvlak van de dichtstbijzijnde nieuwe woning (linksachter op het perceel) meer bedraagt dan 50 meter, namelijk ca. 60 meter. Het gebied waarin de vergunningplichtige bijgebouwen zijn toegestaan ligt ook op meer dan 50 meter afstand.

Voor de toepassing van de bepaling met betrekking tot de vaste afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd is van belang dat:

- a. het gaat om een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. dit plaatsvindt in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. dit plaatsvindt in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

Aan deze voorwaarden wordt, ook wat betreft de woning Kolfshoterdijk 6, voldaan. Op de peildatum 19 maart 2000 was het bestemmingsplan Buitengebied 1987 van toepassing. Deze voormalige noodwoning was in dat bestemmingsplan onderdeel van het agrarisch bouwblok Kolfshoterdijk 8 en 10 en behoorde op dat moment derhalve tot het agrarisch bedrijf. Tevens is dit perceel onderdeel van de functieverandering en daarmee samenhangende beëindiging en sloop van het agrarisch bedrijf. Ook in de milieuvergunning van het agrarisch bedrijf uit 2008 zijn de omliggende woningen op het aspect geur getoetst op basis van de vaste afstand van minimaal 50 meter. Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Ook in de situatie dat de burgerwoning Kolfshoterdijk 6 niet op basis van een vaste afstand maar volgens de geurnorm moet worden beoordeeld, is er geen sprake van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. In dat geval is de woning als dichtstbijzijnde geurgevoelig object maatgevend voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. De geurbelasting op deze woning is, zoals inspreker aangeeft, hoger dan de norm van 14 odeur, namelijk 16,6 odeur. Gelet op de geurbelasting op de gevel van deze woning, zou het bedrijf in de huidige situatie al niet meer in oostelijke richting kunnen uitbreiden.

Als gevolg van de functieverandering wordt de woning gesloopt en ten zuiden ervan herbouwd. Dit wordt de nieuwe hoofdwooning van het ensemble van 4 woningen, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De afstand ten opzichte van het agrarisch bedrijf neemt daardoor toe en de geurbelasting neemt af tot 15,8 odeur. De ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf in oostelijke richting nemen in dat geval niet toe, maar ook niet af.

Woon- en leefklimaat

Dat de geurbelasting op de gevels van de nieuwe woningen boven de norm van 14 odeur uitkomt wordt niet betwist. Echter, in de huidige situatie is daarvan ook al sprake. Om die reden heeft de wetgever in de Wet geurhinder en veehouderij juist de eerder genoemde uitzonderingspositie opgenomen en de geurnorm vervangen door de vaste afstand van 50 meter. Daarmee accepteert de wetgever voor deze woningen dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Omgevingsdialoog

In de periode 2014-2015 toen het initiatief werd genomen om tot functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen over te gaan was het niet gebruikelijk om voor dit soort ruimtelijke initiatieven, die zich op kleinere schaal afspelen, een uitgebreide omgevingsdialoog te voeren. In de plannen van recentere datum is de omgevingsdialoog een vast onderdeel geworden van het proces.

Verder is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de omwonenden op de hoogte te brengen van het planvoornemen. Dat is volgens initiatiefnemer ook gebeurd. De gemeente heeft de omwonenden aan de Kolfshoterdijk daarnaast schriftelijk op de hoogte gebracht van zowel de terinzagelegging van het voorontwerp- als ontwerpbestemmingsplan. Namens de eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de Kolfshoterdijk 14 is een inspraakreactie ingediend. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is vervolgens door hen geen gebruik gemaakt.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing wordt op eigen terrein gerealiseerd. Op de inrichtingstekening van het inrichtingsplan landschappelijke versterking (bijlage 2 regels bestemmingsplan) is de locatie van de aan te planten (knot)bomen bij benadering aangegeven. In de toelichting daarop is aangegeven dat voor de enkele aan te planten boom (zomereik) een afstand van 2 meter uit de erfgrans geldt. Voor de knotbomen is geen afstand genoemd, maar deze worden in elk geval op eigen terrein aangeplant. Tevens is een hoogtemaat van tussen de 2,5 – 3,5 meter aangegeven. Daarmee is de invloed van de beplanting op de ventilatie beperkt.

Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek in verband met milieuzonering is in principe alleen noodzakelijk indien niet voldaan wordt aan de richtafstanden. In dit geval wordt wel aan de richtafstand van 30 meter voldaan. Deze wordt gemeten vanaf de perceelsgrens tot de gevel van de woning met vergunningvrije en omgevingsvergunningplichtige bebouwing. Vergunningvrije en omgevingsvergunningplichtige bebouwing mag pas 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Bij de woning (linksachter op het perceel) die het dichtstbij het agrarisch bedrijf staat, bedraagt de afstand tussen de perceelsgrens en de bestemming "Wonen" ruim 36 meter. Hier is de afstand derhalve groter dan 30 meter.

Klachten

Het is niet uit te sluiten dat toekomstige bewoners klachten indienen. Aspecten als geur, geluid, stof en licht worden door iedereen weer anders ervaren. Dat maakt het voor een groot deel subjectief. Echter, de nieuwe bewoners weten waar zij een kavel kopen en zijn ermee bekend dat er een agrarisch bedrijf in de directe omgeving aanwezig is. Tevens is in de toelichting van het bestemmingsplan het

bestaan van het agrarisch bedrijf beschreven, zodat toekomstige bewoners daarvan kennis kunnen nemen.

Bodemverontreiniging

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is bodemonderzoek uitgevoerd door een gecertificeerd en erkend onderzoeksbureau, conform de NEN 5725 en NEN 5740. Er is 14 kuub grond met licht verhoogde gehalten aangetroffen, buiten het gebied dat in het bestemmingsplan de bestemming wonen krijgt. Deze grond zal worden afgevoerd conform de daarvoor geldende wettelijke regelingen. Het watermonster uit de bodem is als onverdacht aangemerkt en dat is een goede indicatie dat er geen vervuiling is aangetroffen in het grondwater.

De omgevingsdienst heeft het bodemonderzoek beoordeeld en aangegeven dat dit volstaat voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en) vindt een nadere beoordeling van het aspect bodem plaats op basis van het concrete bouwplan. De omgevingsdienst kan op dat moment indien nodig om een nader onderzoek vragen. Er is geen aanleiding om in dit stadium van de procedure nader onderzoek uit te voeren naar de bodemkwaliteit.