

Nummer raadsvoorstel: RAD-000519

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2011;

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 8 juni 2011 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 juni 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 juli 2011, in het Infocentrum en bij het frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Integrale verplaatsing Maatschap Koppen', met bijbehorende toelichting. Gedurende dit tijdvak heeft eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bekendmakingen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bij de verplaatsing van de Intensieve Veehouderij Maatschap Koppen naar het Landbouw Ontwikkelingsgebied in Tungalroy zullen enkele bedrijfslocaties worden aangepast of opgeheven. Maatschap Koppen exploiteert een gemengd akkerbouw- en varkenshouderijbedrijf op een viertal locaties, verspreid over het buitengebied van de gemeente Weert. De varkenshouderijtak is inmiddels op drie locaties (Tuurkesweg 23, Molensteeg 6 en Ellerweg 7b) beëindigd en verplaatst naar het Landbouw Ontwikkelingsgebied (LOG) in Tungalroy. Met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO (oud) is eerder al medewerking verleend aan het bouwen van een varkensstal aan de Maaseikerweg in het LOG. Tevens is een vierde locatie aan de Vloedmolenweg 27 gesaneerd. De woning op deze locatie wordt tot burgerwoning bestemd.

De akkerbouwtek gebeurt thans vanuit de locatie Tuurkesweg.

Daarnaast heeft de Maatschap Koppen een perceel aan de Ellerweg (naast nr. 9) verworven. De varkensstallen op dit perceel zijn gesloopt, waarna op dit perceel één burgerwoning kan worden opgericht. Tevens kunnen twee burgerwoningen aan de Tuurkesweg (naast nr. 9) worden opgericht. De bestaande bedrijfswoning aan de Tuurkesweg wordt omgezet naar burgerwoning. Ten behoeve van het akkerbouwbedrijf aan de Tuurkesweg wordt een bedrijfswoning toegestaan. De voornoemde bedrijfsverplaatsing wordt thans planologisch geregeld.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen/reacties kenbaar gemaakt door de hierna volgende personen en instanties. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en zijn de overwegingen dienaangaande opgenomen.

1. Reactie van Gedeputeerde Staten van Limburg te Maastricht.

Namens Gedeputeerde Staten is bij brief d.d. 18 juli 2011, ontvangen d.d. 19 juli 2011 kenbaar gemaakt dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

2. Zienswijze d.d. 15 juli 2011.

*1. Tegenstrijdigheden/onduidelijkheden bouw tweede woning Vloedmolenweg 27
In eerdere instantie was sprake van het realiseren van een burgerwoning aan de Vloedmolenweg. Hiervan is geen sprake meer. De nieuw te bouwen burgerwoning zal worden gerealiseerd aan de Ellerweg. Daar waar sprake is van een onjuiste weergave, is dit gecorrigeerd. In de zienswijze wordt geconstateerd dat het inrichtingsplan voor wat betreft de locatie Vloedmolenweg 27 nog niet is gecorrigeerd op dit punt.*

Naar de mening van de indiener van de zienswijze is het ontwerp-bestemmingsplan om deze reden nog steeds innerlijk tegenstrijdig en voor meerdere uitleg vatbaar. Indiener vreest dat deze tegenstrijdigheid en onduidelijkheid in de toekomst in het nadeel van zijn bedrijf en de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf werken. Hoewel burgemeester en wethouders hebben toegezegd dat de fouten zullen worden gecorrigeerd, heeft dit onvoldoende plaatsgevonden.

Inmiddels is ook het inrichtingsplan zodanig aangepast dat voor wat betreft de locatie Vloedmolenweg geen sprake meer is van een nieuw te bouwen woning.

2. Omzetting bedrijfswoning Vloedmolenweg 27 in burgerwoning

Wanneer zoals in het onderhavige geval in het bestemmingsplan een wijziging van agrarische bedrijfswoning naar woonbestemming plaatsvindt, kan het naastgelegen bedrijf aan de Vloedmolenweg 29 geconfronteerd worden met beperkingen ten aanzien van de bedrijfsvoering of aanvullende/strengere regelgeving.

Om deze reden heeft indiener in zijn reactie naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan reeds aangegeven dat voor wat betreft de locatie Vloedmolenweg ten onrechte niet is gekeken naar geurhinderaspecten, meer in het bijzonder de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij.

Ten aanzien van de geuraspecten in de zienswijze kan het volgende worden opgemerkt:

status Vloedmolenweg 27

Voor de locatie Vloedmolenweg 27 te Stramproy is op 14 december 1993 een milieuvergunning verleend. Daarna is de vergunning gedeeltelijk ingetrokken waardoor het Besluit landbouw van toepassing is geworden. In de loop der jaren zijn de melkvee- en jongveestallen gesloopt waardoor er nog rechten resteren voor het houden van 5 mestvarkens en 3 paarden. Deze dieren aantallen kunnen worden aangemerkt als hobbymatig. Gesteld kan worden dat er geen sprake meer is van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en dat daardoor het Besluit landbouw niet meer van toepassing is.

In de zienswijze wordt gesteld dat de woning Vloedmolenweg 27 nog steeds een bedrijfswoning behorend bij een veehouderij is.

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is de planologische status van een woning bepalend. Qua beschermingsniveau is er geen verschil tussen een burgerwoning en een bedrijfswoning behorend bij een niet-veehouderij.

Al diverse jaren is er geen sprake meer van een bedrijfswoning bij een veehouderij.

Juridisch en feitelijk gezien is er geen sprake meer van een veehouderij vanaf het moment dat de rundveestallen zijn gesloopt en daardoor is het Besluit landbouw niet meer van toepassing.

De stelling dat op 19-3-2000 nog sprake was van een veehouderij, is op zich correct. Op grond van het bepaalde in artikel 14, lid 2 van de Wgv geldt voor die categorie buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter. Voor het melkveebedrijf Vloedmolenweg 29 geldt op grond van het Besluit landbouw ook een vaste afstand van 50 meter. Een eventueel beroep op art 14 van de Wgv heeft geen gevolgen voor de aan te houden afstand.

De gemeente stelt dat er een potentieel iv-bedrijf wordt beëindigd. Hiermee wordt voorkomen dat er zich een nieuw iv-bedrijf zou kunnen vestigen.

Geurgevoelige object/ruimten

In de Handreiking bij de Wgv is beschreven wat verstaan moet worden onder een geurgevoelig object. Eén van de criteria is dat het gebouw blijkens aard, indeling en inrichting geschikt moet zijn om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Dit criterium biedt ook houvast bij de beantwoording van de vraag welke delen van een gevoelig object beschermd moeten worden.

Een tweede criterium is dat het gebouw permanent –of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik- voor menselijk wonen of verblijf wordt gebruikt.

De langgevelboerderij Vloedmolenweg 27 wordt thans slechts gedeeltelijk gebruikt voor menselijk wonen en verblijf en kan dus niet over de gehele lengte worden aangemerkt als een

te beschermen object. Vanwege de bestemmingsplanherziening vindt er geen verandering plaats van het gebruik van de diverse ruimten in de langgevelboerderij.

Het bestemmen van de boerderij over de volle lengte tot burgerwoning betekent niet dat alle ruimten daarin moeten worden aangemerkt als een geurgevoelige ruimte. Het gebruik van de voormalige bedrijfsgedeelten verandert niet. In de nieuwe situatie is er ook geen sprake van dat voormalige bedrijfsruimten in gebruik worden genomen voor permanent menselijk wonen en gebruik.

De Wet geurhinder en veehouderij kent geen onderscheid qua beschermingsniveau tussen een agrarische bedrijfswoning bij een niet-veehouderij en een gewone burgerwoning. De veehouderij op het perceel Vloedmolenweg 29 ondervindt daardoor geen belemmering van een bestemmingswijziging van de woning Vloedmolenweg 27.

Onder punt 7.5.2 van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan het in gebruik nemen van opstellen als geurgevoelig object ter plaatse van een reeds krachtens de Wet geurhinder en veehouderij geldende geurcontour. Om de belangen van het bedrijf van indiener te waarborgen is deze bepaling in het bestemmingsplan opgenomen. Er vindt in de nieuwe situatie dus ook bescherming plaats op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan.

In de nieuwe situatie wordt de afstand van de geurgevoelige ruimten tot het bedrijf Vloedmolenweg 29 niet verkleind. Om die reden wordt het bedrijf Vloedmolenweg 29 niet meer of minder belemmerd dan in de oude situatie.

Omgekeerde werking

Bij de bepaling van de omgekeerde werking wordt in beginsel uitgegaan van de rand van het bouwblok. Alleen indien sprake is van een overbelasting moet worden uitgegaan van de vergunde emissiepunten. Op grond van de jurisprudentie moet ook rekening worden gehouden met bestaande belemmeringen. De woning Vloedmolenweg 27 vormt nu al een belemmering vanwege de aanwezigheid van woonruimten op een kortere afstand dan 50 meter van het bouwblok. In feite zou dus moeten worden uitgegaan van de daadwerkelijke emissiepunten zoals aangegeven in de door indiener op 18-1-2008 ingediende melding op grond van het Besluit landbouw.

Er vanuit gaande dat het bedrijf Vloedmolenweg 29 nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden heeft in de richting van de woning Vloedmolenweg 27 betekent dit dat de afstand tussen de geurgevoelige ruimten in de langgevelboerderij tot het bedrijf Vloedmolenweg 29 niet kleiner mag worden. Hiervan is geen sprake. Het bestemmingsplan staat dit ook niet toe.

Overige milieuaspecten

Voor wat betreft de aspecten geluid en fijnstof vindt er geen verdere beperking voor de bedrijfsvoering van het bedrijf Vloedmolenweg 29 plaats. In het kader van deze milieuaspecten krijgen burgerwoningen en bedrijfswoningen van niet-veehouderijen dezelfde bescherming.

Plattelandswoning

Indiener is het er niet mee eens dat de plannen ter verplaatsing van Maatschap Koppen ten koste gaan van het bedrijf Vloedmolenweg 29. Het stoort indiener dat er geen rekening wordt gehouden met de belangen van indiener. Dit geldt volgens indiener te meer, daar op dit moment een voorontwerp wetsvoorstel inzake "de plattelandswoning" ligt, dat het in de toekomst mogelijk maakt woningen als Vloedmolenweg 27 te bestemmen tot plattelandswoning. Langs deze weg kan een oplossing voor de onderhavige situatie worden geboden, die zowel rekening houdt met de belangen van Maatschap Koppen als met de belangen van indiener. Indiener stelt dat van de gemeente Weert verlangd kan worden dat zij de invoering van de wet afwacht, alvorens over te gaan tot herziening van de bestemming van de woning Vloedmolenweg 27.

Omdat op dit moment het instrument "plattelandswoning" nog niet rechtsgeldig is, is het ook niet zinvol hier nader op in te gaan. Op welke termijn en in welke vorm invoering van dit instrument gestalte gaat krijgen, is op dit moment niet zeker. Om deze reden kan nu ook niet worden verlangd om invoering van de wet af te wachten.

Zoals in de beantwoording van de zienswijze ook naar voren is gekomen zijn wij van mening dat zowel aan de belangen van de heer Koppen als aan de belangen van indiener zoveel als mogelijk tegemoet is gekomen.

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan "Integrale verplaatsing Maatschap Koppen" niet vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan "Integrale verplaatsing Maatschap Koppen" vast te stellen en het voorstel om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal is verzekerd via een met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO-standaarden 2008 in procedure is gebracht en vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Integrale verplaatsing Maatschap Koppen" vast te stellen.
2. het bestemmingsplan "Integrale verplaatsing Maatschap Koppen" aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Integrale verplaatsing Maatschap Koppen".

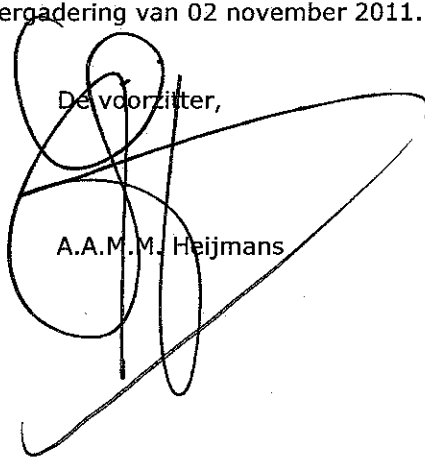
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 02 november 2011.

De griffier,

v/d 

mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,



A.A.M.M. Heijmans