

Memo

Datum 14 januari 2021
Documentnummer M201823.006/TCR
Relatie Gemeente Weert, mevrouw S. Govers
Onderwerp Omgekeerde werking Vlootkant 1 en 3

Bij de gemeente Weert is het (principe)verzoek ingediend met de vraag of de gemeente medewerking wil verlenen aan een bestemmingswijziging van de 2 agrarische bedrijfsbestemmingen aan de Vlootkant 1 en 3. Op verzoek van de gemeente wordt het ingediende principeverzoek bij deze aangevuld met een beoordeling van geur op basis van de “Omgekeerde werking”. De beoordeling wordt gebruikt om te bezien of bij het voorliggende plan sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”

Huidige bestemming

Zowel de Vlootkant 1 als Vlootkant 3 hebben ieder een separate agrarische bedrijfsbestemming, waarbij Vlootkant 3 onderdeel uitmaakt van de paardenhouderij aan Vlootkant ong. (“overkant van de weg”). In het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” van Weert blijkt deze verbondenheid uit het koppelteken tussen Vlootkant 1 en de paardenhouderij.

De paardenhouderij is momenteel in handen van een derde partij, het is dan ook de bedoeling om Vlootkant 1 af te splitsen van deze paardenhouderij. Op het adres Vlootkant 1 zullen na afsplitsing dan geen agrarische activiteiten meer ontplooid worden. De agrarische bedrijfsvoering op het adres Vlootkant 3 is overigens al meer dan 20 jaar gestaakt.

Toekomstige bestemming

Aangezien er op beide locaties (Vlootkant 1 en 2) geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden denken bewoners dat het wenselijk is om het huidige gebruik, namelijk wonen, ook in het bestemmingsplan vast te leggen.

Er is bij de gemeente een verzoek ingediend om te bezien of de gemeente wil meewerken aan het wijzigen van de vigerende bestemming naar een woonbestemming. Om hier een antwoord op te kunnen geven dient er beoordeeld te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wil op de eerste plaats zeggen dat de aanwezige paardenhouderij niet gehinderd mag bij de voortzetting van haar bedrijfsactiviteiten en plannen. Daarnaast is het van belang dat er bij de woningen aan de Vlootkant 1 en 3 sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Een beoordeling van voornoemde aspecten heeft plaatsgevonden op basis van geur.

Geur

Vlootkant 3 is in het bestemmingplan opgenomen als een agrarisch bedrijf zonder vee c.q. dieren, hierdoor wordt de bedrijfswoning bij dit bedrijf milieutechnisch gezien als een geurgevoelig object (Wet geurhinder en veehouderij). Deze woning Vlootkant 3 ligt ten opzichte van Vlootkant 1 qua afstand het dichtsbij de paardenhouderij aan de overkant van de weg. Dit wil zeggen dat deze geurgevoelige bedrijfswoning aan de Vlootkant 3, in de huidige situatie en op basis van de omgekeerde werking, de beperkende factor is voor de benutting van het agrarische bouwvlak van de paardenhouderij. Een wijziging van Vlootkant 3 naar een woonbestemming verandert hier niets aan.

In de bestaande situatie voldoet de afstand tussen Vlootkant 3 en de paardenhouderij aan de afstandseis van 25 meter (Verordening geurhinder gemeente Weert). Omdat er in dit geval sprake is van “afstandsdieren” is enkel een beoordeling van deze vaste afstand aan de orde voor een beoordeling van het verblijf. Aangezien zowel in de bestaande als nieuwe situatie (wonen) deze afstand niet wijzigt, wordt ook aan dit aspect voldaan.

Vlootkant 1 ligt op een grotere afstand van de paardenhouderij dan Vlootkant 3. Aangezien Vlootkant 3 daarmee het eerst beperkende gevoelige object is, heeft Vlootkant 1 hierop geen invloed en zal daarmee een wijziging van de bestemming niet schadelijk zijn voor de belangen van het bedrijf

De afstand tot de paardenhouderij is voor Vlootkant 1 ruim meer dan 25 meter, ook vanuit het aspect woon- en leefklimaat levert dit geen probleem op.

Conclusie

Toetsing aan de omgekeerde werking leert dat de paardenhouderij aan Vlootkant ong. geen belemmering vormt om de bestemming van zowel Vlootkant 1 en 3 te wijzigen naar wonen. Daarnaast vormen de toekomstige woonbestemmingen aan Vlootkant 1 en 3 geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijf (paardenhouderij).

ing. A.M.C.M. Crasborn
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV