

Bijlage 3 – Geur en zonering

TOELICHTING MILIEUTECHNISCHE CONSEQUENTIES WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN
JONGE ZEVENHOVENSEWEG 3 TEN BEHOEVE VAN FAMILIE KOSTER

1. Onderhavig advies wordt uitgebracht in verband met de plannen van de familie Koster om in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen en in plaats daarvan een tweetal nieuwe burgerwoningen op te richten naast de reeds bestaande woning. De bestemming van het perceel Jonge Zevenhovenseweg 3 zal gewijzigd moeten worden van agrarisch naar woondoeleinden. Gevraagd is om na te gaan in hoeverre er vanuit milieutechnisch/juridisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de plannen van de familie Koster, gelet op de bestemming en het gebruik van het naastgelegen perceel aan de Jonge Zevenhovenseweg 5 (eigendom van de familie Pellegrom).
2. De volgende uitgangspunten zijn van belang. De bestaande woning Jonge Zevenhovenseweg 3 zal een bestemmingswijziging ondergaan, in die zin dat de huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in een bestemming woondoeleinden. De huidige bestaande woning aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 zal worden gehandhaafd met deze gewijzigde bestemming. De afstand van de perceelsgrens tussen de percelen Jonge Zevenhovenseweg 3 en 5 en de thans aanwezige woning nummer 3 bedraagt meer dan 30 meter.
3. De gemeente Nieuwkoop zal het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, vastgesteld op 12 december 2006, wijzigen. Gelet op de omstandigheid dat op het perceel Jonge Zevenhovenseweg 5 thans geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer worden uitgeoefend en het huidige gebruik primair is bedoeld voor woondoeleinden, zal de gemeente gelet op de gangbare jurisprudentie van de Raad van State het huidige gebruik (woondoeleinden) positief moeten bestemmen. De Raad van State stelt dat enkel bij zwaarwegende redenen een positieve bestemming niet aan de orde is en het bestaande gebruik onder het overgangsrecht zal moeten worden geplaatst. Naar ik begrepen heb, is ook de gemeente voornemens te zijner tijd bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan het bestaande gebruik aan de Jonge Zevenhovenseweg 5 positief te bestemmen. Dat betekent derhalve dat de huidige agrarische bestemming zal verdwijnen.
4. De gemeente stelt echter dat er gelet op de thans nog wel aanwezige agrarische bestemming op nummer 5 rekening gehouden moet worden met milieucirkels. De gemeente stelt deze cirkel op 50 meter, te rekenen vanaf de perceelsgrens. Dientengevolge zou het door de familie Koster voorgenomen plan niet, althans niet volledig, kunnen worden gerealiseerd. De vraag is of dit standpunt van de gemeente juist is.

5. Ik merk op dat reeds het enkele feit dat de gemeente bij de eerstvolgende planherziening voornemens is het gebruik van het perceel Jonge Zevenhovenseweg 5 positief te bestemmen op zichzelf al rechtvaardigt dat de gemeente bij de toetsing van de plannen van de familie Koster uitgaat van die toekomstige situatie. Met betrekking tot de vraag of de gemeente gelet op de huidige agrarische bestemming rekening moet houden met de milieucirkel merk ik het volgende op.
6. Allereerst stel ik vast dat op het perceel nummer 5 geen agrarische bedrijfsactiviteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer worden uitgeoefend. Het bedrijf beschikt niet over een milieuvergunning voor het houden van dieren. Reeds daarom kan toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij niet aan de orde zijn omdat bij deze toetsing enkel rekening wordt gehouden met bedrijven waarop het houden van dieren is vergund. Alleen dan is de Wet geurhinder en veehouderij een exclusief toetsingskader.
7. Andersom redenerend zou, indien de familie Koster haar plannen zou realiseren en op het perceel nummer 5 alsnog een agrarische milieuvergunning zou worden aangevraagd nadat deze plannen zijn gerealiseerd, rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de dan gebouwde dan wel positief bestemde burgerwoningen. Alsdan wordt het toetsingskader van de Wet geurhinder en veehouderij exclusief maar zal dit leiden tot het weigeren van een milieuvergunning, vanwege de (reeds thans aanwezige) woning nummer 3.
8. Op de eventuele vraag of de familie Pellegrom dan bij de gemeente planschade zou kunnen claimen omdat hun agrarische bestemming niet meer optimaal benut kan worden vanwege de aanwezigheid van burgerwoningen kan ik kort zijn. Het is vaste jurisprudentie van de Raad van State, in het kader van de beoordeling van planschades, dat enkel die schade voor vergoeding in aanmerking komt indien die schade het gevolg is van concrete plannen in de bedrijfsvoering die ten gevolge van de wijziging van het plan niet kunnen worden uitgevoerd. Van dergelijke concrete bedrijfsplannen van de familie Pellegrom is niet gebleken.
9. Zelfs als dit anders zou zijn, zou bij de beoordeling van een nieuwe milieuvergunningsaanvraag van de familie Pellegrom rekening gehouden moeten worden met het feit dat de huidige woning aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 reeds lange jaren in gebruik is als burgerwoning. Bij toetsing van ruimtelijke plannen aan milieuzones/geurcirkels is het vaste rechtspraak van de Raad van State dat er geen rekening meer behoeft te worden gehouden met een geurcirkel vanaf de perceelsgrens indien binnen deze geurcirkel op die wijze gerekend reeds een burgerwoning aanwezig is. Het bedrijf wordt dan immers al in zijn uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

10. Ook indien sprake is van een activiteit die op zichzelf niet vergunningsplichtig is omdat deze valt onder het Besluit landbouwmilieubeheer is het de vraag of rekening gehouden moet worden met agrarische activiteiten bij de beoordeling van de plannen van de familie Koster. Mijns inziens is dat niet het geval. Zoals gezegd, worden op dit moment op de locatie van de familie Pellegrom geen landbouwkundige ondernemingen gedreven, zodat het Besluit landbouwmilieubeheer strikt genomen niet van toepassing is. Mogelijk zou dit anders kunnen worden indien de familie Pellegrom een melding in het kader van dit besluit zou doen. Alsdan is artikel 4, lid 5 van het Besluit landbouwmilieubeheer van toepassing. Daarin staat dat het besluit niet van toepassing is op een inrichting die is opgericht na het tijdstip van inwerkingtreding van het betreffende besluit (2006) en die is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van een categorie I of II object dan wel op minder dan 25 meter van een categorie III, IV of V object. Deze afstand wordt (zie lid 4) gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf. Vaststaat dat het dichtstbijzijnde gelegen emissiepunt van het dierenverblijf op meer dan 50 meter is gelegen tot aan de grens van de bestaande woning aan de Jonge Zevenhovenseweg 3. Met andere woorden: indien de familie Pellegrom mocht besluiten een landbouwinrichting op te richten als bedoeld in het Besluit landbouwmilieubeheer, zijn er vanuit dit besluit geen belemmeringen om aan de plannen van de familie Koster medewerking te verlenen.
11. Bij een toetsing aan het Besluit algemene regels voor inrichting milieubeheer geldt hetzelfde. Ook dan zal rekening moeten worden gehouden met het huidige gebruik van de woning aan de Jonge Zevenhovenseweg 3. Overigens zijn er ook hier geen concrete voornemens van de familie Pellegrom bekend.
12. Ten slotte merk ik nog op dat de vrees van de gemeente kennelijk eruit bestaat dat bij een wijziging van de bestemming van het perceel van de familie Pellegrom naar een woonbestemming het voor de familie Pellegrom moeilijker verkoopbaar zal worden. Dit standpunt lijkt mij niet juist. Met de huidige agrarische bestemming lijkt mij de woning buitengewoon lastiger te vervreemden dan met een positieve bestemming als woning. Daarbij zal met name ook van belang zijn dat het huidige perceel geen milieuvergunning meer heeft dan wel anderszins onder een AMVB valt te plaatsen en de reeds bestaande woning nummer 3 aan de Jonge Zevenhovenseweg een gebruik als burgerwoning heeft, zodat met dit gebruik rekening gehouden zal moeten worden. Anders gezegd: het realiseren van de agrarische bestemming op perceel nummer 5 is buitengewoon lastig en bemoeilijkt dus ook de verkoop. De plannen van de familie Koster maken dit niet anders.

De conclusie moet dan ook zijn dat het argument van de gemeente, namelijk dat rekening gehouden moet worden met een afstand van 50 meter vanaf de perceelsgrens, niet juist is. Op basis van het huidige gebruik en het feit dat er geen milieuvergunning dan wel melding in het kader van een AMVB op het perceel rust, behoeft de gemeente geen rekening te houden met een milieucirkel.

Angst voor planschade behoeft de gemeente niet te hebben: door het ontbreken van enig toekomstig perspectief en concrete plannen van de familie Pellegroni lijdt hij door de wijziging van het bestemmingsplan aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 van agrarisch naar woondoeleinden geen schade (ik laat dan de voorzienbaarheidsdiscussie et cetera nog maar even buiten beschouwing). Indien en voor zover op het perceel Jonge Zevenhovenseweg 5 agrarische activiteiten zouden worden ontplooid die leiden tot een verplichting een milieuvergunning aan te vragen dan wel een AMVB-melding te doen, zal rekening moeten worden gehouden met het huidige gebruik van de woning nummer 3 als burgerwoning. Bij een melding als bedoeld in het Besluit landbouwmilieubeheer zal bovendien de afstand gemeten moeten worden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt. Ook dan zijn er geen belemmeringen.

A & S Advocaten
mr F.W. van Dijk