

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan 'Molenweg 3 - Walsoorden'.

Het college van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende, dat:

- het ontwerp wijzigingsplan inclusief bijlagen gedurende de periode van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2017 ter inzage heeft gelegen;
- op 29 november 2017 van de terinzagelegging kennis is gegeven in de Staatscourant, het elektronisch gemeentebblad en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad;
- in de publicatie mede bekendheid is gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er één zienswijzen zijn ingediend;
- in de bij dit besluit behorende bijlage de zienswijze in overweging is genomen;
- geconcludeerd kan worden dat op grond van de ingediende zienswijze er geen belemmeringen zijn om aan het wijzigingsplan medewerking te verlenen;
- op grond van de zienswijze is gebleken dat de toelichting van het wijzigingsplan niet geheel actueel is;
- er geen sprake is van een aangewezen bouwplan, zodat er geen exploitatieplan vastgesteld dient te worden.

B E S L U I T :

1. de ingediende zienswijze gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform overwegingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage;
2. op grond van de ingediende zienswijze de toelichting te actualiseren, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage;
3. het wijzigingsplan 'Molenweg 3 - Walsoorden' (identificatienummer: NL.IMRO.0677.wpbuitenmolenweg3-0010) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het vastgestelde wijzigingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.0677.wpbuitenmolenweg3-001V.

Hulst, 20 februari 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,



Beantwoording zienswijzen in het kader van het wijzigingsplan

“MOLENWEG 3 - WALSOORDEN’ (NL.IMRO.0677.wpbuitenmolenweg3-0010)”.

Het ontwerp wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming agrarische doeleinden naar een woonbestemming van het perceel Molenweg 3 te Walsoorden heeft van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 ter inzage. Tegen het ontwerp plan is een zienswijze ingediend door ARAG rechtsbijstand namens de heer C.F.A. Kouwenberg, Molenweg 1 te Walsoorden. De zienswijze is op 19 december ontvangen en aangevuld per brief van 10 januari 2018.

Inhoud zienswijze

Arag rechtsbijstand acht het plan in strijd met de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst. Het plan voldoet niet aan lid h, namelijk dat de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies. Door de wijziging van de bestemming Molenweg 3 komt de bedrijfsvoering van Molenweg 1 in gevaar, aangezien bij iedere wijziging van de bedrijfsvoering zal moeten worden getoetst aan hogere milieueisen voor een burgerwoning.

Daarnaast is volgens reclamant is uitgegaan van verkeerde maatvoering. In het wijzigingsplan is benoemd dat de bestaande varkensstal op ca. 200 meter is gelegen. Deze afstand is echter tot de verst gelegen stal. Daarnaast berust de toelichting op achterhaalde feiten en omstandigheden nu op 3 maart 2017 een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit milieu t.b.v. de wijziging van het akkerbouwbedrijf in een melkrundveehouderij. In het kader van deze vergunning zijn onder meer afspraken gemaakt over de mate van geluidshinder. In deze vergunning is de locatie Molenweg 3 niet expliciet als gevoelig object aangemerkt of meegenomen in het akoestisch onderzoek. Bij de vergunning is uitgegaan van de uitstoot van fijnstof, welke aanzienlijk lager is dan bij een varkensstal, terwijl cliënt misschien op termijn toch weer varkens wil gaan houden.

Tot slot is er verwarring op ruimtelijke plannen omdat het ontwerp wijzigingsplan uit 2015 nog op ruimtelijke plannen staat.

Overweging

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 16 mei 2013) is het agrarisch bedrijf van de heer Kouwenberg bestemd voor grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse is al sinds het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Noord in 2002 geen intensieve veehouderij bestemming meer aanwezig op de locatie Molenweg 1 te Walsoorden. Het destijds tegen dit bestemmingsplan ingediende planschadeverzoek is afgewezen.

Het opnieuw vestigen van een intensieve veehouderij ter plaatse is op grond van zowel provinciaal als gemeentelijk beleid niet toegestaan en ook niet reëel.

Terecht wordt opgemerkt dat door de RUD Zeeland op 6 maart 2017 (kenmerk W-AOV160155) een 1^e fase vergunning voor de activiteit milieu is verleend t.b.v. de omschakeling van het bedrijf aan de Molenweg 1 te Walsoorden naar een melkrundveehouderij. De 2^e fase van de vergunning ofwel het bouwgedeelte is nog niet ingediend.

Eveneens terecht is dat er in de vergunning een afweging is gemaakt ten aanzien van incidentele bedrijfssituaties, te weten de afvoer van drijfmest en voor het inkuilen van maïs en gras. De woning Molenweg 3 is hierin inderdaad niet benoemd wel wordt ‘woningen’ genoemd. Dat de woning niet expliciet is benoemd doet niet ter zake aangezien de wet geluidhinder voor een woning geen

onderscheid kent in een bedrijfswoning danwel burgerwoning. Ten aanzien van geur wordt in de wet geurhinder en veehouderij gesproken over geurgevoelige objecten. Onder geurgevoelige objecten wordt verstaan: *'Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.'*

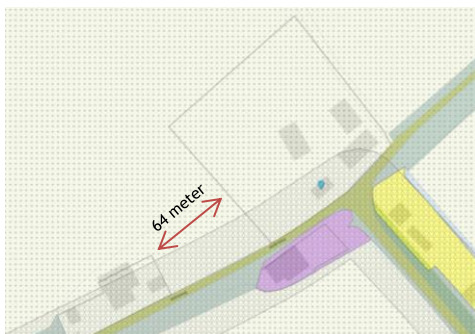
Voor zowel geur als geluid wordt er wettelijk gezien geen onderscheid gemaakt tussen de aard van een woning. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming van de woning Molenweg 3 leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de locatie Molenweg 1 te Walsoorden.

Of het perceel een woonbestemming krijgt of een agrarische bestemming behoudt maakt dus niets uit, als de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de locatie waar de woning kan worden gebouwd (bouwvlak) maar niet kleiner wordt.

Juist hiermee is in het wijzigingsplan rekening gehouden. De zijgevel die het meest dichtbij het bedrijf Molenweg 1 is gelegen is strak begrensd waardoor de woning nooit dichterbij het bedrijf van de heer Kouwenberg kan worden gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van belemmering in de bedrijfsvoering van de heer Kouwenberg ten gevolge van deze wijzigingsbevoegdheid.

In de huidige situatie is er tussen de agrarisch bouwvlakken een afstand van 64 meter. In theorie kan momenteel een agrarische woning dichterbij de locatie van het bedrijf van dhr. Kouwenberg worden gebouwd.

In het voorliggende wijzigingsplan is het bouwvlak juist verschoven en bedraagt de afstand tussen het bouwvlak Molenweg 3 en Molenweg 1 nu 105 meter.



Bestemmingsplan Buitengebied



Ontwerp wijzigingsplan Molenweg 3 Walsoorden

Conclusie

Op basis van bovengenoemde gegevens kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan van de Molenweg 3 te Walsoorden niet leidt tot belemmering van de bedrijf van de heer Kouwenberg. De zienswijze is op dit punt dan ook ongegrond.

Wel zal de toelichting van het wijzigingsplan worden geactualiseerd op basis van de vergunde omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en de locatie van de varkensstal.

Tot slot zal vanwege verwarring op ruimtelijke plannen het oude plan uit 2015 van ruimtelijke plannen worden verwijderd.

Hulst, 20 februari 2018