
MEMO

Van : Twan Giesen
Project : Zwaanweg 5 te Koudekerke (20181191)
Opdrachtgever : Fam. Van Besien

Datum : 6-11-2018

Betreft : Quicksan Zwaanweg 5 te Koudekerke



Aanleiding

Ter plaatse van de Zwaanweg 5 te Koudekerke is een (voormalig) grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen. De agrarische functie is inmiddels beëindigd. Het perceel staat te koop. Potentiële kopers willen het perceel ten behoeve van de woonfunctie gaan gebruiken. Daartoe dient de bestemming van het perceel te worden gewijzigd van agrarisch (met bouwvlak) naar Wonen. Deze memo bevat een quickscan van de relevante milieuaspecten geur, geluid en stof, met als doel te beoordelen of er vanuit de functies in de omgeving mogelijkheden zijn voor deze bestemmingswijziging.

Situatie

Ter plaatse van Zwaanweg 5 geldt op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met de aanduiding bouwvlak (zie figuur 1). Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 en is een aantal gebiedsaanduidingen toegekend.

Op het perceel Zwaanweg 5 is een bedrijfswoning toegestaan en gerealiseerd. In de omgeving is een aantal functies gelegen, die mogelijk belemmerend kunnen zijn voor het omzetten van de bestemming van Zwaanweg 5 naar Wonen. Tegenover het perceel is een manege gelegen (Zwaanweg 6). Op de locatie Zwaanweg 4 is planologisch o.a. een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met daarbij een recreatief nachtverblijf (Zwaanweg 4A). Dit adres is inmiddels niet meer in agrarisch gebruik. Ter plaatse van de locatie Zwaanweg 3 is een kleinschalig agrarisch bedrijf gelegen met een minicamping, dat is bestemd als Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met een bouwvlak. Zwaanweg 2A betreft een burgerwoning met de bestemming Wonen. In figuur 2 is de ligging van de projectlocatie en directe omgeving weergegeven.



Figuur 1. Geldend bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2. Projectlocatie in het rood weergegeven (Zwaanweg 5)

Beoordeling

Voor de omliggende bedrijven geldt de woning Zwaanweg 5 als 'woning van derden' met de bijbehorende beschermingsregeling. Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen van de manege en agrarische bedrijven in de omgeving gelden woningen in de omgeving als woning van derden, ongeacht de gebruiksfunctie van deze woningen. De aanwezigheid van deze woningen bepaalt dus de ontwikkelruimte van de manege en de agrarische bedrijven en niet de functie van de woningen. Of een woning in gebruik is als agrarische bedrijfswoning of als burgerwoning is daarop niet van invloed. Voor beide categorieën gelden op basis van de wet- en regelgeving dezelfde milieunormen. Dat betekent dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun huidige

bedrijfsvoering en ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden als de bestemming van de woning op het perceel Zwaanweg 5 verandert van Agrarisch naar Wonen. Voor de omliggende bedrijven en functies verandert er door het toekennen van de bestemming 'wonen' dus niets. Hiermee worden onevenredige nadelige effecten voor omliggende functies of bedrijven uitgesloten.

Desondanks dient wel sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. De volgende onderbouwing spitst zich dan ook toe op een beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van Zwaanweg 5. Voor een woning gelegen nabij een veehouderijbedrijf zijn de aspecten geur, luchtkwaliteit en geluid maatgevend. Om die reden wordt in deze quickscan op deze aspecten ingezoomd.

Geur

Voor paarden geldt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter. Het gaat om de afstand vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object (artikel 4 Rgv). Planologisch gezien is het voor de manege mogelijk om uit te breiden binnen het gehele bouwvlak dus ook in de richting van de Zwaanweg 5. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij is dit echter niet mogelijk omdat voldaan dient te worden aan de vaste afstandseis van 50 meter. Deze afstand geldt ten opzichte van woningen van derden. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen. De bestaande stallen van de manege staan op circa 30 en 40 meter van de Zwaanweg 5 waarmee in de huidige situatie niet wordt voldaan aan de vaste afstandseisen uit de Wgv. De bestaande (legale) situatie mag worden gehandhaafd indien de situatie niet verslechtert. In dit geval blijft de afstand tussen de Zwaanweg 5 en omliggende stallen gelijk. De vaste mestopslag van de manege is gelegen op circa 70 meter van Zwaanweg 5. Er wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter uit het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de nabijgelegen manege worden circa 46 paarden gehouden (bron: melding Activiteitenbesluit) waarbij op de bovenverdieping van de paardenstal slaapverblijven zijn gerealiseerd voor 36 personen. Ook zijn op zeer korte afstand van de manege al geurgevoelige objecten gelegen (Zwaanweg 4 en 4A). Het geurgevoelige object, vakantiewoning Zwaanweg 4A, is gelegen op 7 meter van de paardenstal. Uit op deze kleine afstanden kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbare geursituatie.

Gezien de huidige bedrijfsgrootte van de manege, de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en het ontbreken van intensieve veehouderijen in de omgeving is sprake van een aanvaardbare geursituatie ter plaatse van Zwaanweg 5. Daarnaast mogen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij nieuwe stallen uitsluitend worden opgericht op minimaal 50 meter afstand van de gevel van de woning Zwaanweg 5. Op deze manier is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor Zwaanweg 5 geborgd.

Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de dichtstbijzijnde weg die is opgenomen in de NSL monitoringstool (de Sloeweg in Vlissingen) en het maatgevende rekenpunt 19 (rekenpunt met de hoogste concentraties) ver onder de wettelijke grenswaarden zijn gelegen. In tabel 1 is een overzicht gegeven van de concentraties in 2016. Het jaar 2016 kan als worstcase uitgangspunt worden gezien. Door gebruikmaking van steeds betere technieken nemen de concentraties luchtverontreinigende stoffen jaarlijks af.

Tabel 1 concentraties luchtverontreinigende ter plaatse van het maatgevende rekenpunt 19

<i>rekenpunt 19</i>	<i>stikstofdioxide (NO₂) jaargemiddeld</i>	<i>fijn stof (PM₁₀) jaargemiddeld</i>	<i>fijn stof (PM₁₀) overschrijdingsdagen</i>	<i>fijn stof (PM_{2,5}) jaargemiddeld</i>

Grenswaarde	40	40	35	25
Hoogste concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	19	16,9	6	9,1

De tabel geeft inzicht in de concentraties langs de Sloeweg ter plaatse van rekenpunt 19. Omdat direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. De verkeersintensiteiten op de Zwaanweg zijn lager dan op de Sloeweg. Ook moeten omliggende bedrijven in de huidige situatie al voldoen aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit ter plaatse van de Zwaanweg 5 en moeten dat in de beoogde situatie nog steeds. Gezien de huidige lage concentraties luchtverontreinigende stoffen en omdat omliggende bedrijven ter plaatse van de Zwaanweg 5 moeten voldoen aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid

De nabijgelegen manege brengt een zekere geluidbelasting met zich mee. Maatgevend voor de akoestische situatie zijn naar verwachting de transportbewegingen. De manege beschikt over een inrit/uitrit ter plaatse van de Dishoekseweg waarover de transportbewegingen van en naar de inrichting plaatsvinden. Hierdoor is aan de Zwaanweg 5 weinig geluidsoverlast te verwachten. De manege brengt een zekere geluidbelasting met zich mee, maar leidt niet tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat ter plaatse van de woning aan de Zwaanweg 5.

Zwaanweg 3 en 4

Ter plaatse van de Zwaanweg 3 en 4 zijn planologisch gezien grondgebonden bedrijven mogelijk met daarbij recreatieve activiteiten. Zoals hiervoor vermeld moeten omliggende bedrijven in hun huidige vergunde situatie al voldoen aan de wettelijke milieunormen met betrekking tot Zwaanweg 5. Zowel in de huidige vergunningssituatie als bij uitbreiding moet daar aan worden voldaan. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is hierdoor geborgd. Er is geen belemmering voor de herbestemming naar wonen ter plaatse van de Zwaanweg 5.

Uit de vigerende vergunning blijkt dat ter plaatse van de Zwaanweg 3 geen dieren gehouden worden maar dat uitsluitend een minicamping wordt geëxploiteerd. De afstand vanaf de rand van het bouwvlak van de Zwaanweg 3 tot de woning Zwaanweg 5 is meer dan 100 meter. Op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor een kampeerterrein een richtafstand van 50 meter in rustig buitengebied. In de beoogde situatie wordt hieraan ruim voldaan.

Ter plaatse van de Zwaanweg 4 worden op basis van de vigerende vergunning circa 15 paarden gehouden. De stal waar paarden in worden gehouden is gelegen op 50 meter afstand van de gevel van Zwaanweg 5, waarmee wordt voldaan aan de vaste afstandseis uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Op beide locaties zijn planologisch gezien grondgebonden bedrijven mogelijk met daarbij recreatieve activiteiten. Het houden van dieren ten behoeve van de intensieve veehouderij is uitgesloten. Er kunnen uitsluitend dieren worden gehouden waarvoor een vaste afstandseis geldt. Zoals onder het kopje beoordeling vermeld moeten omliggende bedrijven in hun huidige vergunde situatie al voldoen aan de wettelijke milieunormen ter plaatse van de Zwaanweg 5. Op te richten stallen mogen alleen op meer dan 50 meter van de Zwaanweg 5 worden gebouwd. Bij uitbreiding van de bedrijven moet daar aan worden voldaan. Gezien de activiteiten die bij de omliggende inrichtingen plaatsvinden, de afstand tot deze inrichtingen en het feit dat omliggende bedrijven bij uitbreiding moeten voldoen aan de wettelijke milieunormen is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd. Beide inrichtingen vormen geen belemmering voor de beoogde herbestemming.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn om aan de woning aan de Zwaanweg 5 de bestemming “wonen” toe te kennen. In de huidige situatie geldt de woning Zwaanweg 5 al als “woning van derden”. Ook in de beoogde situatie is dat het geval. Hierdoor is geen sprake van belemmering van omliggende bedrijven door de beoogde functieverandering van de woning Zwaanweg 5.

Daarnaast is ter plaatse van Zwaanweg 5 sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gezien de afwezigheid van intensieve veehouderijen, de beperkte uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor omliggende bedrijven en omdat omliggende bedrijven in de huidige en beoogde situatie moeten voldoen aan de wettelijke milieunormen in het vergunningenspoor.