

MEMO: OMGEVINGSDIALOOG

Aan : Arfra Beheer BV
T.a.v. : de heer F. van der Zanden
Van : Harm Arts

Datum : 18 september 2018
Betreft : Omgevingsdialoog d.d. 30 mei 2018 R1 - incl. schriftelijke reactie
Project : P179535

Planvoornemen

In verband met de bedrijfsontwikkeling en het realiseren van een geschikte bedrijfslocatie voor Van der Zanden is het plan ontwikkeld om de agrarisch verwante activiteiten, namelijk hoveniersactiviteiten, grond en tuinwerkzaamheden te verplaatsen naar de Zeilhoekweg 1. Hiertoe wordt een wijzigingsplan voorbereid om het bestemmingsplan op de Zeilhoekweg 1 aan te passen van agrarisch naar een agrarisch verwant bedrijf. Concreet bestaat het voornemen uit:

- Huidige locatie Bluijssens Broekdijk 12:
 - Reguleren van de activiteit Minigraververhuur als 'aan huis verbonden bedrijf' ondergeschikt aan de woonbestemming in verband met de mogelijkheid om een aantal minigravers in het aanwezige bijgebouw te kunnen stallen;
 - De bestaande en vergunde 230 m² bijgebouwen worden gehandhaafd. Binnen deze bestaande bebouwing is een werktuigenberging en werkplaats van max. 200 m² aanwezig ten behoeve van de minigraververhuur – stalling en werkplaats. Dit in verband met toezicht en bewaking van het materiaal;
 - verwijderen van de buitenopslag en deel van de erfverhardingen;
 - herinrichten van de kavel tot een kleinschalige woon-werklocatie.
- Planlocatie Zeilhoekweg 1:
 - Vestigen van hoveniersactiviteiten/agrarisch verwante activiteiten en herbestemmen van de agrarische intensieve veehouderij locatie (ruim 0,9 ha) tot een agrarische verwante bedrijfsvoering/hoveniersbedrijf (max. 0,5 ha).
 - Sloop (ca 1690 m²) en herbouw van bedrijfsgebouwen voor werktuigenberging werkplaats, kantine en kantoor e.d.):
 - ca. 1200 m² bedrijfsgebouwen;
 - ca. 450 m² silo's/opslag met kap (bouwwerk) voor opslag van zand, stenen, groenafval en puin;
 - erfverhardingen voor parkeren en manoeuvreerruimte.
 - Verkleinen en herinrichten van het bouwvlak en de locatie.
 - Landschappelijke inrichting en kwaliteitsmaatregelen.

Alvorens de ruimtelijke procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan op te starten heeft op woensdag 30 mei 2018 een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de directe omgeving. Als **bijlage 1** is de aanwezigheidslijst opgenomen, waaruit blijkt dat de directe burenen aanwezig waren en zijn geïnformeerd. Het doel van de omgevingsdialoog is om de directe omgeving, cq de burenen, te informeren en met hen van gedachten te wisselen. De uitkomsten van de omgevingsdialoog zijn ingebracht en verwerkt in de verdere concretisering van het planvoornemen en het wijzigingsplan Zeilhoekweg 1.

Reacties uit de omgevingsdialoog d.d.30 mei 2018

1. Algemeen

De aanwezigen hebben met belangstelling kennis genomen van het planvoornemen. Het voornemen is goed ontvangen;

- De kwaliteitsimpuls van de locatie is hard nodig
- De ontwikkeling wordt Van der Zanden gegund

2. Plan mag niet leiden tot belemmering van naastgelegen agrarische bedrijven

Zeilhoekweg 1 is gelegen naast een pluimveehouderij Zeilhoekweg 2 en een melkveehouderij Zeilhoekweg 3. Beide burenen waren aanwezig bij de omgevingsdialoog. Beide agrarisch ondernemers stellen dat de hun bedrijfsbelang moet zijn geborgd. De ontwikkeling mag niet leiden tot extra belemmeringen ten aanzien van de beide agrarische bedrijfsvoeringen.

Beantwoording:

Bij het uitwerken van het plan om Van der Zanden te vestigen op de locatie Zeilhoekweg is op basis van de bestaande milieuzonering van beide bedrijven Zeilhoekweg 2 en 3 in combinatie met de reeds aanwezige bedrijfswoning Zeilhoekweg 1 de milieugebruiksruimte bepaald voor de nieuwe ontwikkeling.

Het plan voldoet aan de richtafstand van 50 meter tussen de nieuwe bedrijfsbestemming Zeilhoekweg 1 en het agrarisch bouwvlak Zeilhoekweg 3. Deze 50 m¹ richtafstand in het kader van milieu geldt voor zowel de eigen bedrijfsvoering als de melkrundveehouderij op Zeilhoekweg 3.

Ten aanzien van Zeilhoekweg 2 (pluimveehouderij) geldt dat plan voorziet in het hergebruik van een intensieve veehouderijlocatie Zeilhoekweg 1, waarvoor geldt dat de bedrijfsvoering is beëindigd c.q. de vergunning voor het houden van vee in 2010 is ingetrokken. Het plan voorziet in het herbestemmen van een intensieve veehouderij naar een bedrijfsbestemming. De bestaande woning behoorde op 19 maart 2000 bij een veehouderij en wordt derhalve op basis van de Wet geurhinder en veehouderij beschouwd als een geurgevoelig object bij een veehouderij. Op basis van artikel 3 lid 2 en artikel 5 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor een dergelijke object een minimale afstand van 50 meter tot emissiepunten van naburige veehouderijbedrijven en 25 meter tot de buitenzijde van dierenverblijven. De woning Zeilhoekweg 1 is daarmee in de huidige feitelijke situatie al het te toetsen object in het kader van geur voor de bedrijfsontwikkeling voor Zeilhoekweg 2.

Ook voor de nieuwe bedrijfsgebouwen geldt dat deze zijn geprojecteerd binnen het huidige agrarische bouwvlak bestemd voor iv, waarmee toetsing alleen bestaat uit een afstandsnorm op basis van artikel 14 3^e lid. Aan deze minimale afstand wordt voor het gehele plangebied

voldaan.

Voor fijnstof geldt dat de huidige bedrijfswoning nr. 1 zowel in de huidige als nieuwe situatie het te toetsen object vormt voor mogelijke bedrijfsontwikkelingen op de locatie Zeilhoekweg 2. De situatie voldoet in het kader van luchtkwaliteit.

Voor geluid is specifiek een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek maakt onderdeel uit van de toelichting van het wijzigingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat de bedrijfsvoering akoestisch inpasbaar is op de Zeilhoekweg 1.

De bestemmingswijziging naar een agrarisch verwante bedrijfsvoering leidt daarom niet tot extra belemmeringen voor omliggende veehouderijbedrijven.

3. Aantal verkeersbewegingen

Als gevolg van het vestigen van de bedrijfsvoering, meer specifiek de hoveniersactiviteiten, van Van der Zanden aan de Zeilhoekweg wordt gevreesd voor extra verkeersbewegingen door klanten. Het vergelijk wordt gemaakt met onder andere een voormalig tuincentrum aan de Voorste Heusden.

Beantwoording

Het plan voorziet in de verplaatsing van de huidige bedrijfsvoering aan de Zeilhoekweg. Op de zeilhoekweg wordt voorzien in een bedrijfsgebouw voor werktuigenberging en werkplaats, opslag van materialen, en buitenruimte met erfverhardingen. Daarnaast worden diverse sleufsilos voor grondopslag en grof puin, spuitplaats, en voor parkeren inpandig voorzien, waardoor geen sprake zal zijn van buitenopslag. De opslag in deze inpandig gelegen sleufsilos bestaat (conform de huidige situatie op de Bluijssens Broekdijk) uit kleine partijen zand en stenen voor de hoveniersactiviteiten. Daarnaast vindt beperkte opslag van groen/snoeiafval en puin plaats, zodat een volle vracht kan worden afgevoerd; dit in verband met een efficiënte bedrijfsvoering en vanuit kostenoverweging.

Er is geen sprake van een balie en/of verkoopfunctie. De verkeersbewegingen zijn bedrijf gerelateerd en bestaan uitsluitend uit woon-werkverkeer aan het begin en einde van de werkdag, het vertrek van bedrijfsauto's met materiaal en materieel aan het begin van de werkdag naar de klant/projecten en aankomst van de bedrijfswagens aan het einde van de werkdag.

Bovenstaande verkeersbewegingen vinden in de huidige situatie reeds plaats over de Bluijssens Broekdijk. Als gevolg van het plan wordt de aanrijdroute van het bedrijf naar het knooppunt A67-N279 (voormalige Ei van Ommel) verlengd tot de Zeilhoekweg 1. Het plan heeft echter geen effect op het aantal verkeersbewegingen.

4. Zicht bij kruising met N279 in verband met het veilig oversteken

Op basis van de inrichtingstekening wordt gevreesd voor een onoverzichtelijke situatie bij het kruisen van de N279 door de aanplant van groen ter inpassing van de nieuwe bedrijfslocatie. Met name het groen dat nabij de kruising is aangeduid maakt de situatie onoverzichtelijk.

Beantwoording

Het inrichtingsplan voorziet in het toevoegen van groen rondom de nieuwe bebouwing en het nieuwe erf. De aanwezige bomen langs de Zeilhoekweg zijn tevens geduid om aan te geven hoe het nieuwe groen rondom het erf zich hiermee verhoudt. Het inrichtingsplan zal worden

aangepast, zodanig dat duidelijk is wat voor groen is voorzien. Tevens zal een aanzicht worden toegevoegd gezien vanuit de kruising Zeilhoekweg – N279.

Schriftelijke reacties n.a.v. omgevingsdialoog

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog avond op 30 mei 2018 is het plan met onderliggende stukken ter beschikking gesteld, zodat een ieder nogmaals naar de plannen kan kijken. Tevens is de omgeving in de gelegenheid gesteld om binnen 2 weken na toezending te reageren op de stukken.

Binnen de gestelde termijn is een schriftelijke reactie binnengekomen met het verzoek om uitstel. De reactie, opgesteld door dhr. Van Lier van Bergs Advies namens dhr. Loomans, Zeilhoekweg 2 te Heusden is binnengekomen op 11 juli 2018. Verzocht wordt om binnen de bestemming Bedrijf een zone op te nemen, waarbinnen het gebruik van gebouwen voor milieugevoelige functies, zijnde functies gevoelig voor fijnstof, geur en/of gezondheid van mensen (o.a. endotoxinen) in relatie tot voor veehouderijen geldende wet- en regelgeving, wordt uitgesloten. Hiertoe is in de reactie een voorstel gedaan voor deze zone, e.e.a. op basis van de bestaande kleinste afstand tussen het aanwezige gevoelige object bedrijfswoning Zeilhoekweg 1 en de dierenverblijven van Zeilhoekweg 2. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat deze zone kan worden verkleind door het oprichten van een nieuw gevoelig object binnen het plangebied.

In overleg met Dhr. Loomans is ter plekke bepaald waar de huidige woonfunctie in het woongebouw is gevestigd. Op basis hiervan is de zone 7,5 m¹ waarbinnen nieuwe gevoelige functies zijn gelegen verschoven. Het resultaat van dit overleg is als bijlage van dit verslag opgenomen.

Beantwoording

De verbeelding en regels zijn aangepast om tegemoet te komen aan deze reactie. Op de verbeelding is de bedrijfsbestemming meer van de weg geprojecteerd en ter plaatse van het woongebouw is een zone opgenomen waarbinnen uitsluitend sprake kan zijn van stalling cq garage.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Pouderoyen BV

H.P.T. Arts

Een zone opnemen die start op een punt in de voorgevel van wat nu feitelijk als woning wordt gebruikt, en die parallel loopt aan de kopgevels van de pluimveestallen. Vóór deze lijn is geen gebruik toestaan van gebouwen dat als gevoelig voor fijnstof, geur en/of gezondheid van mensen (o.a. endotoxinen) kan worden aangemerkt in het kader van voor veehouderijen geldende wet- en regelgeving.

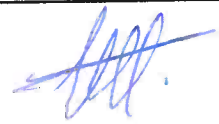
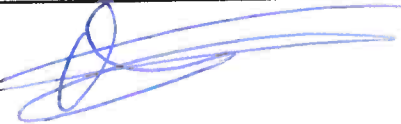


IN OVERLEG MET FAM LOOMANS OVEREENGEKOMEN DAT DE ZWARTE LIJN
AANGEHOUDEN KAN WORDEN IPV DE RODE

PIETER VAN LIER.

BERGS ADVIES

Omgevingsdialoog Zeilhoekweg 1

Naam	Adres	Handtekening
Roelof Zeeland	Blussens Broekdijk 21	
Yvonne Christaans	Bl. Broedigh 16	
Wil Christiaans	Bl. Broek Dijk 16	
Toon van Zeeland Annelies Sanders	Bl. Broedigh 21	
Frans Loomans	Zeilhoekweg 2	
Chris Kortman	Bleekerweg 17	
J. Heyligers	Zeilhoekweg 3	
Hein Verhoeven	Zeilhoek weg 4	
Gu. Zeeland	Bl. Broekdijk 20	