



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

MEMO

aan : Arie Ras, gemeente Nuenen
van : Anita Michiels, Fred Stouthart, Omgevingsdienst Zuidoost- Brabant
datum : 11 januari 2016
afschrift : Ben Achterberg

onderwerp : Extra woningbouw hoek Soeterbeekseweg - Zandstraat

De gemeente Nuenen onderzoekt of onderstaande ruimtelijke ontwikkeling mogelijk zou zijn.

- A. Toevoegen nieuwe woning tussen Soeterbeekseweg 13 en Zandstraat 31.
- B. Splitsing van de bestaande woning Soeterbeekseweg 13.
- C. Toevoegen nieuwe woning tussen Soeterbeekseweg 13 en Soeterbeekseweg 15.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt begrensd door twee agrarische bouwblokken namelijk dat van Zandstraat 29 (20 paarden) en van Soeterbeekseweg 15 (59 paarden).

De gemeente heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant opdracht gegeven om te adviseren over de mogelijkheden. Het betreft een advies over de zogenaamde 'omgekeerde werking': de doorwerking van milieuregelgeving in de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat beoordeeld wordt of de belangen van de betrokken partijen in het geding zijn. Die van:

- de omliggende veehouders.
De bestemmingswijziging mag de reguliere bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen niet schaden, c.q. het juridisch-planologisch toegestane gebruik niet belemmeren.
- de toekomstige bewoners.
In het belang van de toekomstige bewoners moet worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In deze memo worden achtereenvolgens de volgende aspecten behandeld:

1. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling.
2. Status van de geurgevoelige objecten.
3. Ligging van de geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.
4. Wettelijk kader: van toepassing zijnde afstanden.
5. Omliggende veehouderijen.
6. Beoordeling omgekeerde werking (belangen veehouders en toekomstige bewoners).

1 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van twee woningen en het splitsen van een bestaande woning. Zie onderstaande kaart 1.

- A. Toevoegen nieuwe woning tussen Soeterbeekseweg 13 en Zandstraat 31.
- B. Splitsing van de bestaande woning Soeterbeekseweg 13.
- C. Toevoegen nieuwe woning tussen Soeterbeekseweg 13 en Soeterbeekseweg 15.

Kaart 1. Beoogde ruimtelijke ontwikkeling





2 Status als geurgevoelige objecten.

De locaties A, B en C zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Het zijn namelijk gebouwen en welke bestemd en geschikt worden voor menselijk verblijf en wonen en gaan permanent gebruikt worden. Dit is in overeenstemming met de definitie voor een geurgevoelig object uit de Wgv.

De definitie van het begrip geurgevoelig object is terug te vinden in art. 1 Wgv:

“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.”

In verschillende uitspraken van de rechter is aangegeven dat uit de wetsgeschiedenis blijkt dat met “bestemd” wordt bedoeld dat het gebouw juridisch-planologisch mag worden gebruikt voor wonen of verblijf. Als het gebouw naar aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of verblijf, moet het wonen of verblijf uiteraard ook juridisch-planologisch toegestaan zijn. De bestemming van een gebouw is daarmee leidend bij het beoordelen of sprake is van een geurgevoelig object.

De locatie B betreft de te splitsen bestaande woning aan de Soeterbeekseweg 13. Deze woning is in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij een bedrijfswoning bij een veehouderij met een omgevingsvergunning voor het houden van 24 paarden (melding 10 december 2004). Ook een bedrijfswoning is een geurgevoelig object.

Het voornemen is om de paardenhouderij op deze locatie te beëindigen, de bedrijfswoning te splitsen en in gebruikt te nemen als burgerwoning. Na beëindiging van de paardenhouderij verandert de status van bedrijfswoning in ‘voormalige bedrijfswoning’, conform artikel 3 lid 2 uit de Wgv (... *een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij*...).

Ook een voormalige bedrijfswoning is een geurgevoelig object.

3 Ligging van de geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

Voor het bepalen van de geurcontouren is de ligging van de geurgevoelige objecten van belang. Een grotere afstand moet worden aangehouden naar objecten gelegen in de bebouwde kom in vergelijking met objecten gelegen in het buitengebied.

Bebouwde kom in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij

In de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij wordt hierover het volgende aangegeven. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft geen definitie van het begrip ‘bebouwde kom’. De Wegenverkeerswetgeving bepaalt niet de grens van de bebouwde kom. Net zoals in de ruimtelijke ordening bepaalt de aard van de omgeving waar de grens ligt.

Als bebouwde kom is volgens de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel van de Wgv aan te merken: *‘het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft’ en waarin (dus) veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven.* Verder staat er, dat de grens van de bebouwde kom *‘niet wordt bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de*



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur.'

Ligging van de locaties binnen de bebouwde kom

Gelet op de beoogde ligging van de locaties (zie kaart 1) bevinden de locaties A, B en C zich allen binnen de bebouwde kom. Zij gaan onderdeel uitmaken van de bestaande geconcentreerde bebouwing met een samenhangende structuur.

NB. De locatie C, ten zuiden van Soeterbeekseweg 13 richting Soeterbeekseweg 15, valt wellicht niet binnen het bestemmingsplan van de bebouwde kom van Nederwetten. Gelet op voorgaande 'definitie' van het begrip bebouwde kom in de zin van de Wgv, moet rekening worden gehouden met de feitelijke aard van de omgeving. Daarmee is dit geurgevoelige object voor de beoordeling van geur van veehouderijen gelegen binnen de bebouwde kom.

Kaart 2: ligging van de geurgevoelige objecten





4 Omliggende veehouderijen

In de nabije omgeving van de locaties A, B en C zijn twee paardenhouderijen gelegen, namelijk aan de:

- Zandstraat 29, waar 20 paarden worden gehouden;
- Soeterbeekseweg 15, waar 59 paarden worden gehouden.

De betreffende veehouderijen mogen door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet worden belemmerd in hun reguliere bedrijfsvoering c.q. het juridisch-planologisch toegestane gebruik van het bouwblok. Dit komt in paragraaf 6 aan de orde.

In kaart 3 hieronder zijn de locaties van de paardenhouderijen weergegeven.

kaart 3. Twee paardenhouderijen en ligging ten opzichte van de beoogde ontwikkeling van locaties A, B en C.





5 Wettelijk kader: van toepassing zijnde afstanden.

Voor de huisvesting van paarden is de geuremissie niet gemeten. Er zijn daarom geen geuremissiefactoren opgenomen in de wettelijke regeling bij de Wgv (Regeling geurhinder en veehouderij). De geurbelasting (odour units) naar de omgeving is derhalve niet te bepalen en er kan niet aan geurnormen worden getoetst. Daarom gelden voor paarden vaste afstanden (dit geldt ook voor andere diercategorieën waarvoor geen emissiefactoren gelden). De vaste afstanden zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

De beoogde locaties A, B en C zijn allen geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom (zie voorafgaande paragrafen). Hiervoor geldt een afstand van 100 meter, onafhankelijk van de status van het geurgevoelige object. Met andere woorden, de aan te houden afstand bedraagt 100 meter in het geval van een burgerwoning (Wgv, artikel 4 lid 1), een bedrijfswoning (Wgv, artikel 3 lid 2), een voormalige bedrijfswoning (Wgv, artikel 3 lid 2) en/of een woning gebouwd op een kavel van een stoppende veehouderij waarvan de bedrijfsgebouwen worden gesloopt (Wgv, artikel 14 lid 2).

Het voorgaande betreft de standaard vaste afstanden uit de Wgv. De gemeente mag hiervan afwijken en in een geurverordening een andere afstand opnemen. De gemeente Nuenen heeft op 7 april 2011 een geurverordening vastgesteld met een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Deze afstand geldt tot een maximale omvang van 30 paarden. Voor grotere paardenhouderijen geldt dus de wettelijk standaard vaste afstand van 100 meter.

6 Beoordeling omgekeerde werking (belangen veehouders en toekomstige bewoners).

De 'omgekeerde werking' betreft de doorwerking van milieuregelgeving in de ruimtelijke ordening. Beoordeeld wordt of de belangen van de betrokken partijen in het geding zijn, die van veehouders en toekomstige bewoners. Hiervoor zijn de aan te houden afstanden van veehouderijen tot de beoogde geurgevoelige objecten van belang. In de omgeving van de ontwikkellocaties A, B en C liggen twee paardenhouderijen waarvoor de volgende afstanden van toepassing zijn:

- Soeterbeekseweg 15 met 59 paarden, waarvoor een aan te houden afstand tot een geurgevoelig object van 100 meter geldt (conform de standaard vast afstand van de Wgv, zie paragraaf 5);
- Zandstraat 29, met 20 paarden, waarvoor een aan te houden afstand tot een geurgevoelig object van 50 meter geldt (conform geurverordening van de gemeente, zie paragraaf 5).

Om de reguliere bedrijfsvoering van de veehouderijen niet te belemmeren c.q. het juridisch-planologisch toegestane gebruik van het bouwblok intact te houden, worden de aan te houden afstanden gemeten vanaf de rand van het bouwblok. Alleen als blijkt dat de veehouderijen al door andere bestaande geurgevoelige objecten beperkt worden in het gebruik van het bouwblok (op slot zitten), dan mogen de aan te houden afstanden worden gemeten vanaf het emissiepunt van de stallen (in deze de gevel van de paardenstal).

Hierna wordt eerst ingegaan op de bestaande juridisch-planologische situatie van de twee paardenhouderijen. Op basis daarvan wordt bepaald of de aan te houden afstand moet worden gemeten vanaf de rand van het bouwblok of vanaf de gevel van de stallen. Tot slot worden de belangen van de betrokken partijen beoordeeld.



Juridisch-planologische situatie paardenhouderijen

In onderstaande kaarten 4 en 5 zijn de geurcontouren van de twee paardenhouderijen in beeld gebracht:

- kaart 4, Soeterbeekseweg 15 met 59 paarden: afstandscontour van 100 meter;
- kaart 5, Zandstraat 29, met 20 paarden: afstandscontour van 50 meter.

Het betreft de *afstandscontouren gemeten vanaf de rand van het bouwblok* (laat het juridisch-planologisch toegestane gebruik van het bouwblok intact).

Uit de kaarten 4 en 5 blijkt dat beide paardenhouderijen juridisch planologisch op slot zitten. Er liggen in de bestaande situatie al geurgevoelige objecten binnen de afstandscontouren. Dit betekent dat de paardenhouderijen al in hun juridisch planologisch gebruik worden belemmerd:

- de paardenhouderij aan de Soeterbeekseweg 15 kan geen nieuwe stal(len) meer bouwen aan de noordkant van het bouwblok omdat aan de noordzijde twee burgerwoningen binnen zijn afstandscontour van 100 meter zijn gelegen (locaties Soeterbeekseweg 22A en 22B)¹;
- De paardenhouderij aan de Zandstraat 29 kan geen nieuwe stal(len) meer bouwen aan de noordwestkant van het bouwblok omdat aan die kant een burgerwoning binnen zijn afstandscontour van 50 meter is gelegen (locatie Zandstraat 31).

Het voorgaande betekent dat uitgegaan kan worden van de afstand gemeten vanaf de gevel van de stallen tot de gevel van de geurgevoelige objecten. De betreffende contouren zijn op de kaarten 6 en 7 weergegeven.

¹ Het bestemmingsplan staat dit wel toe, maar de doorwerking van de geurregeling in de ruimtelijke ordening houdt dit tegen.

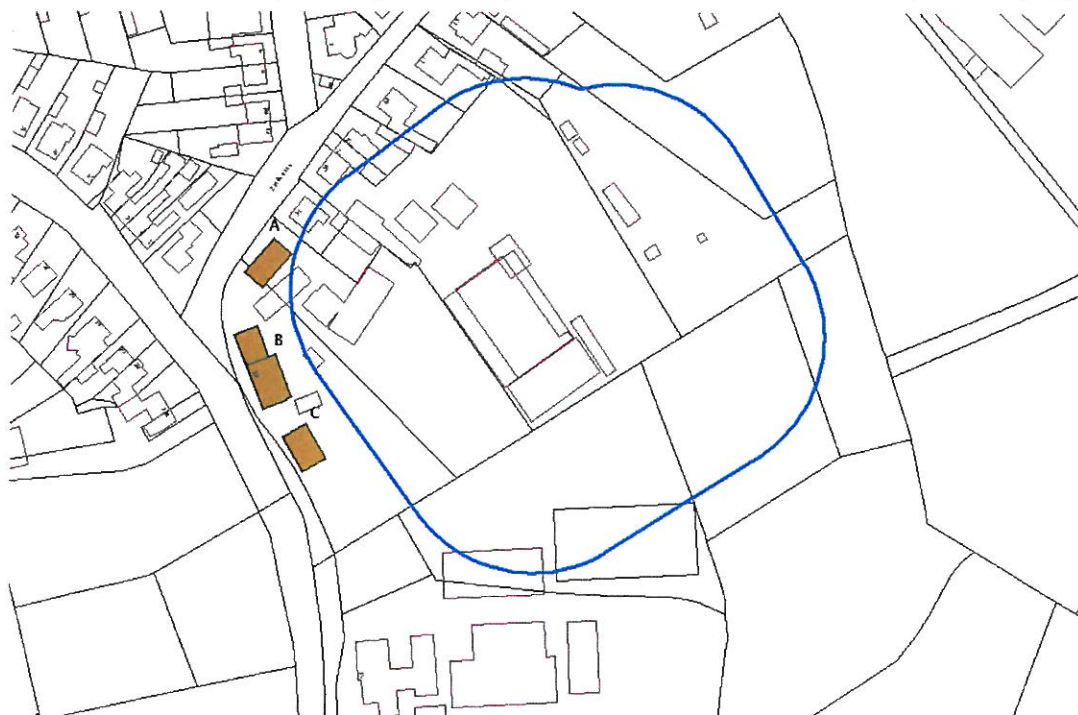


OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Kaart 4. Soeterbeekseweg 15 met 59 paarden: afstandscontour van 100 meter vanaf rand bouwblok.



Kaart 5. Zandstraat 29, met 20 paarden: afstandscontour van 50 meter vanaf rand bouwblok.





OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Kaart 6. Soeterbeekseweg 15 met 59 paarden: afstandscontour van 100 meter vanaf gevel stal.



Kaart 7. Zandstraat 29, met 20 paarden: afstandscontour van 50 meter vanaf gevel stal.





OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Belangen van de veehouderijen

In het voorgaande is geconstateerd dat de paardenhouderijen juridisch planologisch op slot staan. De vraag is nu of de beoogde nieuwe woningen tot een extra belemmering leiden.

Uit kaart 7 blijkt dat de beoogde ontwikkeling van de locaties A, B en C geheel buiten de afstandscontour van 50 meter van de Zandstraat 29 plaatsvindt. Binnen de contour ligt al een burgerwoning. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling voor deze paardenhouderij geen extra belemmering oplevert.

Uit kaart 6 blijkt dat de beoogde ontwikkeling van de locaties A en C buiten de afstandscontour van 100 meter van de Soeterbeekseweg 15 plaatsvindt. Deze vormen geen extra belemmering. De ontwikkeling van locatie B vindt daarentegen wel binnen de contour plaats en vormt wel een extra belemmering voor de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf (eventueel voorziene uitbreiding met nieuwe stallen zou meer naar achter/ zuidoost moeten plaatsvinden en mogelijk niet meer haalbaar zijn als gevolg van artikel 4 lid 3 van de Wgv).

Belangen van de toekomstige bewoners

Het belang van de toekomstige bewoners is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Binnen de afstandscontouren van 50 of 100 meter is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Van dit beginsel kan worden afgeweken als aannemelijk wordt gemaakt dat woon- en leefklimaat binnen deze contour wel aanvaardbaar is (dit laatste is niet van toepassing omdat de gemeente aan dit aspect al invulling heeft gegeven via de verkleinen van de afstand van 100 naar 50 meter voor paardenhouderijen met een omvang tot 30 paarden).

Op de kaarten 6 en 7 zijn de afstandscontouren (gevel tot gevel) weergegeven voor de twee betreffende paardenhouderijen:

- kaart 6, Soeterbeekseweg 15 met 59 paarden: afstandscontour van 100 meter;
- kaart 7, Zandstraat 29, met 20 paarden: afstandscontour van 50 meter.

Uit kaart 6 blijkt dat de beoogde ontwikkeling van de locaties A en B buiten de afstandscontour van 100 meter van de Soeterbeekseweg 15 plaatsvindt. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar kan worden beschouwd. De ontwikkeling van locatie C vindt daarentegen wel binnen de contour plaats, hetgeen betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet als aanvaardbaar is.

Met andere woorden, gezien vanuit de geurbelasting als gevolg van de paardenhouderij aan de Soeterbeekseweg 15 vormt het woon- en leefklimaat geen belemmering voor het ontwikkelen van de locaties A en B, maar wel voor het ontwikkelen van locatie C.

Uit kaart 7 blijkt dat de beoogde ontwikkeling van de locaties A, B en C geheel buiten de afstandscontour van 50 meter van de Zandstraat 29 plaatsvindt. Het woon- en leefklimaat kan als aanvaardbaar worden beschouwd. Gelet op de geurbelasting als gevolg van de paardenhouderij aan de Zandstraat 29 vormt het woon- en leefklimaat geen belemmering voor het ontwikkelen van de drie locaties.



7 Conclusies

Locatie A: toevoegen nieuwe woning tussen Soeterbeekseweg 13 en Zandstraat 31.

De belangen van de paardenhouderijen aan de Zandstraat 29 en Soeterdijkseweg 15 worden niet geschaad. De locatie ligt buiten de afstandscontouren van de twee paardenhouderijen. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar.

Ontwikkeling van deze locatie is mogelijk en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Locatie B: splitsing van de bestaande woning Soeterbeekseweg 13.

De belangen van de paardenhouderijen aan de Zandstraat 29 en Soeterdijkseweg 15 worden niet geschaad. De locatie ligt buiten de afstandscontouren van de twee paardenhouderijen. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar.

Ontwikkeling van deze locatie is mogelijk en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Locatie C: toevoeging nieuwe woning tussen Soeterbeekseweg 13 en Soeterbeekseweg 15.

De belangen van de paardenhouderij aan de Soeterdijkseweg 15 wordt geschaad. De locatie ligt binnen de afstandscontouren van de deze paardenhouderij. Het woon- en leefklimaat is niet aanvaardbaar.

Ontwikkeling van deze locatie is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en daarom niet mogelijk.