

**Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan Boomgaardstraat ong. Vlodrop**

3 maart 2022



Inleiding

Het bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop' heeft als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen (10 januari 2022 – 21 februari 2022). Het bestemmingsplan maakt de bouw van een levensloopbestendige woning aan de Boomgaardstraat in Vlodrop (naast nummer 12) mogelijk.

Gedurende de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen, was het mogelijk voor eenieder om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is twee keer gebruik gemaakt:

1. Zienswijze ontvangen d.d. 21 februari 2022 (kenmerk D172250), [REDACTED]
2. Zienswijze ontvangen d.d. 22 februari 2022 (kenmerk D172111), [REDACTED]

Beide zienswijzen zijn ontvangen binnen de periode van zienswijzen en daarmee aan te merken als ontvankelijk. Dit betekent dat de zienswijzen inhoudelijk worden behandeld, omdat er voldaan wordt aan de eisen die daarvoor gelden.

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingediende zienswijzen samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en een eventuele aanpassing van het plan weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief meegenomen, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt.

Zienswijzen

Zienswijze 1 – [REDACTED]

Samengevatte zienswijze

1. Reclamant exploiteert een veehouderijbedrijf op Kasteelweg [REDACTED] in Vlodrop en brengt naar voren dat de nieuwe woning in de toekomst mogelijk een belemmering kan vormen voor het bedrijf. Daarbij wijst reclamant op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, kunstmest en kunstmestvervangingsmiddelen dichtbij woningen.

Reactie gemeente

Ad. 1. In de toelichting wordt ingegaan op de vraag of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het plan. Er worden daarbij richtafstanden gehanteerd om te voorkomen dat bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar.

In de toelichting is opgenomen dat in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de woning. De nieuwe woning ligt met 90-100 meter ruimte buiten de richtafstanden. Niet is specifiek gemeld dat de woning geen belemmering vormt voor de bedrijven. De zienswijze van reclamant geeft daarom aanleiding tot aanvulling van de toelichting. Er ligt al een woonbestemming op het perceel. Hier moeten de omliggende bedrijven al rekening mee houden bij hun bedrijfsvoering. Door het realiseren van een nieuwe woning verandert deze bestemming niet en dus ook niet de ontwikkelmogelijkheden van een bedrijf.

In de toelichting is niets vermeld over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de Afdeling een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. In dit geval is er meer dan 50 meter tussen de woonfunctie en de agrarische bedrijvigheid. De afstand tussen het agrarisch perceel en de geplande woning is ca 66 meter. Aanvullend op bovenstaande wordt vermeld dat er in het huidige bestemmingsplan al een woonbestemming op het perceel ligt. Bij het bewerken van weilanden moet een agrariër hier dus al rekening mee houden. Door het realiseren van een nieuwe woning verandert deze bestemming niet.

Conclusie

De zienswijze van reclamant is deels gegrond en geeft aanleiding tot aanvulling van de toelichting. Er wordt nader gemotiveerd dat de ontwikkeling ook geen belemmering vormt voor de bedrijven. Ook niet bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Zienswijze 2 – [REDACTED]Samengevatte zienswijze

1. Reclamant vraagt hoe de gemeente controleert en handhaaft dat de nieuwe woning levensloopbestendig gebruikt en bewoond gaat worden.
2. Reclamant brengt naar voren dat in de toelichting niets vermeld is over de Roer en het risico dat de Roer buiten de oevers treedt.
3. Reclamant brengt naar voren dat in de toelichting geen melding wordt gemaakt van ernstige geurhinder door de stallen gelegen op 100 meter afstand, veroorzaakt door potstal gehouden kalveren.
4. Reclamant brengt naar voren dat niet wordt vermeld wat er met de overige opstallen en gebouwen op de percelen 605 en 604 wordt gedaan. Deze gebouwen hebben naar het oordeel van reclamant impact op het aspect cultuurhistorie. In dit kader wijst reclamant erop dat in de nabijheid, op 120 meter, een Rijksmonument is gelegen. Dit betreft Rijksmonument 'Kasteel het Steenen Huys'. Naar het oordeel van reclamant wordt dit Rijksmonument geschaad door de planwijziging.
5. Reclamant vindt het lovenswaardig dat het gezondheidsaspect ten aanzien van de geitenhouderij wordt meegenomen bij dit plan. Dit betreft de geitenhouderij gelegen aan de Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop. Echter benadrukt reclamant dat de geitenhouderij een risico vormt voor de gezondheid van inwoners binnen een straal van 2 km. Daarbij merkt reclamant op dat het kwalijk is dat de gemeente niet heeft besloten tot het intrekken van de vergunning voor deze geitenhouderij toen dat nog mogelijk was.
6. Reclamant brengt naar voren dat de nieuwe bouwhoogte niet hoger mag worden dan de huidige bouwhoogte.

Reactie gemeente

Ad. 1 Het bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop' maakt het mogelijk dat er op de locatie één woning kan worden gebouwd. In de planregels staat dat de woning levensloopbestendig moet zijn (artikel 3.2.b van de planregels). Dit betekent dat er op de begane grond minimaal een slaapkamer, een badkamer en een keuken wordt gerealiseerd. Een levensloopbestendige woning is een huis dat zo is gebouwd dat het geschikt is om in te wonen, ook als er zorg nodig is of als mensen slecht ter been zijn (toegankelijk, comfortabel en veilig). Dit betekent niet dat er geen bovenverdieping mag worden gerealiseerd. Een levensloopbestendige woning is bedoeld voor iedereen, van jong tot oud, voor elke levensfase. Er is daarom geen verschil ten aanzien van controle en handhaving ten opzichte van andere typen woningen.

Wanneer de initiatiefnemer een vergunning aanvraagt voor de bouw van de woning, wordt de aanvraag getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan. Dat betekent dat de initiatiefnemer een plan moet aanleveren met een woning die levensloopbestendig is. Als de initiatiefnemer dat niet doet, kan de vergunning niet verleend worden. De zienswijze van reclamant geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassingen.

Ad. 2 Het plangebied is niet gelegen in het inundatiegebied van de Rivier de Roer. Het inundatiegebied is een gebied dat enkele centimeters onder water kan komen te staan, mocht de dijk doorsteken. Omdat het plangebied niet binnen het inundatiegebied ligt, is er niets over vermeld in de toelichting. De zienswijze van reclamant geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassingen.

Ad. 3 In de toelichting wordt ingegaan op de vraag of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het plan. Er worden richtafstanden gehanteerd om te voorkomen dat bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de VNG-uitgave

‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009). In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur.

In de toelichting is opgenomen dat in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de woning. De nieuwe woning ligt met 90-100 meter ruimte buiten de richtafstanden. Niet is specifiek gemeld dat de woning geen belemmering vormt voor de bedrijven. De zienswijze van reclamant geeft daarom op dit punt aanleiding tot aanvulling van de toelichting. Er ligt al een woonbestemming op het perceel. Hier moeten de omliggende bedrijven al rekening mee houden bij hun bedrijfsvoering. Door het realiseren van een nieuwe woning verandert deze bestemming niet en dus ook niet de ontwikkelmogelijkheden van een bedrijf.

Ad. 4 In de toelichting wordt niet ingegaan op de overige opstallen/gebouwen op de percelen 605 en 604. Dit komt omdat het plangebied geen betrekking heeft op deze gronden.

In de toelichting is vermeld dat de woningen op de adressen Boomgaardstraat 12 en 14 zijn aangemerkt als gemeentelijk monument, waar de schuur architectonisch deel van uit maakt. Op advies van de Omgevingscommissie MER heeft het college op 14 december 2021 de adressen Boomgaardstraat 12 en 14 geschrapt van de gemeentelijke monumentenlijst. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Voorts wordt naar het oordeel van reclamant het Rijksmonument ‘Kasteel het Steenen Huys’ geschaad door de planwijziging. Hierbij benoemt reclamant de bebouwing op de percelen 605 en 604. De bestemmingsplanherziening heeft geen betrekking op de gronden waarop de bebouwing staat waar reclamant op doelt. Het argument inhoudende dat de planwijziging het Rijksmonument schaadt, treft daarom geen doel.

Ad. 5 Het belang van het gezondheidsaspect is meegewogen bij voorliggende bestemmingsplanherziening. In de toelichting is dit gezondheidsaspect in verband met de aanwezige geitenhouderij in Vlodrop nader omschreven (zie paragraaf 4.9 van de toelichting). Daarin is vermeld dat binnen een zone van 2 km rondom geitenhouderij een verhoogd risico bestaat op longontsteking. Er blijft echter nog onduidelijkheid over de oorzaak van de associatie tussen mensen die wonen in de nabijheid van geitenhouderijen en meer kans op longontsteking.

Het plangebied ligt binnen de hiervoor genoemde 2km-zone. Het belang van het gezondheidsaspect wordt meegewogen bij elke ruimtelijke ontwikkeling afzonderlijk. In dit geval is er ook een belangenafweging gemaakt. Voor deze overwegingen wordt verwezen naar paragraaf 4.9 van de toelichting. Daarin staat omschreven dat ook met het toevoegen van 1 woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Ook wordt de geitenhouderij niet in zijn bedrijfsvoering beperkt door de realisatie van deze woning. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer van dit plan tevens bekend is met het gezondheidsaspect zoals dat hierboven is beschreven.

Voorts merkt reclamant op dat de gemeente de omgevingsvergunning voor de geitenhouderij had moeten intrekken. De bestemmingsplanherziening die nu voor ligt, heeft geen betrekking op de overwegingen ten aanzien van de omgevingsvergunning waar reclamant op doelt.

De zienswijze van reclamant geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassingen.

Ad. 6 De huidige bouwhoogte van de te slopen schuur is circa 5,75 meter. In de bouwregels is de maatvoering van de woning vastgelegd. De maximale bouwhoogte van de woning bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan 7,00 meter. De huidige bebouwing betreft een schuur. Dit heeft een andere ruimtelijke uitstraling dan een woning. Voor de bouwhoogte van deze

woning is aangesloten bij de regels die gelden voor de naastgelegen woning,
Boomgaardstraat 12, op grond van het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.
De zienswijze van reclamant geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassingen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant is deels gegrond en geeft aanleiding tot aanvulling van de toelichting. Er wordt nader gemotiveerd dat dat de ontwikkeling ook geen belemmering vormt voor de bedrijven.

Aanpassingen bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te verduidelijken. Hierna is een overzicht gemaakt van alle wijzigingen.

Regels	Geen wijzigingen
Verbeelding	Geen wijzigingen
Toelichting	• Paragraaf 4.1.4 Milieuzonering/bedrijvigheid en geur De toelichting wordt aangevuld door een motivering op te nemen dat de woning geen belemmering vormt voor de bedrijven in de nabijheid. Ook niet bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. • Paragraaf 4.5 Cultuurhistorie Op advies van de Omgevingscommissie MER heeft het college op 14 december de adressen Boomgaardstraat 12 en 14 geschrapt van de gemeentelijke monumentenlijst. De tekst wordt hierop aangepast.
Ontwerpbesluit	Geen wijzigingen