

Nota van Zienswijzen
Omgevingsvergunning 'Vlootveestraat 20 Montfort'



gemeente roerdalen

30 september 2019

Inleiding

Het ontwerp besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning 'Vlootveestraat 20 Montfort', heeft gedurende zes weken - van vrijdag 26 juli 2019 tot en met donderdag 5 september 2019 - voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is gedateerd op 3 september 2019 en ontvangen per fax op 3 september 2019 en per post op 4 september 2019. De zienswijze is hiermee binnen de zienswijzenperiode ingediend en derhalve ontvankelijk.

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

Zienswijze 1

Samengevatte zienswijze

1. Reclamanten zijn bevreemd dat de nu voorliggende ontwikkeling leidt tot een beperking van de mogelijkheden op hun locatie. Binnen het huidige bestemmingsplan is immers een (intensieve) veehouderij op hun locatie toegestaan. De afstand tussen een (intensieve)veehouderij en een woning van derden dient tenminste 50 meter te bedragen.
Door het verlenen van de nu voorliggende omgevingsvergunning maakt de woning aan de Vlootveestraat 20 geen onderdeel meer uit van hetzelfde agrarisch bedrijf en is deze dus aan te merken als een woning van derden (al dan niet aanwezig op een kavel behorend bij een veehouderij). Ongeacht of de woning onderdeel uitmaakt(e) van een veehouderij, dient er een afstand van ten minste 50 meter aanwezig te zijn tussen deze woning en het emissiepunt van de dichtstbij gelegen veehouderij.
Aangezien de afstand tussen het agrarisch bouwvlak van cliënten en de woning Vlootveestraat 20 minder bedraagt dan deze 50 meter (namelijk slechts 42 meter), levert het gebruik als burgerwoning een beperking op voor het gebruik van de locatie van cliënten voor wat betreft het onderdeel geur. Wanneer hierin de afstand tussen de twee bouwvlakken (bouwvlak en besluitvlak) wordt beschouwd (deze bedraagt slechts 6 meter) dan is de mogelijke beperking nog groter.
2. Bij de beoordeling van de overige milieuaspecten is in de ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van de VNG Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De locatie van reclamanten wordt aangemerkt als een akkerbouwbedrijf. Echter, planologisch is op de onderhavige locatie een (intensieve) veehouderij toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid komt overeen met een richtafstand van 50 tot 200 meter voor het onderdeel geur en een richtafstand van 30 tot 50 meter voor het onderdeel geluid. Zoals al eerder aangegeven, bedraagt de afstand tussen de twee kavels (bouwkavel en besluitvlak) veel minder dan deze afstand en is ook de afstand van de rand van kavel van reclamanten tot de woning op nummer 20 kleiner dan deze richtafstand. Ook op deze onderdelen kunnen er derhalve beperkingen optreden.
3. In het huidige bestemmingsplan buitengebied is een mogelijkheid geboden om een (voormalige) agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een vervolgfunctie (waaronder burgerwoning) onder de strikte voorwaarde dat sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf. Daarvan is nu geen sprake, nu slechts een gedeelte van de agrarische activiteiten is/wordt beëindigd. Daarmee druist de medewerking aan dit plan in tegen het eigen gemeentelijk beleid.

Standpunt gemeente

Ad 1.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' kan ter plaatse van Vlootveestraat 24 inderdaad een intensieve veehouderij worden gevestigd. Uit eerdere controleverslagen is gebleken dat ter plaatse geen, dan wel nauwelijks dieren werden gehouden, waardoor er voor het houden van dieren geen sprake is van een vergunningplichtige, dan wel meldingsplichtige activiteiten. Omwille van deze omstandigheid is het zeer onwaarschijnlijk dat zich ter plaatse nog een intensieve veehouderij kan vestigen, rekening houdend met de overige wet- en regelgeving waar rekening mee moet worden gehouden. Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het bestaande legale gebruik. Het beperken van onbenutte uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden is niet uitgesloten bij de vaststelling van een plan. Daarbij kan, gelet op de geschiedenis van totstandkoming van de Wro (Kamerstukken II 2006-2007, 30938, nr. 7, blz. 11-12), door de raad (i.c. het college) gekozen worden om uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden te beperken, wanneer deze planologische mogelijkheden jarenlang niet zijn benut en deze niet langer in overeenstemming worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Dit doet zich hier voor. Uit de zienswijze kan niet worden opgemaakt, dan wel uit gegevens vanuit het verleden, dat het

aannemelijk is dat zich binnen afzienbare tijd ter plaatse (alsnog) een intensieve veehouderij gaat vestigen. Het bedrijf staat ook niet ingeschreven in de Kamer van Koophandel, waardoor gesteld kan worden dat er ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden.

In het verleden is voor de locatie aan de Vlootveestraat 24 wel een melding in het kader van het toenmalige besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer (nu Activiteitenbesluit) gedaan. Hierbij werden 4 stuks overig rundvee gehouden.

Om de hiervoor vermelde reden is in de onderbouwing uitgegaan van de feitelijke, gemelde situatie, zijnde een akkerbouwbedrijf.

Volgens de VNG-brochure moet voor een dergelijk akkerbouwbedrijf rekening worden gehouden met een richtafstand van 10 meter voor geur, 10 meter voor gevaar en 30 meter voor geluid. Deze richtafstanden worden wat betreft de woning ruimschoot gehaald. De afstand tot de eigendomsgrens (tevens grens van het bouwvlak) van het bedrijf van de Vlootveestraat 24 tot de woning bedraagt namelijk 42 meter. Nu wordt voldaan aan de richtafstand is ter plaatse van de woning sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft het onderdeel geur.

Indien voor wat betreft het onderdeel geur, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook de bestaande tuin en vrijstaande loods worden beschouwd dan geldt gemeten vanaf het bouwvlak van de locatie Vlootveestraat 24 dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand van 10 meter. Om deze reden wordt de grens van het besluitvlak aangepast en op een afstand van 10 meter tot het bouwvlak c.q. de eigendomsgrens van de Vlootveestraat 24 gesitueerd. Omdat het niet wenselijk is bestaande bebouwing te doorkruisen met een besluitgrens blijft de bestaande vrijstaande loods voor een klein gedeelte binnen de 10 meterzone liggen. Voor deze loods geldt echter dat geen sprake is van een voor geurgevoelig object. Nieuwe geurgevoelige zijn hier op basis van het maatwerkvoorschrift in het besluit ook niet toegestaan.

Gezien bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er, met de aanpassing van het besluitgebied, wat betreft het onderdeel geur geen beperking aan het gebruik van de locatie van reclamanten optreedt.

Ad. 2

Voor een standpunt op dit onderdeel van de zienswijze wordt allereerst verwezen naar het gestelde onder ad. 1. Hierin is reeds onderbouwd waarom in dit geval uitgegaan kan worden van de feitelijke situatie. Voor de woning wordt er, gezien de gehanteerde richtafstanden en met in acht name van de aanpassing in het besluitvlak, voldaan aan de afstandseisen voor geur en geluid.

Voor de tuin, voor zover gelegen binnen de richtafstand van 30 meter voor geluid, gelden geen beperkingen gezien het ontbreken van bedrijfsmatige activiteiten op de locatie Vlootveestraat 24 die leiden tot geluidsoverlast. Daarnaast vinden verkeersbewegingen op de locatie Vlootveestraat 24 op enige afstand van de zijdelingse perceelsgrens plaats. Ook zorgt de bestaande vrijstaande loods op de locatie Vlootveestraat 20 voor een afschermende werking richting de tuin.

Voor de vrijstaande loods geldt verder dat dit geen voor geluid gevoelig object is aangezien hier, gezien de reeds aanwezige (bedrijfs)woning, geen bewoning is toegestaan. Overige geluidgevoelige gebouwen zijn hier niet toegestaan.

Gezien bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er, met de aanpassing van het besluitgebied, wat betreft de genoemde onderdelen, geen beperkingen aan het gebruik van de locatie van reclamanten optreden.

Ad. 3

Ter plaatse van de Vlootveestraat 20 Montfort is geen sprake van een agrarische bedrijfsvoering. Echter binnen hetzelfde bouwvlak is ook de locatie Vlootveestraat 24 gelegen. Voor deze locatie is geen aanvraag ingediend om de bestemming te wijzigen om daarmee de bestaande agrarische planologische mogelijkheden te beëindigen. Derhalve is in dit geval, terecht, geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse. Een van de wijzigingsvoorwaarden is namelijk dat sprake

moet zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden – 1' en dus binnen het gehele bouwvlak.

Volgens de Structuurvisie Roerdalen 2030 is de locatie aan de Vlootveestraat 20 gelegen in primair landbouw/agrarisch gebied met recreatief medegebruik. In deze zone is wat betreft het wonen in het buitengebied het volgende aangegeven: bij bedrijven die stoppen wordt de voormalige bedrijfswoning veelal nog bewoond door de rustende boer of wordt deze woning verkocht aan een burger. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is in principe toegestaan (onder voorwaarden). Van een dergelijke ontwikkeling is hier sprake. Het plan is daarmee niet in strijd met het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie Roerdalen 2030.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en geeft aanleiding tot aanpassingen in de begrenzing van het besluitvlak.

Aanpassingen ontwerp besluit

De ingediende zienswijze heeft aanleiding gegeven om het ontwerp besluit, wat betreft het daarbij behorende begrenzing van het besluitgebied, op onderdelen te wijzigen. Hierna is een overzicht gemaakt van deze wijziging.

Zienswijzen

Verbeelding/ Besluitgebied	Naar aanleiding van zienswijze 1 is de begrenzing van het besluitvlak aangepast, zodat een grotere afstand tussen het bouwvlak van de Vlootveestraat 24 tot het besluitgebied ontstaat.
Ruimtelijke onderbouwing	Geen
Ontwerp-besluit	Geen