

Bestemmingsplan

Buitengebied 2009, herziening De Luther 18

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 18 december 2018

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 18 december 2018
nummer <| xxx-xxxx |>
mij bekend,
de griffier,

J.C.M. van Berkel.

Inhoud

1. Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening De Luther 18"	3
2. Gevolgde procedure	3
2.1. Bekendmaking.....	3
3. Zienswijzen	4
3.1. Ontvangen zienswijzen	4
3.2. Conclusies zienswijzen	4
3.3. Beoordeling zienswijzen.....	4
3.3.1. Zienswijze Das Rechtsbijstand.....	4
4. Ambtshalve wijzigingen	8
5. Aanpassingen	8

1. Bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening De Luther 18”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het perceel De Luther 18. Hier is een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig met rundvee en paarden. De wens is om het agrarische bedrijf met rundvee en paarden te wijzigen naar een paardenhouderij met een bed&breakfast, een zogenaamde horse&breakfast. De horse&breakfast wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1. Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 6 juli 2018 een bekendmaking gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl). In D'n Uitkijk is hiervan een notificatie opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 9 juli 2018 tot en met 20 augustus 2018 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

3. Zienswijzen

3.1. Ontvangen zienswijzen

tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag heeft de volgende instanties zienswijze kenbaar gemaakt:

1. Das Rechtsbijstand, bij brief van 20 augustus 2018, kenmerk CMC.9.18.066596.

3.2. Conclusies zienswijze

De volgende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

- Zienswijzen 1.

3.3. Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.3.1. Zienswijze Das Rechtsbijstand

Datum zienswijze: 17 augustus 2018, CMC.9.18.066596

Ontvangen: 20 augustus 2018, 18IK.1493

A. Samenvatting

Indiener exploiteert aan de Luther 29 een veehouderij met jongvee, stieren en varkens. Het bedrijf is aangeduid als intensieve veehouderij. Indiener heeft geen problemen met de concrete plannen van initiatiefnemer, maar komt op voor eigen bedrijfsbelangen. Indiener maakt zich zorgen over eigen ontwikkelingsmogelijkheden op locatie van De Luther 29. Hiervoor zijn de volgende argumenten:

1. Omgevingsvisie 2018

Door de indiener wordt allereerst de Omgevingsvisie 2018 aangehaald, zoals vastgesteld op 22-05-2018. De beleidsmatige keuze om op de planlocatie een paardenhouderij met als nevenactiviteit een Bed&Breakfast toe te staan wordt in twijfel getrokken. Ondernemer maakt zich zorgen over het feit dat in de Omgevingsvisie 2018 uitsluitend op zogenaamde duurzame locaties uitbreiding van intensieve veehouderijen toe wordt gestaan. Om vast te stellen of een locatie duurzaam is, zijn een zestal criteria opgesteld. Indiener weet niet zeker of na de bestemmingswijziging van De Luther 18 hier nog aan kan worden voldaan. Hierbij worden 2 criteria nader beschouwd:

- Een duurzame locatie voldoet aan de gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine en geur;
- Een duurzame locatie ligt op een afstand van meer dan 250 meter van een woonbestemming.

2. Geur

In de toelichting wordt gesteld dat de afstand van de B&B tot de veehouderij 118 meter bedraagt. De afstand tussen beide bouwvlakken bedraagt echter 60 meter. De afstand moet minimaal 50 meter zijn, dus daar wordt aan voldaan. Echter moet ook naar de omgekeerde werking worden gekeken. De bestaande bedrijfswoning wordt in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij gezien als een voormalige bedrijfswoning en daardoor niet als geur-gevoelig. Dit geldt niet voor gebruik van meer dan 2 uur per dag van bedrijfsgebouwen (paardenhouderij) en voor de B&B.

3. Fijn stof en endotoxinen

In de bijlage van de zienswijze is een berekening opgenomen van de te hanteren afstand tussen het bedrijf van indiener en initiatiefnemer. Hieruit blijkt dat afstand minimaal 85 meter moet zijn. Deze afstand is echter maar 60 meter. Hierdoor kan niet bij voorbaat worden uitgesloten dat er gezondheidseffecten zijn ten aanzien van endotoxinen. Indiener vreest dat initiatief belemmerend kan gaan werken voor bedrijfsontwikkeling.

4. Afsluitend

Indiener verzoekt om te verklaren dat beoogde herbestemming geen effect kan hebben op de toekomstige aanduiding van 'duurzame locatie' voor zijn bedrijf, gelet op zes geformuleerde voorwaarden.

Mochten de bedrijfsbelangen van indiener niet langer in het geding zijn, heeft indiener geen bezwaar tegen het voornemen. Dit dient dan wel goed onderzocht en onderbouwd te zijn op de 6 genoemde criteria.

Er wordt om een gesprek gevraagd tussen cliënt, gemeente en initiatiefnemer. Hierbij wordt aangegeven dat men bereid is om het bezwaar in te trekken.

B. Beoordeling

1. Omgevingsvisie 2018

Algemene afweging Omgevingsvisie.

De gemeenteraad van Reusel-De Mierden heeft in mei 2018 een Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie is een toekomstbeeld geschetst; een vergezicht, panorama, waarnaar gestreefd wordt. De visie doet onder andere dienst als koersbepaling bij ruimtelijke vraagstukken. De visie doet geen dienst als juridisch toetsingskader bij concrete ruimtelijke verzoeken. Een verdere uitwerking in juridisch bindende toetsingskaders is daarbij relevant. Bij de beoordeling van concrete verzoeken wordt op dit moment bezien of het initiatief zou kunnen passen binnen de voorgestane visiekaart en bijbehorende strategie.

De locatie De Luther 29 en 18 zijn op de visiekaart opgenomen binnen de aanduiding 'gebied met primaat landbouw'. Binnen deze gebieden ligt de nadruk van de voorgestane ontwikkelingen op de landbouw. Innovaties in de grootschalige intensieve dierhouderij en grootschalige energieopwekking worden binnen deze gebieden gestimuleerd.

De voorgestane ontwikkeling aan De Luther 18 is niet gekoppeld aan een ontwikkeling gekoppeld aan de intensieve veehouderij. Daarnaast ligt de ontwikkeling aan De Luther 18 een ontwikkeling van de intensieve dierhouderij aan De Luther 29 ook niet in de weg. Wij vinden hierom dat niet gesteld kan worden dat sprake is van strijdigheid met de voorgestane ontwikkeling die beschreven is in de Omgevingsvisie 2018 binnen de aanduiding 'primaat landbouw'.

Wellicht wordt met de aanduiding 'primaat landbouw' de gedachte opgeroepen dat binnen deze gebieden alleen ontwikkelingen gekoppeld aan de intensieve dierhouderij mogelijk gemaakt kunnen worden, of dat de bouwblokken die 'vrijkomen' alleen hergebruikt kunnen worden door andere intensieve dierhouderijen. Dit is niet zo. Wel is het zo dat ontwikkelingen die niet direct gelinkt kunnen worden aan de intensieve dierhouderij, de ontwikkelingen van de dierhouderij niet mogen belemmeren. Telkens moet sprake zijn van maatwerk.

In de omgevingsvisie wordt gesproken over de toekomst van de intensieve dierhouderij. Hierbij wordt een relatie gelegd met criteria die van belang zijn om te komen tot een ontwikkeling van de intensieve dierhouderij. Wij zijn van mening dat de locatie De Luther 29 is te typeren als duurzame locatie. Op duurzame locaties zien wij de bestaande planologische mogelijkheid om de intensieve dierhouderij voort te zetten en te ontwikkelen als vertrekpunt. In geval van

verdergaande ontwikkeling moet hierbij nadrukkelijk sprake zijn van meerwaarde voor de omgeving. De voorgestane ontwikkeling aan De Luther 18 doet hier volgens ons niets aan af.

Afweging plan

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestemming van de locatie aan De Luther 18 niet gewijzigd naar Wonen, maar naar een 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', met als functieaanduiding 'paardenhouderij'. Dit betekent dat ter plaatse uitsluitend een agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf is toegestaan in de vorm van een paardenhouderij. Hierbij is een paardenhouderij als volgt gedefinieerd: *"een agrarisch verwant bedrijf, dat is gericht op het fokken van paarden, het africhten van paarden, het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenstalling en paardenpension) dan wel de handel in paarden"*.

Als nevenfunctie wordt bij de paardenhouderij een Bed&Breakfast mogelijk gemaakt. Een Bed&Breakfast is gedefinieerd als: *"een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; Onder Bed&Breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid"*.

Dat het B&B ook ruimtelijk ondergeschikt moet blijven aan de paardenhouderij is in de regels geborgd, doordat er maximaal 5 eenheden zijn toegestaan met een gezamenlijke totale omvang van maximaal 150 m². Gelet hierop wordt ten onrechte gesuggereerd dat de beoogde bedrijfsopzet feitelijk gelijk gesteld kan worden met een recreatiebedrijf. De paardenhouderij, in de vorm van een paardenpension waar paarden en paarden in opfok voor een langere tijd kunnen verblijven, is de hoofdactiviteit. Het B&B is nadrukkelijk gekoppeld aan deze hoofdactiviteit. Vakantiegangers kunnen ook gebruikmaken van het paardenpension en dan in het B&B verblijven. Vakantiegangers in het B&B zonder paarden zijn niet het doel. Het B&B is dan ook ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat binnen een afstand van 250 meter van het bedrijf van ondernemer geen woonbestemming gerealiseerd wordt. Daarnaast is uiteengezet dat de Omgevingsvisie geen dwingend karakter heeft en er ruimte is voor maatwerk, waarbij het doel van de visie voorop staat. Ook met deze ontwikkeling blijft het bedrijf van indiener voldoen aan de criteria voor een 'duurzame locatie'.

2. Geur

Om vast te stellen of het agrarisch bedrijf van ondernemer wordt beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden wordt getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Een veehouderij is hierin gedefinieerd als: *"inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangewezen categorie behoort en is bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen of wegen van dieren"*.

Zowel een paardenhouderij, een rundveehouderij als een intensieve veehouderij worden in het kader van de Wgv dus beschouwd als een veehouderij. Dit betekent dat de bedrijfswoning aan De Luther 18 een geurgevoelig object bij een veehouderij is en blijft. Zoals in de zienswijze terecht wordt opgemerkt dient op grond van artikel 3, tweede lid, van de Wet geurhinder en veehouderij de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en de gevel van een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, gelegen buiten de bebouwde kom, tenminste 50 meter te bedragen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). De gemeente Reusel-De Mierden heeft voor deze voorwaarde echter geen afwijkende afstanden vastgesteld.

Voor wat betreft de Bed & Breakfast geldt dat ook al zou deze worden aangemerkt als een geurgevoelig object, de functie eveneens onderdeel uit maakt van de veehouderij. Ook hier zijn dus de vaste afstanden uit de Wgv op van toepassing. Daar de afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan De Luther 29 en het bouwvlak aan De Luther 18 60 meter bedraagt, kan altijd aan de genoemde voorwaarde uit de Wgv worden voldaan. Hiermee zal het initiatief de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van ondernemer niet belemmeren.

Voor wat betreft de toetsing aan het woon- en leefklimaat geldt dat dit noodzakelijk is indien de planologische situatie wijzigt. Daar is in dit geval geen sprake van. De bedrijfswoning is en blijft een geurgevoelig object bij een veehouderij. Er wordt immers uitsluitend een agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een paardenhouderij mogelijk gemaakt. Er wordt ook geen nieuw geurgevoelig object opgericht, ook niet voor wat betreft het bed & breakfast.

In de zienswijze wordt gesteld dat uit voldoende recente jurisprudentie blijkt dat indien overnachtingsmogelijkheden niet worden beperkt tot een x aantal dagen per jaar, weldegelijk sprake is van een geurgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. De overnachtingsmogelijkheden worden in de regels van het bestemmingsplan wel degelijk beperkt, zie hiervoor de eerder opgenomen definitie van een bed & breakfast. Het bed & breakfast is dan ook gelijk te stellen met een kampeerboerderij of stacaravan, zoals gesteld in de aangehaalde jurisprudentie (ABRvS, 201104200/1/H1 en Rechtbank Overijssel, Awb 14/167, van 4 augustus 2014). Immers van permanent of daarmee gelijk te stellen gebruik voor menselijk verblijf is geen sprake. Het is derhalve voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk om het woon- en leefklimaat inzichtelijk te maken.

3. Endotoxinen

Het toetsingskader voor endotoxinen volgt in beginsel de systematiek zoals die geldt voor de beoordeling van fijn stof. Dit betekent dat ook bedrijfswoningen van andere veehouderijen worden aangemerkt als te beschermen objecten. Sportterreinen en recreatieterreinen (uitgezonderd zeer regelmatig gebruikte bebouwingen) worden niet als gevoelig object aangemerkt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bestaande bedrijfswoning aan De Luther 18 maatgevend is en blijft voor het toetsingskader. Het B&B wordt op een grotere afstand tot het agrarisch bedrijf aan De Luther 29 gerealiseerd. Wanneer het B&B in het toetsingskader voor endotoxinen als gevoelig object zou worden aangemerkt, vormt het object alsnog geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van ondernemer. De bestaande bedrijfswoning is immers altijd dichterbij het agrarisch bedrijf aan De Luther 29 dan het B&B.

4. Afsluitend

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat ook na de beoogde ontwikkeling het bedrijf aan De Luther 29 nog steeds voldoet aan de 6 gestelde voorwaarden voor een duurzame locatie. In aanloop naar het gereedmaken van de stukken ter besluitvorming heeft op 30 oktober 2018 een gesprek plaatsgevonden tussen de verschillende partijen. Naar aanleiding van dit overleg is besloten om enkele wijzigingen door te voeren aan het bestemmingsplan om tegemoet te komen aan de zorgen van indiener.

Verbeelding: Het aanduidingsvlak voor een bed & breakfast wordt verkleind, zodat de functiemogelijkheid op een ruimere afstand blijft van het bedrijf aan De Luther 29.

Regels: Artikel 4.1.1 onder g (bestemmingsregels) wordt aangevuld, dat een bed&breakfast alleen is toegestaan als onderdeel van de paardenhouderij.

Regels: Artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) wordt aangevuld met een regel dat wonen, behalve in de bestaande bedrijfswoning, strijdig gebruik is.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

n.v.t.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening De Luther 18” lettende op het voorgaande ongewijzigd vast.

Reusel, 18 december 2018.