

Commissie Fysiek Domein

19-03-2019: agendapunt 4: Bestemmingsplan Landelijk gebied Noord (2^{de} bestuurlijke lus)

Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
030 410 05 99
info@advies-ruimte.nl
www.advies-ruimte.nl

Inleiding.

De casus rond het bestemmingsplan en het agrarisch bedrijf van de familie Willig (Nigtevechtseweg 186-188 te Vreeland) kent al een lange historie. Dat is voor alle betrokkenen vervelend maar dat herbergt ook nog het gevaar in zich dat voor commissie en raadsleden het steeds lastiger wordt om, in de al maar groeiende berg documenten, het overzicht te behouden.

In deze notitie zetten we daarom zo beknopt mogelijk de hoofdpunten nog eens op een rij, tezamen met de visie van de familie Willig op deze punten.

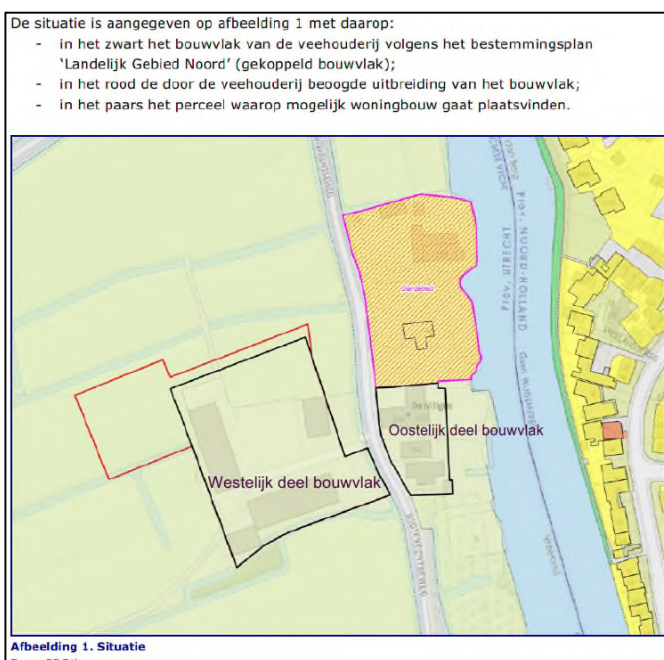
Omvang bouwvlak

De casus begon ooit met de omvang van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf van de familie Willig.

Met de herziening van het bestemmingsplan landelijk gebied (Loenen 2003) werd dit bouwvlak ten onrechte verkleind ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1972. Uiteindelijk werd dit hersteld bij de herziene vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord op 2 december 2015. Er werd toen nog wel een "oppervlakte neutrale vormverandering" toegepast omdat inmiddels op 22 april 2013 een Omgevingsvergunning bouwen was verleend voor het bouwen van een woonhuis op het perceel aan de Nigtevechtseweg 190 te Vreeland. De aanvrager van de Omgevingsvergunning bouwen was namelijk bezorgd om zijn uitzicht.

Met het eindresultaat inzake het bouwvlak is de familie Willig akkoord.

In onderstaande afbeelding is het uiteindelijke bouwvlak weergegeven. Deze afbeelding is afkomstig uit het onderzoeksrapport "Onderzoek geur veehouderijen – Geurcontouren en geuronderbouwing" van onderzoeksbureau 'De Roever' van 17 januari 2019 (pagina 3).



Omgevingsvergunning bouwen Nigtevechtseweg 190 te Vreeland.

Op 22 april 2013 werd ten behoeve van de heer Weijnen een Omgevingsvergunning bouwen afgegeven.

In deze omgevingsvergunning staat (op pagina 2) een cruciale constatering:

Milieu

De Milieudienst Noord-West-Utrecht heeft op 23 april 2012 reeds aangegeven dat de afstand tot een dierenverblijfplaats minimaal 50 meter dient te bedragen. Geconcludeerd is dat het plan voor de nieuwbouw van de woning (nummer 190) geen belemmering oplevert voor het agrarisch bedrijf aan de Nigtevechtseweg 186-188 Vreeland. Tevens heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht op 12 december 2012 aangegeven dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor de realisatie van een burgerwoning. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook voor wat betreft geluid vanwege omringende bedrijven zijn er geen problemen te verwachten.

“Geconcludeerd is dat het plan voor de nieuwbouw van de woning (nummer 190) geen belemmering oplevert voor het agrarische bedrijf aan de Nigtevechtseweg 186-188 Vreeland.”

Helaas blijkt deze conclusie ONJUIST.

Door de bouw van de woning moet, gelet op de voorstellen van de gemeente zoals deze nu voorliggen, de familie Willig afstand doen van:

- het recht op “intensieve veehouderij tot maximaal 1.000 m² per agrarisch bouwperceel” (zoals opgenomen in artikel 3.1 lid b van het op 3 december 2015 vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied Noord);
- het recht om vee te houden op het oostelijk deel van het al in 1972 toegekende bouwvlak.

Het is duidelijk geworden (tot tweemaal toe bij de Raad van State: zie de uitspraken van 4 oktober 2017 en 31 oktober 2018) dat de bouw van de woning en het uitoefenen van het agrarisch bedrijf door de familie Willig NIET zondermeer verenigbaar zijn.

De woning aan de Nigtevechtseweg 190 had dus niet in zijn huidige vorm vergund mogen worden. Maar dit is wel gebeurd.

Er is dus overduidelijk een fout gemaakt door de gemeente: de Omgevingsvergunning bouwen had in zijn huidige vorm nooit mogen worden afgegeven door de gemeente.

De gemeente kan niet anders dan deze fout erkennen, zie ook de al genoemde uitspraken van de Raad van State.

Maar wat doet de gemeente om vervolgens deze fout te herstellen? De gevolgen eenzijdig en volledig afwentelen op de familie Willig door hen bovengenoemde beperkingen op te leggen.

Dit is voor de familie Willig natuurlijk niet acceptabel en heeft voor de familie Willig al geleid tot een substantiële kostenpost omdat ze zich, tegen deze door de gemeente gemaakte fout, moet verweren.

Verkeerd uitgangspunt in het onderzoeksrapport van De Roever.

Omdat het recht om vee te houden op het oostelijk deel van het bouwvlak een onderdeel is van de nu spelende kwestie is het belangrijk dat we u wijzen op een verkeerd uitgangspunt in het onderzoeksrapport van De Roever.

Op pagina 13 staat te lezen dat het houden van dieren op het oostelijk deel van het bouwblok niet mogelijk is omdat niet voldaan kan worden aan de vereiste afstandscontour van 100 meter ten opzichte van de woningen aan de overkant van de Vecht in Nederhorst Den Berg (Overmeer). Zie hieronder het bewuste tekstfragment.

worden opgericht. Bovendien is het oprichten van dierenverblijven met dieren waarvoor afstandseisen gelden niet mogelijk, vanwege de afstand tot de bebouwde kom van Nederhorst Den Berg. Op afbeelding 4 en de kaart in bijlage I is de afstandscontour van 100 meter rondom de bestaande woningen in de bebouwde kom van Nederhorst Den Berg ingetekend. Bijna het gehele oostelijke bouwvlak valt binnen de contour van 100 meter.

Dit is echter een onjuiste constatering!

In de Wet geurhinder en veehouderij en de uitwerking daarvan in de Regeling geurhinder en veehouderij is geregeld welke afstanden moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten zoals woningen.

Grotendeels wordt deze wet en regeling goed toegepast in het rapport van De Roever.

Er wordt goed beredeneerd dat het bedrijf van de familie Willig buiten de bebouwde kom ligt en dat de daarbij horende afstand tot woningen daarom 50 meter bedraagt. Binnen de bebouwde kom zou dit 100 meter zijn geweest.

De afstanden horen altijd bekeken te worden vanaf de geur verspreidende bron (hier dus het agrarisch bedrijf van de familie Willig) tot de 'ontvangende' geur gevoelige bestemming (hier dus woningen).

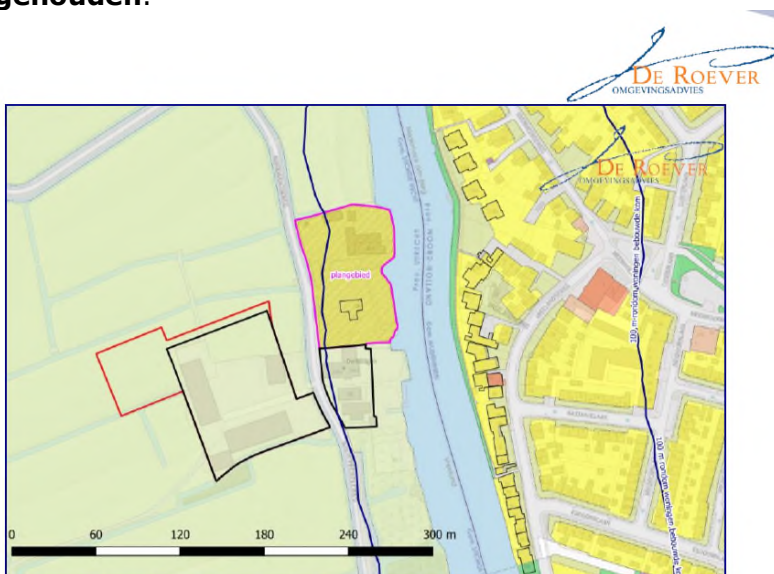
Vanaf het oostelijk deel van het bouwblok tot de woningen aan de overkant van de Vecht is de 50 meter contour geen probleem. Hier kan dus vee worden gehouden.

Hoe kan dan De Roever tot de hierboven afgebeelde conclusie komen?

Dat kan omdat ze hier plotseling een verkeerde toepassing van de wet- en regelgeving hanteren. Ze gaan hier niet uit van de afstand vanaf de geurbron tot de ontvangende woningen maar keren de zaak om. Ze beginnen bij de ontvangende woningen van Nederhorst Den Berg (Overmeer) en gaan van daaruit een 100 meter contour uittekenen (100 meter want Overmeer is bebouwde kom) richting de geurbron, zijnde het agrarisch bedrijf van de familie Willig.

Ze hebben daar onderstaande afbeelding (pagina 14) van gemaakt. Deze afbeelding is dus onjuist want hierbij is de wet- en regelgeving niet juist toegepast!

Bij een juiste toepassing van de wet- en regelgeving inzake geur kan er dus ook op het oostelijk deel van het bouwvlak van de familie Willig vee worden gehouden.



Afbeelding 4. Afstand van 100 meter rondom woningen in de bebouwde kom
Bron: PDOK

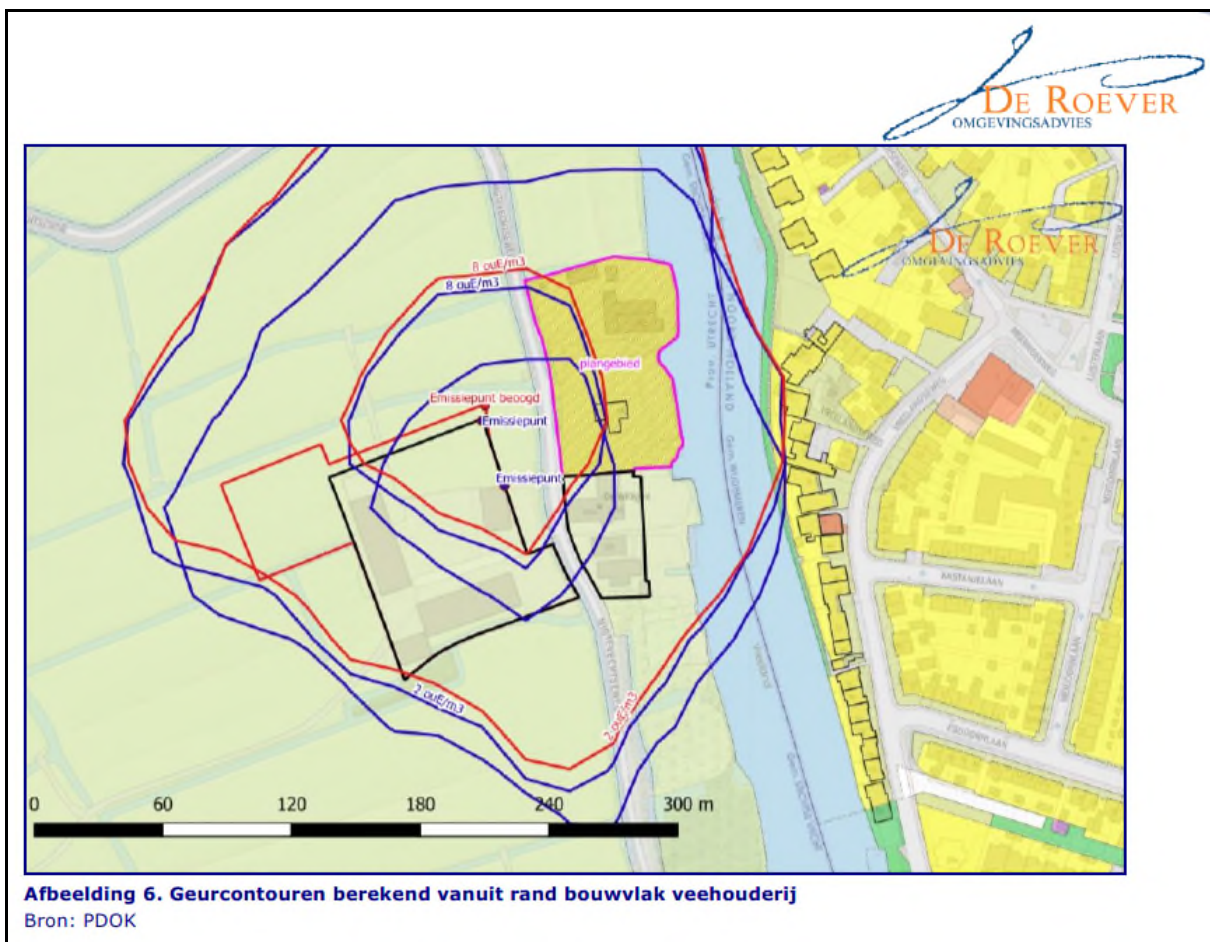
Oplossing voor het ontstane probleem

Ondanks het feit dat het probleem eenzijdig is ontstaan door de toegekende Omgevingsvergunning bouwen voor het woonhuis op het perceel aan de Nigtevechtseweg 190 wil de familie Willig vrijwillig meewerken aan een oplossing. De woning op 190 kan namelijk worden gebouwd - zij het wel op een enigszins opgeschoven positie - met handhaving van de toegekende 1.000 m² intensieve veehouderij en met de beperking tot het uitsluitend houden van maximaal 44 schapen op het oostelijk deel van het bouwvlak.

Dit blijkt ook uit het rapport van De Roever.

In onderstaande afbeelding (pagina 17 Rapport De Roever) zijn de geurcontouren voor de intensieve veehouderij weergegeven. Van belang is de 8 OU_E/m³ contour (de binnenste contourlijnen). Op de nu vergunde bouwlocatie ligt de woning deels binnen deze contour. Zie ook de detailafbeelding van de situatie.

Met een kleine verplaatsing van de woning richting oosten kan dit worden gecorrigeerd.



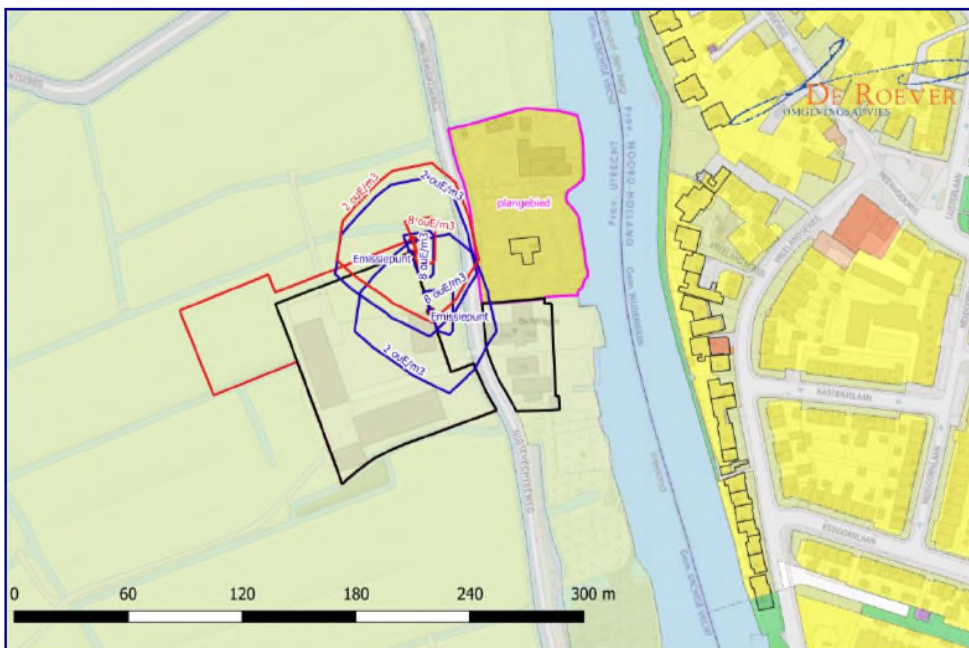


Detail van bovenstaande afbeelding 6 uit het rapport van De Roever

Het houden van schapen op het oostelijk deel van het bouwvlak is door De Roever qua geurcontour niet in beeld gebracht omdat ze, zoals hierboven al uitgelegd, er ten onrechte van uitgaat dat het houden van vee op het oostelijk deel van het bouwvlak sowieso niet mogelijk zou zijn.

Ze hebben echter wel de geurcontour berekend voor het houden van schapen op het westelijk deel van het bouwvlak (zie hieronder afbeelding 8 uit het rapport van De Roever - pagina 19).

Ook hier gaat het weer om de 8 OUE/m³ contour, dus de binnenste contourlijnen. Als u deze contouren denkbeeldig verplaatst naar het oostelijk bouwvlak dan constateert u dat het bouwen van de woning nog steeds mogelijk is, mits de huidige locatie enigszins wordt opgeschoven (naar het noorden).



Afbeelding 8. Geurcontouren 44 schapen vanuit rand bouwvlak veehouderij
Bron: PDOK



Detail van bovenstaande afbeelding 8 uit het rapport van De Roever

Conclusie

Door het vergunnen van de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 is - in tegenspraak met de toezegging - WEL sprake van belemmeringen voor het bedrijf van de familie Willig.

Deze belemmeringen kunnen worden beperkt tot een voor de familie Willig aanvaardbaar niveau als de vergunning voor de woning op 190 wordt aangepast qua locatie op het perceel → woninglocatie opschuiven in noordoostelijke richting.

Als de belemmeringen echter eenzijdig door de familie Willig moeten worden opgelost, door het inleveren van hun recht op 1.000 m² intensieve veehouderij en het houden van vee op het oostelijk deel van het bouwvlak, dan zal de daarbij behorende schade door de gemeente aan de familie Willig moeten worden vergoed.

Ing. I.T.G.M. (Ignat) Martens / 19-03-2019