

Onderzoek.

Het plangebied maakt, gezien de omliggende functies, deel uit van een 'rustig buitengebied'. Het plan voorziet in nieuwe gevoelige functies in de vorm van het toevoegen van één nieuwe woning en één woning die wordt herbestemd. In ruil voor het bouwen van deze nieuwe woning wordt de nu aanwezige varkensstal gesloopt.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Het betreft de aan de Olyhorststraat 37, 38 en Munnikhofsestraat 2 gesitueerde bedrijven.

Olyhorststraat 37.

Het bedrijf aan de Olyhorststraat 37 betreft een varkenshouderij en een fruitteeltbedrijf. Daarnaast worden er, hobbymatig, pony's en paarden gehouden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet een minimale afstand van 50 meter aangehouden worden. De notitie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft als richtlijn een maat van 200 meter aan. De gevels van de bestaande her te bestemmen woning en de nieuw te bouwen woning liggen binnen een afstand van 200 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf. De woningen liggen daarmee binnen de invloedssfeer van het bedrijf. De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een dierenverblijf voor paarden en pony's en eveneens niet binnen een afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf van varkens. Er is dus geen belemmering op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. De woningen liggen evenmin binnen de spuitzone.

De eigenaar van het bedrijf, gelegen aan de Olyhorststraat 37, heeft te kennen gegeven, net als de eigenaar van het perceel Munnikhofsestraat 9, gebruik te willen maken van de mogelijkheden die in het kader van de functiebeëindigingsregeling worden geboden. Privaatrechtelijk heeft de eigenaar met de gemeente een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat hij in ruil voor het slopen van de varkensstallen en de op het perceel aanwezige leegstaande bouwvallige woning, twee woningen voorzien van 8 units ten behoeve gehandicapten, mag bouwen. Een bestemmingsplan op grond waarvan aan deze ontwikkeling medewerking kan worden verleend is in voorbereiding. De eigenaar van het bedrijf zal verder gaan met de fruitteelt.

Olyhorststraat 38.

Het bedrijf aan de Olyhorststraat 38 betreft een varkenshouderij en een fruitteeltbedrijf. Ook voor dit bedrijf is het aspect 'geur' van de varkenshouderij maatgevend, met een richtafstand van maximaal 200 meter. De gevels van de bestaande en nieuwe woning liggen binnen een afstand van minder dan 200 meter van de perceelsgrens van het bedrijf. De woningen liggen daarmee binnen de invloedssfeer van het bedrijf. De woningen liggen niet binnen een afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf van varkens. Er is dus geen belemmering op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. De woningen liggen niet binnen de spuitzone.

Evenals voor het bedrijf aan de Olyhorststraat 37 geldt dat de eigenaar van het bedrijf Olyhorststraat 38 een verzoek om funktieverandering heeft ingediend. Hoewel de plannen nog in een minder ver gevorderd stadium verkeren dan bij Olyhorststraat 37, is de verwachting dat ook hier op termijn, voordat de nieuwe milieuwetgeving ten behoeve van het houden van varkens van kracht wordt, verdwijnt. Voor deze eigenaar geldt tevens dat hij wil doorgaan met de fruitteelt. De woningen liggen niet binnen de spuitzone.

Munnikhofsestraat 2.

Vooralsnog blijft dit bedrijf doorgaan met de varkenshouderij. De nieuw te bouwen woning ligt buiten de zone van 200 meter, de huidige woning die wordt herbestemd ligt gedeeltelijk binnen deze zone, maar ruimschoots buiten de zone van 50 meter, zoals aangegeven in de Wet geurhinder en veehouderij. In de zone tussen het bedrijf en de te herbestemmen woning bevinden zich een groot aantal burgerwoningen. Deze burgerwoningen liggen aanzienlijk dicht bij het bedrijf dan de nu geprojecteerde woning en de te herbestemmen woning.

Gelet op de aard en ligging van de ontwikkeling wordt de regelgeving zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd. Het plan voldoet aan de normen zoals aangegeven in de Wet geurhinder en veehouderij.

Om overlast tegen te gaan worden bij grootschalige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk, de maximale afstanden zoals aangegeven in de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. In dit geval is er echter geen sprake van een grootschalige ontwikkeling maar van het uitgeven van één kavel t.b.v. de bouw van één vrijstaande woning, in het kader van funktieverandering. Voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling wordt, zeker in het licht van de hierboven aangegeven ontwikkelingen een minimale afstand van 50 meter gehanteerd.

Door medewerking te verlenen aan het onderhavige plan wordt de varkenshouderij op het perceel Munnikhofsestraat 9 beëindigd, de als gevolg hiervan aanwezige geurhinder opgeheven, de varkensstallen gesloopt en door het aanbrengen van bomen en hagen het bestaande landschap versterkt. Hierdoor wordt een aanzienlijke milieuwinst geboekt.