

NOTA VAN INSPRAAK- EN VOOROVERLEG VOORONTWERPWIJZIGINGSPLAN “UITBREIDING AGRARISCH BEDRIJF WEERT 93-BUNDE”

Het voorontwerpwijzigingsplan “uitbreiding agrarisch bedrijf Weert 93-Bunde” heeft vanaf 28 september 2017 t/m 25 oktober 2017 ter inzage gelegen in het gemeentelijke Klant Contact Centrum, Markt 50 in Meerssen.

Het voorontwerpwijzigingsplan voorziet in het vergroten van het agrarische bedrijfskavel om de realisatie van een aardappel- en werktuigenloods en de verplaatsing van een veestal mogelijk te maken. Het plan voorziet daarnaast in een landschapsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing en compensatie. Ook wordt er bebouwing gesloopt.

Op 6 september 2017 is in Café de Vos in Bunde, een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens deze avond zijn de plannen voor het plangebied en de verdere procedure gepresenteerd. Tevens is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen. Het verslag van de informatieavond is opgenomen als bijlage bij deze Nota van inspraak- en vooroverleg.

Tijdens de 4 weken dat het bestemmingsplan ter inzage lag, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk zijn inspraakreactie in te dienen. Gedurende de inzage termijn zijn 6 reacties ingediend, waarvan er 1 wordt beschouwd als vooroverlegreactie. De persoonlijke gegevens en de strekking van de inspraakreacties zijn in deze notitie beknopt en zakelijk weergegeven. Vervolgens is het standpunt van burgemeester en wethouders daarbij geformuleerd.

Insprekers/ vooroverlegreacties

De volgende personen/bedrijven/organisaties hebben een inspraakreactie ingediend:

Inspreker A, Eeckersteghe 22, 6181 KZ Elsloo
Inspreker B, Iepenlaan 20 en 22, 6241 AE Bunde;
Inspreker C, Iepenlaan 24, 6241 AE Bunde;
Inspreker D, Weert 91, 6241 GS Bunde;
Inspreker E, Weert 91, 6241 GS Bunde;
Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht.

Inspraak en reactie gemeente

A. Samenvatting inspraakreactie

1. In welke mate de voorgenomen uitbreiding, met onder andere een aardappelbewaarplaats van 11,5 meter, hoog effecten heeft voor het leefklimaat ter plaatse van de woningen bij Weert 91 is onduidelijk. Onder andere wordt het landelijk uitzicht aangetast en wordt hinder verwacht van de ventilatoren. Alle aanzicht foto's en geluidsoverlastnormen zijn op de Iepenlaan gericht.
2. Er dient een akoestisch rapport aangeleverd te worden waarin wordt aangetoond dat de geluidshinder binnen de normen blijft.
3. Aangezien de toegangsrouten naar het bedrijf van Vrancken langs het pand Weert 91 loopt en het groot transportverkeer zal verdrievoudigen, zal dit waarschijnlijk voor ernstige hinder zal gaan zorgen

door toename van geluidsoverlast en trillingen. Voorgesteld wordt om de aanrijroute langs de woning van Maatschap Vrancken te maken.

4. De legalisering voor een woning boven het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel Weert 91 zou zijn afgewezen in verband met het uitbreidingsplan van Maatschap Vrancken, terwijl deze nog niet in de vergunningaanvraag fase zit. De gemeente wordt verzocht om nogmaals de mogelijkheden voor legalisatie te bekijken.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan Buitengebied bevat voor de bestemming 'Agrarisch met waarden een wijzigingsbevoegdheid die door het college van burgemeester en wethouders kan worden toegepast om deze bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gesteld. In het kader van het ontwerp wijzigingsplan ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf Weert 93 is aangetoond dat wordt voldaan aan deze voorwaarden en dat in een acceptabel woon- en leefklimaat voor Weert 91 wordt voorzien. Tevens is er een integraal bebouwings- en landschapsplan opgesteld waarbij aandacht is besteed aan een goede inpassing in de ruimtelijke context en de omgeving. Ook is hierbij gekeken naar de inpassing bij Weert 91.
2. Er is naar aanleiding van de inspraakreacties een akoestisch rapport opgesteld waaruit blijkt dat in het bijgestelde plan de geluidsbelasting op het pand Weert 91 binnen de hiervoor gestelde normen valt.
3. Om hinder door toename van het landbouwverkeer richting Weert 91 te voorkomen is het plan aangepast door in een nieuwe ontsluiting van het bedrijfsperceel van weert 93 te voorzien. Deze nieuwe toegangsweg wordt aangelegd aan de rand van de huidige moestuin, langs het bijgebouw van Weert 91. Langs deze weg zal een geluidswerende voorziening worden getroffen om de geluidbelasting voldoende te beperken richting Weert 91. Alternatieven voor de nieuwe toegangsweg zijn niet acceptabel gebleken : een weg langs de noordzijde van het boerderijcomplex is niet wenselijk en een weg door de moestuin dicht op het complex eveneens niet (doorsnijding moestuin en aantasting monumentale muur). Maatschap Vrancken zal in de reguliere bedrijfssituatie voor het normale tractorverkeer (maximaal 13 bewegingen per dag zijn vanuit geluidsoptiek mogelijk) gebruik blijven maken van de huidige ontsluiting. Het in en uitschuren van de nieuwe loodsen zal plaatsvinden via de nieuwe ontsluiting/inrit.
4. In het kader van het Plan van Aanpak "Meer halen uit Meerssen: meer ruimte voor coulance" is beoordeeld of legalisering van de woningsplitsing van het pand Weert 91 in drie appartementen en het realiseren van een woning in het daarbij behorende bijgebouw tot de mogelijkheden behoorde. Zowel de woningsplitsing als het realiseren van een woning in het bijgebouw waren in strijd met de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Legalisering van de woningsplitsing en de woning in het bijgebouw is dan ook alleen mogelijk geweest met een herziening van het bestemmingsplan dan wel een buitenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure is onderzocht of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Bij de woning in het bijgebouw bleek dit, uitgaande van de bestaande situatie zonder de toekomstige ontwikkelingen van het agrarisch bedrijf Weert 93 en de geldende richtlijnen, dit niet het geval te zijn omdat de afstand tot het agrarisch bedrijf te klein is. Hierop is besloten niet over te gaan tot legalisatie van de betreffende woning.

Het verzoek om alsnog de mogelijkheden voor realiseren van een woning boven het bijgebouw is door de gemeente opgevat als een herhaald verzoek in de zin van artikel 4:6 Algemene wet bestuursrecht en separaat van de inspraakreactie afgehandeld. Hierbij is geconstateerd dat de omstandigheden ter plaatse niet gewijzigd zijn zodat er geen nieuwe afweging plaats dient te vinden. Dit besluit is op 15 november 2017 aan de insprekers schriftelijk meegedeeld.

B. Samenvatting inspraakreactie

1. De insprekers wijzen op de grootschaligheid van de plannen waardoor de vrije natuur en woon- en woongebied ter plekke wordt aangetast. Tevens zal dit consequenties hebben voor de waarde van de omliggende woningen. Er wordt op gewezen dat eerdere conceptplannen minder grootschalig waren waarbij er sprake was van een grotere afstand tot de woningen aan de Iepenlaan. Er wordt gesteld dat er voorzien moet worden in een of andere vorm van compensatie.
2. Op de beplantingslijst in het concept wijzigingsplan staan bij de respectievelijk. Bomen, planten en struiken wel diameters vermeld, maar geen hoogtes. De hoogtes en breedtes van de toe te passen groenvoorzieningen zullen dusdanig moeten zijn dat het zicht op de uitbreiding minimaal zal zijn.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan Buitengebied bevat voor de bestemming 'Agrarisch met waarden een wijzigingsbevoegdheid die door het college van burgemeester en wethouders kan worden toegepast om deze bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gesteld. In het kader van het ontwerp wijzigingsplan ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf Weert 93 is aangetoond dat wordt voldaan aan deze voorwaarden. Onder andere is een integraal bebouwings- en landschapsplan opgesteld waarbij aandacht is besteed aan een goede inpassing in de ruimtelijke context en de omgeving. Tussen de woningen aan de Iepenlaan en de nieuwe uitbreiding van Weert 93 wordt voorzien in de aanplant van nieuwe bomen in de vorm van uitbreiding van de bestaande boomgaard. Door deze nieuwe aanplant zal de nieuwe bebouwing aan het zicht van de omwonenden aan de Iepenlaan worden onttrokken. Door het landschapsplan wordt voorzien in voldoende compensatie zoals vereist op grond van de Structuurvisie Buitengebied. Het landschapsplan en de compensatie is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg en deze heeft een positief advies hierover gegeven.

De hoogtes van de uitbreidingen zijn ten opzichte van het bouwplan dat heeft voorgelegen bij de inspraak gewijzigd. De werktuigenloods zal een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter krijgen conform de mogelijkheden binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' van het bestemmingsplan "Buitengebied".. De aardappelloods een goothoogte van 5,5 meter en nokhoogte van maximaal 10,5 meter. Dit is één meter lager dan voorzien was bij het conceptontwerp wijzigingsplan.

2. Gekozen is voor een soort bomen (kersenbomen) die de hoogte in groeit. De betreffende bomen zullen vooruitlopend op de realisatie van de nieuwe loodsen worden geplant zodat deze voldoende maat hebben zodat zij voldoende afscherming bieden.

C. Samenvatting inspraakreactie

1. De insprekers wijzen op de grootschaligheid van de plannen waardoor de vrije natuur en woon- en woongebied ter plekke wordt aangetast. Tevens zal dit consequenties hebben voor de waarde van de omliggende woningen. Er wordt op gewezen dat eerdere conceptplannen minder grootschalig waren waarbij er sprake was van een grotere afstand tot de woningen aan de Iepenlaan. Er wordt gesteld dat er voorzien moet worden in een of andere vorm van compensatie.

2. Op de beplantingslijst in het concept wijzigingsplan staan bij de respectievelijk. Bomen, planten en struiken wel diameters vermeld, maar geen hoogtes. De hoogtes en breedtes van de toe te passen groenvoorzieningen zullen dusdanig moeten zijn dat het zicht op de uitbreiding minimaal zal zijn.

Reactie gemeente

1. Zie reactie onder B1
2. Zie reactie onder B1

D. Samenvatting inspraakreactie

1. Gesteld wordt dat er geen rekening is gehouden met de afstand tussen de woning en buitenruimte van de woning Weert 91b en de nieuwe werktuigenberging, veestalling en aardappelloods. Verder is ook de afstand tussen het voetpad en de beoogde bebouwing, alsmede de wettelijke consequenties van deze bemeeten afstand, niet aan het wijzigingsplan ten grondslag gelegd.
2. De inspreker verwacht dat het aantal verkeersbewegingen fors zal toenemen en overlast gaat veroorzaken. Alle vervoersbewegingen van en naar Weert 93 vinden momenteel via het deels verharde Bundervoetpad plaats. Dit pad is smal en direct tegen de woning van mevrouw Smeets gelegen. Ook nu veroorzaakt het bestemmingsverkeer Weert 93 voor veel overlast. Alle dagen van de week rijden de veelal dubbel geschaarde vrachtauto's af en aan. Omdat het Bundervoetpad zo smal is en de bocht erg krap kunnen de vrachtauto's alleen achterwaarts rijdend het perceel Weert 93 bereiken en/of verlaten. De verkeerssituatie Bundervoetpad-Weert 91 is hierdoor onveilig. Overwogen kan worden om het Bundervoetpad in de toekomst alleen toe te staan voor recreatief gebruik. Een eigen aparte oprit voor Weert 93 zou een goede optie kunnen zijn.
3. De gevolgen van vervoersbewegingen zijn niet in de plannen meegenomen. De gemeente wordt verzocht om een analyse te maken van de huidige vervoersbewegingen en de vervoersbewegingen na realisatie van het uitbreidingsplan. Daarnaast wordt het verzoek gedaan om onderzoek te doen naar de gevolgen van de huidige en de toekomstige vervoersbewegingen voor de gezondheid van de direct omwonenden, waaronder nummer 91b. Het onderzoek zou zich moeten richten op de aspecten geluid, uitstoot fijnstof, trillingen en stank. Van belang is dat inspreker chronische bronchitis/COPD heeft. Tevens wordt gevreesd dat het zware bestemmingsverkeer schade aan de woning Weert 91 zal veroorzaken door trillingen.
4. Er wordt gewezen op de aantasting landschappelijke waarde die de voorgenomen uitbreiding veroorzaakt en dat niet voor niets in het huidige bestemmingsplan het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch met Waarden' heeft gekregen. Er dienen ook alternatieve locaties bekeken te worden die minder schade berokkenen aan 'de waarde' van de bestemming en minder impact hebben op de woon- en leefomgeving van direct belanghebbenden.

Reactie gemeente

1. De afstand tussen Weert 91 en het agrarische bedrijf Weert 93 wordt niet verder verkleind. De afstand van Weert 91 tot de nieuwe aardappelloods is ca. 55 meter en tot de werktuigloods ca. 80 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden zoals gegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.
2. Het plan is aangepast waardoor er een nieuwe toegangsweg is voorzien op het bedrijfskavel van Weert 93. Het in- en uitschuren van de nieuwe loodsen zal plaatsvinden via deze nieuwe toegangsweg. De betreffende weg langs Weert 91 zal voor het normale tractorverkeer worden gebruikt, welk verkeer in de huidige situatie ook gebruik maakt van deze ontsluiting. De breedte van

deze weg is voldoende voor dit verkeer en er is geen sprake van een onacceptabele onveilige situatie, echter, in het kader van de planontwikkeling rond het naastgelegen rijksmonument Weerterhof zal worden bekeken of het wegprofiel hier verbreed kan worden.

3. Het tractorverkeer zal beperkt blijven tot maximaal 13 bewegingen per dag hetgeen vanuit geluidsoptiek mogelijk is. De woning Weert 91b is gelegaliseerd in het kader van de Coulanceregeling. In de Omgevingsvergunning waarmee dit is gebeurd is de voorwaarde opgelegd dat geluidswerende voorzieningen moeten worden getroffen zodat het geluidsniveau binnen aan de normen voldoet. Er is een nader akoestisch rapport opgesteld waarbij aangetoond wordt dat de geluidsbelasting hier niet verder wordt vergroot. Bij de nieuwe toegangsweg aan de achterzijde van Weert 91 zal een geluidwerende voorziening worden gerealiseerd waardoor het geluidsniveau binnen de hiervoor gestelde normen zal blijven. Voor het overige is in het wijzigingsplan afdoende aangetoond dat voorzien wordt in een acceptabel woon- en leefklimaat, waarbij naast geluid de aspecten fijnstof en geur zijn meegenomen.
4. Het bestemmingsplan Buitengebied bevat voor de bestemming 'Agrarisch met waarden een wijzigingsbevoegdheid die door het college van burgemeester en wethouders kan worden toegepast om deze bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gesteld. In het kader van het ontwerp wijzigingsplan ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf Weert 93 is aangetoond dat wordt voldaan aan deze voorwaarden. Onder andere is een integraal bebouwings- en landschapsplan opgesteld waarbij aandacht is besteed aan een goede inpassing in de ruimtelijke context en de omgeving.

E. Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie kan gezien worden als een aanvulling op de reactie onder D.

1. De inspreker ondervindt momenteel al herhaaldelijk schade door landbouwmaterieel aan woning en tuin.
2. Verder kunnen de chauffeurs van de vrachtwagens de woning Weert 91 binnenkijken waardoor er sprake is van aantasting van de privacy.
3. Op en nabij het bedrijfsperceel Weert 93 zijn alternatieve mogelijkheden aanwezig voor de werktuigenloods en afgevraagd wordt of deze uitbreiding wel noodzakelijk is voor de hoeveelheid materieel die Maatschap Vrancken bezit. Voorgesteld wordt om de grote schuur langs de Fregatweg te verbouwen zodat deze kan worden gebruikt voor opslag van materieel of om voor dit doeleinde de naastgelegen schuur behorende bij de Weerterhof te verwerven.
4. In overweging wordt gegeven een nieuwe erftoegangsweg te realiseren van de weg naar het achtererf zodat het verkeer hier kan binnenrijden en in een lus door de oude doorgang kan uitrijden (of omgekeerd).

Reactie gemeente

1. Zie beantwoording onder B2
2. Het plan is aangepast waardoor er een nieuwe toegangsweg is voorzien op het bedrijfskavel van Weert 93. Het in- en uitschuren van de nieuwe loodsen door middel van vrachtwagens zal plaats-

vinden via deze nieuwe toegangsweg. De betreffende weg langs Weert 91 zal voor het normale tractorverkeer worden gebruikt, welk verkeer in de huidige situatie ook gebruik maakt van deze ontsluiting.

3. In het kader van het wijzigingsplan is een bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld waarin afdoende is aangetoond dat de voorgenomen uitbreiding noodzakelijk is vanwege bedrijfseconomische omstandigheden. Verder is onderbouwd dat voldaan wordt aan de overige voorwaarden die worden gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'. Genoemde alternatieven voor de werktuigenloods zijn vanuit bedrijfseconomische redenen niet acceptabel.
4. Zoals al aangegeven is het plan is aangepast waardoor er een nieuwe toegangsweg is voorzien op het bedrijfskavel van Weert 93. Alternatieven voor de nieuwe toegangsweg zijn niet acceptabel gebleken: een weg langs de noordzijde van het boerderijcomplex is niet wenselijk en een weg door de moestuin dicht op het complex eveneens niet (doorsnijding moestuin en aantasting monumentale muur).

Vooroverleg en reactie gemeente

F. Samenvatting vooroverlegreactie

1. Opgemerkt wordt dat de uiteindelijke opzet niet meer aan het casusteam is voorgelegd voordat de toetsing en advisering van de Kwaliteitscommissie Limburg heeft plaatsgevonden en dat het voorliggende plan geen reflectie vormt van hetgeen is geadviseerd in het laatste casusteamoverleg. Gesteld wordt dat er sprake is van een ongewenste extra vergroting van de kavel.
2. Gesteld wordt dat de compensatie te minimaal is, de landschappelijke inpassing te weinig kwaliteit heeft en er strijdigheden zijn met de doelstellingen met de doelstellingen van de Visie Buitengoed Geul en Maas.
3. Opgemerkt wordt dat de historische moestuin onvoldoende planologisch beschermd wordt.

Reactie gemeente

1. Omdat er een planwijziging heeft plaatsgevonden in de vorm van een nieuwe toegangsweg naar het bedrijfsperceel Weert 93 is het plan opnieuw voorgelegd aan het casusteam op 14 december 2017. Het casusteam heeft hierbij ingestemd met het aangepaste bouwplan met een aantal aandachtspunten voor de nadere uitwerking. De Kwaliteitscommissie Limburg is geïnformeerd over de aanpassing en de conclusie van het casusteam en heeft het eerdere positieve advies gestand doen houden gezien het feit dat de wijziging ten aanzien van de toegangsweg als verbetering kan worden opgevat. Door de behandeling in het casusteam heeft een nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie Limburg (vertegenwoordigd in het casusteam).

Verder is van belang dat in het Bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid door het college van B&W is opgenomen voor het onder voorwaarden vergroten van de bedrijfskavel. Afdoende is aangetoond dat wordt voldaan aan deze voorwaarden.

2. Zoals boven vermeld heeft afstemming plaatsgevonden met het casusteam en heeft de Kwaliteitscommissie Limburg een positief advies afgegeven over het plan. In het casusteam is de volgende aanpassing besproken: De strook aan de noordzijde van de bedrijfskavel (langs de bestaande uienloods) zal met groen worden ingeplant en niet bij de kavel worden betrokken. Dit wordt aangepast in het landschapsplan en zal contractueel worden vastgelegd tussen gemeente en maatschap Vranccken en zal verder planologisch worden verankerd bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.
3. Naast de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie', 'Waarde Cultuurhistorie,' Waarde Landschapselementen' de functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historische tuin' op de moestuin gelegd. Hierdoor is de moestuin voldoende planologisch beschermd.

Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

De inspraak- en vooroverlegreacties hebben tot verschillende heroverwegingen en aanpassingen in het plan geleid. In hoofdlijnen betreft het de volgende aanpassingen:

1. Om hinder door toename van het landbouwverkeer richting Weert 91 te voorkomen is het plan aangepast door in een nieuwe ontsluiting van het bedrijfsperceel van weert 93 te voorzien voor het in – en uitschuren van de aardappelloods. Deze nieuwe toegangsweg wordt aangelegd aan de rand van de huidige moestuin, langs het bijgebouw van Weert 91. Langs deze weg zal een geluidswerende voorziening worden getroffen om de geluidbelasting voldoende te beperken richting Weert 91.
2. De hoogtes van de uitbreidingen zijn ten opzichte van het bouwplan dat heeft voorgelegen bij de inspraak gewijzigd. De werktuigenloods zal een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter krijgen conform de mogelijkheden binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' van het bestemmingsplan "Buitengebied" .. De aardappelloods een goothoogte van 5,5 meter en nokhoogte van maximaal 10,5 meter. Dit is één meter lager dan voorzien was bij het conceptontwerp wijzigingsplan.
3. Er is een akoestisch onderzoek (M172320.001.R1/JSM d.d. 2 februari 2018) uitgevoerd waarbij de geluidbelasting door het verkeer ten gevolge van de uitbreiding van bedrijfsmogelijkheden en de koelings/ventilatiesysteem van de nieuwe aardappelloods worden onderzocht op de aangrenzende woonpand Weert 91.