

Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp "Torenstraat 24 Balgoij" (NL.IMRO.0296.BGBTorenstraa24-OW01)

- 1) Schriftelijke zienswijze van , , , ingekomen 26 augustus 2020.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat zij het niet eens zijn met de locatie van de nieuwe woning. De woning wordt op 27 meter afstand van de eigen woning gerealiseerd. De huidige schuur van de bewoners van Torenstraat 24 te Balgoij bevindt zich op een afstand van ongeveer 43 meter. Door de nieuwe woning wordt het uitzicht flink beperkt. Dit terwijl er door de grootte van het plangebied van 1,2 hectare alle ruimte is om de nieuwe woning aan de zuidwestelijke tot zuidelijke zijde van de bestaande woning te situeren.*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen tegen elkaar afgewogen. Ook de belangen van de direct aanwonenden. Mede gezien de afstand van de nieuw te bouwen woning tot het perceel van de woning aan de Torenstraat 26 (ca 30 meter) zijn wij van mening dat er geen onevenredige belasting voor de bewoners van de Torenstraat 26 optreedt. Het uitzicht vanuit de begane grond werd al beperkt door het bijgebouw behorende bij de bedrijfswoning. De nieuwe woning wordt nabij de bestaande boerderij gebouwd, enigszins naar achteren ten opzichte van de weg, zodat de bebouwing gezamenlijk een cluster vormt en de monumentale T-boerderij de hoofdbebouwing blijft. Aan voorgaand stedenbouwkundig belang hebben wij bij onze belangenafweging voorrang mogen geven boven de beperking van het uitzicht van indieners.

2. *De indiener van de zienswijze vermeldt te betreuren dat de gemeente Wijchen akkoord gaat met dit plan zonder dit met de indiener te bespreken. Daarnaast geven zij aan dat de initiatiefnemer van Torenstraat 24 geen overleg heeft gevoerd. Enkel in mei 2019 is er aan de hand van een tekening medegedeeld dat naast het perceel Torenstraat 26 een nieuwe woning wordt opgericht. Over een andere locatie was geen dialoog mogelijk stelt de indiener van de zienswijze.*

Het initiatief aan de Torenstraat 24 is voorbereid met de daarvoor gebruikelijke ruimtelijke procedure zoals deze volgt uit de Wro en het Bro. Het plan heeft vanaf 16 juli 2020 tot en met 27 augustus 2020 ter inzage gelegen. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld hun zienswijze kenbaar te maken en worden daarmee ook de belangen van de omwonenden geïnventariseerd.

Alle ruimtelijke belangen waaronder ook de belangen van de direct aanwonenden zijn vervolgens afgewogen. Het verzoek betreft een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Er bestaat geen wettelijke verplichting voor de gemeente Wijchen of initiatiefnemer om buiten voornoemde procedure om in overleg te treden met indiener over de aanvaardbaarheid van het initiatief.

3. *De indiener van de zienswijze stelt dat de bijgebouwen op grond van het ontwerpplan in enkelbestemming "wonen" overal kunnen worden opgericht. Deze bestemming loopt echter tot vrijwel de perceelsgrens van Torenstraat 26 te Balgoij. Het is dus mogelijk dat de bijgebouwen nog veel dichterbij de woning van de indiener van de zienswijze opgericht kunnen worden. Dit wordt niet wenselijk geacht.*

Het bestemmingsvlak voor de bestemming "wonen", zoals deze reeds op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. In de huidige situatie heeft het stuk perceel dat grenst aan de Torenstraat 26 te Balgoij de bestemming "Agrarisch met waarden -1. Het valt tevens binnen een bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Dit betekent dat er in de huidige situatie ook een bijgebouw kan worden gerealiseerd dat op circa 6 meter vanaf de grens van het perceel aan de Torenstraat 26 ligt. Indieners hebben in een later stadium van de planprocedure de mogelijkheid om bezwaar tegen de omgevingsvergunning in te dienen.

4. *De indiener van de zienswijze stelt dat er geen rood-voor-rood of ruimte-voor-ruimte titel verworven hoeft te worden voor de nieuwe woning aan de Torenstraat 24. Op grond van de structuurvisie bestaan er mogelijkheden voor een nieuwe woning indien er sprake is van een functieverandering van een agrarische bedrijfsgebouwen. De locatie betreft 30 jaar geen agrarisch bedrijf meer. Er wordt dan ook niet voldaan aan de structuurvisie stelt de indiener van de zienswijze.*

De Structuurvisie staat niet in de weg aan kleinschalige projecten in het buitengebied. Daargelaten of het gebied moet worden gekenmerkt als buitengebied (het betreft een buffergebied) beschrijft de structuurvisie het volgende:

"Ook rond de kleine kernen in het buitengebied worden op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap toegevoegd. Ook hiervoor geldt dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande waardes en kwaliteiten."

en;

"In het kleinschalige riverduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie."

De structuurvisie staat derhalve niet aan de realisering van het initiatief in de weg.

5. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat in de omgeving van de nieuwe woning verschillende veehouderijen liggen. Om het woon- en leefklimaat qua geur te bepalen is het noodzakelijk om achtergrondgeurberekeningen op te stellen. Deze zijn niet opgesteld en om deze reden is het niet bekend in welke categorie het leefklimaat valt stelt de indiener. Daarnaast is niet bepaald of voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen waarbij de invloed van de omliggende veehouderijen is meegenomen.*
- Verder bevindt zich binnen 400 m een geitenhouderij. Op grond van het voorzorgsbeginsel kan geen nieuwe woning opgericht worden binnen 1,5 tot 2 kilometer van een geitenhouderij. Reden hiervan is dat in het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden-2 en latere versies (VGO-2 en 3) aangetoond is dat er een verhoogde kans is op longontsteking voor mensen binnen de genoemde afstand tot een geitenhouderij. In het ontwerpplan wordt helemaal niet ingegaan op deze problematiek.*

Initiatiefnemer heeft een aanvullend geuronderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan "Torenstraat 24 Balgoij" toegevoegd. Op basis van het

geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen. Het woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe geurgevoelige bestemming is redelijk goed en wordt acceptabel geacht. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan tevens niet beperkt.

Naar aanleiding van deze zienswijze is advies gevraagd bij GGD Gelderland-Zuid. Zij heeft op 14 oktober 2020 geadviseerd: "Op basis van de huidige inzichten adviseert de GGD om het voorzorgsprincipe toe te passen en terughoudend te zijn met het plaatsen van nieuwe gevoelige bestemmingen op of binnen 250 meter van een veehouderij of in veedichte gebieden met meer dan 15 bedrijven binnen een straal van één kilometer." De dichtstbijzijnde veehouderijen in de omgeving zijn op een afstand van 400 en 500 meter gelegen. Binnen een straal van 1 km van de nieuwbouwlocaties zijn geen 15 veehouderijbedrijven gelegen. Er wordt dus aan het voorzorgsprincipe van de GGD voldaan. Het advies van de GGD is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Volgens de NSL monitoringstool, waarin ook de gegevens van veehouderijen zijn opgenomen, bestaat er geen overschrijding van de grenswaarden luchtkwaliteit in dit gebied en is verder onderzoek niet nodig.