

De Gemeenteraad van Wijchen

10 RZ 039

Beslisnota

Het bouwen van één woning met garage op het perceel Boomsestraat 11a te Balgoij.

Wijchen, 24 augustus 2010

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Boomsestraat 11a, Balgoij vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijze te weerleggen.

Inleiding

Medio 2008 heeft de familie De Groot het verzoek ingediend voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel Boomsestraat 11a te Balgoij. Het perceel heeft momenteel de bestemming "Woondoeleinden". De familie De Groot is voornemens de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 750 m² te slopen en een nieuwe woning met een inhoud van 800 m³ terug te bouwen. Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat de toegestane inhoud overschreden wordt. Bij besluit van 13 oktober 2009 heeft ons college besloten medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Vervolgens is het voorontwerpplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg voorgelegd aan de provincie Gelderland, het Waterschap en de VROM inspectie. De provincie Gelderland heeft geadviseerd om de landschappelijke inpassing middels een realisatieovereenkomst veilig te stellen. De landschappelijke inpassing is opgenomen in de realisatieovereenkomst en wordt hiermee voldoende veilig gesteld. Zowel het Waterschap als VROM inspectie hebben positief advies uitgebracht met betrekking tot het onderhavige plan.

Dit ontwerpplan is in het kader van artikel 3.8 Wro en de daarmee samenhangende uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) gepubliceerd in de Wegwijs en Staatscourant van 26 en 27 mei 2010. Er is één zienswijze op het plan ingediend. De heer Dietz heeft namens de heer H. Jansen, een zienswijze ingediend. Deze is ontvankelijk verklaard. De eerder genoemde overlegpartners zijn tevens in kennis gesteld van de terinzagelegging. Zij hebben geen zienswijze ingediend. Overeenkomstig artikel 3.8 Wro lid e Wro kan uw raad nu beslissen om het plan vast te stellen. Vervolgens treedt het plan zes weken na publicatie van dit vaststellingsbesluit in werking (mits er geen beroep en voorlopige voorziening wordt ingesteld) en dient vervolgens als toetsingskader voor het onderliggende bouwplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect van dit besluit is het bestemmingsplan vast te stellen, waarna het besluit in werking treedt en als toetsingskader voor het onderliggende bouwplan geldt.

Argumenten

1.1 Op 13 oktober 2009 heeft ons college aangegeven voornemens te zijn om medewerking aan het plan te verlenen.

1.2 Het plan heeft de volledige voorbereidingsprocedure doorlopen en er is één zienswijze ingediend.

Op 26 en 27 mei 2010 is in de Wegwijs en de Staatscourant kennis gegeven van het feit dat het ontwerpplan, in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen.

1.3 De relevante opmerkingen die in het kader van het vooroverleg door de Provincie, Waterschap en VROM inspectie zijn gemaakt, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De relevante overlegpartners hebben geen zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Kanttekeningen

1.1 Er is één zienswijze op het plan ingediend. Deze biedt echter geen aanleiding om de besluitvorming te herzien.

Na de besluitvorming van 18 mei 2010 is het besluit gepubliceerd in de Wegwijs en heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze biedt echter geen aanleiding om de besluitvorming te herzien. Een analyse en beoordeling van de zienswijze is als bijlage II bijgevoegd. In bijlage III is de zienswijze zelf bijgevoegd.

Financien

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaardten van planschade aanspraken is er voor de definitieve vaststelling een planschaderisico overeenkomst opgesteld (onderdeel van de realisatie overeenkomst).

Uitvoering

Na publicatie van het vaststellingsbesluit in de Wegwijs en de Staatscourant staat het besluit nog voor zes weken voor beroep open en eventueel een voorlopige voorziening, indien aangetoond kan worden dat de beroepindiener niet in staat is geweest eerder een zienswijze in te dienen (verschoonbaar is). Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking en kan de onderliggende bouwaanvraag worden verleend.

Bijlagen

Bijlage I: Bestemmingsplan Boomsestraat 11a, Balgoij;

Bijlage II: Analyse zienswijze;

Bijlage III: Zienswijze;

Bijlage IV: collegebesluit 13 oktober 2009;

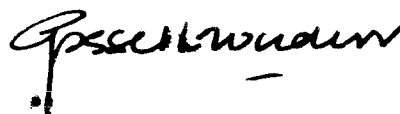
Bijlage V: reacties artikel 3.1.1 Bro;

Bijlage VI: Publicatie in de Wegwijs en Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De burgemeester,



Raadsbesluit

Het bouwen van één woning met garage op het perceel Boomsestraat 11a te Balgoij

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op: artikel 3.8 lid e Wro

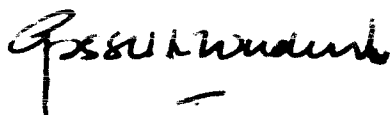
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2010

besluit:

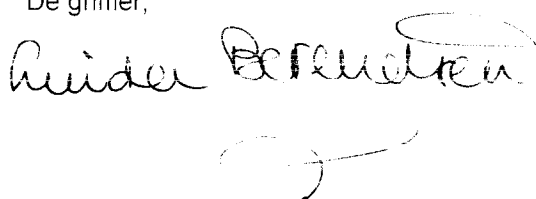
het bestemmingsplan Boomsestraat 11, Balgoij vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 14 oktober 2010.

De voorzitter,



De griffier,



Beschrijving zienswijze

1. De zienswijze is ingebracht door de heer Dietz namens, de heer H. Jansen. De heer Jansen voert op de locatie Wegelaar 7-9 te Balgoij een akkerbouwbedrijf en een vleesvee- en varkenshouderij. De heer Jansen is voornemens om bij de bestaande bebouwing op het perceel enkele bestaande stallen uit te breiden voor de uitbreiding van het varkens-en rundveehouderbedrijf. Het uitbreidingsplan is bij de gemeente ingediend en is in procedure. De zorg van de heer Jansen is dat de geplande ontwikkeling aan de Boomsestraat 11a leidt tot een beperking van de reeds in gang gezette ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf. De invulling die de gemeente Wijchen geeft aan de term bebouwde kom is vooral essentieel. In de huidige situatie is de Boomsestraat 11 geen onderdeel van de bebouwde kom. Ook de geplande woning op 11a zal zich dus niet in de kom bevinden. Dit houdt in dat volgens de normen uit de Wet- en geurhinder en veehouderij (Wgv) een geurhinder tot 8 odeureenheden is toegestaan op de woningen. Op de woningen binnen de bebouwde kom is daarentegen slechts een geurhinder van 2 odeureenheden toegestaan. Mocht de toevoeging van de onderhavige woning een dermate cluster van gebouwen creëren dat dit cluster gerekend moet worden tot de bebouwde kom, dan zal de heer Jansen zeer sterk in zijn uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Behandeling zienswijze

Ad 1. De huidige geuremissie 7-9 bedraagt 47.681 odours per seconde. Bij de toetsing aan de bouw van een woning op NO hoek van het perceel Boomsestraat 11 kan een extra geuremissie van 67.909 odours per seconde worden vergund. Hierbij is uitgegaan van de worst case emissie op de hoek van het bouwblok. De heer Jansen wordt door de bouw van de woning op het Boomsestraat 11a niet onevenredig in zijn belangen geschaad. Na het doorlopen van deze bestemmingsplanherziening en na vaststelling van het bestemmingsplan Boomsestraat 11a, Balgoij blijft het perceel Boomsestraat buiten de bebouwde kom van de gemeente Wijchen vallen. Door toevoeging van deze extra woning (Boomsestraat 11a) zal niet een clustering van gebouwen ontstaan zodat dit plangebied gerekend moet worden tot de bebouwde kom. Bovendien is op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een geurhinder van 8 odeureenheden toegestaan op de woningen in het buitengebied. Door toevoeging van deze woning zal dit niet wijzigen. Daarnaast zijn de ingediende uitbreidingsplannen voor de locatie Wegelaar 7-9 tevens getoetst aan de voorliggende locatie (Boomsestraat 11a). De heer Jansen wordt in zijn uitbreidingsmogelijkheden niet belemmerd door realisatie van het voorliggende plan.

