

Beantwoording zienswijzen in het kader van het ontwerp wijzigingsplan "Functieverandering Graafseweg 300-302, behorende bij collegebesluit nr. (...), d.d. (...).

Met ingang van donderdag 13 februari 2014 heeft, gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 26 maart 2014), het ontwerp wijzigingsplan "Functieverandering Graafseweg 300-302" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze richt zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en wordt in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

- 1) Schriftelijke zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, mr. J.A.J.M. van Houtum, namens de heer E. Pauwels, Graafseweg 372, 6603 CJ te Wijchen, ontvangen per brief op 27 maart 2014.

De zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn door ons college ontvangen. Uit jurisprudentie volgt dat de verzendtheorie van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht tevens moet worden toegepast op het indienen van zienswijzen. De zienswijze is aangetekend verzonden. Blijkens de poststicker van PostNL is de brief op 26 maart 2014, derhalve binnen de gestelde termijn, ter post bezorgd. De zienswijze is derhalve tijdig door ons college ontvangen.

a. Indiener twijfelt of de ontwikkeling past binnen de geldende kaders van ruimte voor ruimte.

Het initiatief is getoetst aan de voorwaarde gesteld aan de toepasselijke wijzigingsbevoegdheid. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van de beantwoording van deze zienswijze is geconstateerd dat het initiatief niet helemaal goed in het ontwerp bestemmingsplan is vertaald als het de bouwmogelijkheden betreft.

Op de bedrijfswoningen wordt ingevolge artikel 5.8.3 onder u artikel 21 (Wonen) van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. Dit betekent dat de voormalige bedrijfswoningen volgens de staffel uit artikel 21.2.5. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' kunnen worden uitgebreid. De woningen blijven buiten de saldobenadering van de saneringsopgave. Het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast. Voor de herbouw in de vorm van 2 vrijstaande woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden geldt dat de maximale oppervlak van deze gebouwen maximaal 50% van de saneringsopgave (3720m²) van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen mag bedragen. Deze maximale oppervlaktemaat is onvoldoende in het bestemmingsplan opgenomen. Er is slechts voorzien in een maximale inhoudsmaat per wooneenheid. Voor de twee woongebouwen zal een maximale oppervlaktemaat worden opgenomen die overeenstemt met 50% van de genoemde saneringsopgave.

b. Nut en noodzaak van nog meer burgerbewoning is in het plan niet onderbouwd.

Indiener refereert hier aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' uit artikel 3.1.6. lid 2 uit het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op de kleinschaligheid van de woningbouw die het plan mogelijk maakt, is er geen sprake van een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1. eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro niet van toepassing is. Zulks blijkt ook uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 18 december 2013 (nr. 201302867/1/R4).

c. Onduidelijk is of de kwekerij volledig wordt gestaakt, uit niets blijkt sanering van het volledige bedrijf.

Het agrarische bouwvlak komt geheel te vervallen. Daarnaast is contractueel bepaald dat de initiatiefnemer binnen zes weken na inwerkingtreding van het wijzigingsplan de bedrijfsactiviteiten staakt en gestaakt houdt.

d. Indiener vreest dat het gebied na de realisering van woningbouw moet worden aangemerkt als bebouwde kom.

De bebouwde kom is het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Dit bestemmingsplan heeft niet als gevolg dat de aard van de omgeving verandert. Het gebied kenmerkt zich als een agrarisch gebied met waarden met diverse vrijstaande burgerwoningen en een enkel agrarisch bedrijf. Dat er niet moet worden gesproken van bebouwde kom blijkt ook uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 maart 2014 (nr. 201303739/1/A1).

e. Er is nagelaten een V-Stacks berekening te maken voor de diersoorten waarvoor geen vaste afstanden gelden.

De Wet geurhinder en veehouderij kent twee beoordelingskaders: één voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld (artikel 3 Wgv) en één voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (artikel 4 Wgv). Het milieuaspect geurhinder moet volgens die twee beoordelingskaders los van elkaar uitgevoerd worden. De vaste afstand die geldt voor de dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld bedraagt 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. De overige aanwezige dieren hebben gezien hun aantal en geuremissiefactor weinig invloed. Uit een nader uitgevoerde V-Stacks berekening, waarbij is uitgegaan van een worst-case benadering, blijkt dat geurcontour van het agrarische bedrijf aan de Graafseweg 372 dermate klein (geurbelasting van 0,7 odour units) is dat het niet van wezenlijke invloed is op ontwikkelingen in de nabijheid van het bedrijf. Een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners is gegarandeerd. Daarnaast wordt de indiener niet belemmerd bij eventuele uitbreiding door de ontwikkeling. Overigens wordt het bedrijf van indiener al belemmerd door bestaande, dicht bij het bedrijf gelegen, woningen.

De V-Stacks berekening zal worden opgenomen in de toelichting bij het wijzigingsplan.

f. Een woonbestemming pal naast percelen met een agrarische bestemming is ruimtelijk onverantwoord vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen is minimaal 50 meter afstand gewenst.

Er is geen wettelijke regeling die afstanden voorschrijft die in acht genomen moeten worden bij woningbouw ten opzichte van percelen met open teelt waarop bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bekeken moet worden hoe groot de afstand is die moet worden aangehouden om gezondheidsrisico's te voorkomen. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in beginsel een afstand van 50 meter tussen gevoelige objecten en open teelt aanvaard. Onder open teelt wordt verstaan het telen van gewassen in de open lucht (telen van fruitbomen, volle grondsgroenteteelt, het kweken van bomen). Onduidelijk is welke afstand indiener precies bedoelt. Het perceel van de aanvrager waar nu nog bomen en planten worden gekweekt is gelegen op een vele grotere afstand dan 50 meter.

g. Er wordt gerekend met een norm van 48dB voor geluid terwijl er voor de indiener van de zienswijze een norm van 40dB geldt. Dat is meten met 2 maten. Er wordt daarbij uitgegaan van de verkeerde verkeersgegevens. De toenemende verkeersdruk is onvoldoende afgewogen.



De 48dB waar naar wordt verwezen is de norm voor wegverkeerslawaaï afkomstig uit de wet geluidhinder. De norm van 40dB(A) waar indiener aan refereert is het minimale geluid in de nachtperiode dat zijn bedrijf mag veroorzaken op de gevel van gevoelige objecten in de nabijheid van zijn bedrijf.

Indiener stelt dat er is gerekend met verkeerde verkeersgegevens. Indiener geeft niet aan wat er niet zou kloppen aan de gegevens.

h. De ontsluiting is niet goed geregeld. Indiener vindt het onwenselijk dat het pad dat langs zijn perceel loopt wordt gebruikt voor de ontsluiting van het perceel.

Het plangebied wordt primair ontsloten via de bestaande inritten, niet via de onverharde weg achterom.

i. De natuurontwikkeling waarin het plan voorziet is nadelig voor het bedrijf van indiener. Door schaduwwerking en bladval stelt indiener last van omzetting te krijgen en nieuwe aanplant onttrekt grondwater. De wateropvang trekt ganzen aan.

Vanwege schaduwwerking en bladval verwacht indiener minder opbrengsten te hebben van de maïs- of grasoogst. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat dit onderdeel van het plan van wezenlijke invloed is op de bedrijfsvoering van indiener. Dit geldt ook voor de aanleg van de waterpartijen die, naar zo indiener stelt, een aantrekkingskracht op ganzen zouden hebben.

j. Indiener is het niet eens met het overgangsrecht. Indiener stelt dat dit als gevolg heeft dat alles wat nu illegaal is gebouwd, dan wel in gebruik is wordt gelegaliseerd.

In het bestemmingsplan zijn de standaardregels voor overgangsrecht opgenomen zoals die in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen. Deze bepalingen hebben geen legaliserende werking van bestaand illegaal gebruik en illegale bouwwerken. Bovendien betreffen het standaard voorschriften die op basis van een wettelijk voorschrift in een bestemmingsplan dienen te worden opgenomen.