

13-2054
R0-12 14/7

De gemeenteraad van Wijchen

14 RZ 017

Beslisnota

Vaststelling bestemmingsplan Wegelaar 7

Wijchen, 22 april 2014

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Wegelaar 7 vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze te weerleggen.

Inleiding

op 19 september 2013 heeft de gemeenteraad besloten om in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening om de woning aan de Wegelaar 7 aan te wijzen als plattelandswoning (13RZ185).

Het dossier Wegelaar 7 kent een lange geschiedenis. Feit is dat de als tweede bedrijfswoning bestemde woning niet door de huidige eigenaren conform bestemmingsplan bewoond kan worden, omdat zij niet functioneel verbonden zijn met het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf en bewoning door hen niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering aldaar. Aanwijzing van de woning als reguliere burgerwoning is geen optie omdat daarmee de bedrijfsvoering van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf enorm zou belemmeren en bovendien de milieunormen die gelden voor een reguliere burgerwoning niet gehaald kunnen worden.

Een recente wijziging in de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de Wm (Wet milieubeheer) kan daar echter verandering in brengen. Deze wijziging (ook wel bekend onder de naam "Wet plattelandswoningen") zorgt er namelijk voor dat indien een woning aangeduid wordt als plattelandswoning, deze door derden bewoond mag worden en niet wordt beschermd tegen de milieuhinder van het bijbehorende bedrijf en ook geen (juridische) belemmering vormt voor de bedrijfsvoering of ontwikkeling van dat bedrijf.

Hoewel de regeling in feite bedoeld is om de rustende boer in zijn eigen boerderij te kunnen laten wonen, terwijl een derde het bedrijf verder exploiteert en ontwikkelt, kan de regeling ook toegepast worden om een derde partij een tweede bedrijfswoning te laten bewonen, zonder dat dat de ontwikkeling van dat bedrijf in de weg staat.

Portefeuillehouder	: M.J.F.J. Thijsen
Informatie	: Paul Vereijken
Telefoon	: 024-7517302
E-mailadres	: p.vereyken@wijchen.nl
Ter inzage	: Bestemmingsplan
In kennis stellen	: Initiatiefnemer, zienswijze indiener

Om de aanwijzing als plattelandswoning juridisch te regelen dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Op 4 februari 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan dat voorziet in deze wijziging en besloten het plan in procedure te brengen. Dat besluit is op 12 februari 2014 gepubliceerd en het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 februari 2014 t/m 26 maart 2014 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is er één zienswijze binnen gekomen van de eigenaar/bedrijfsvoerder van het agrarisch bedrijf (de inrichting) waar de plattelandswoning onderdeel van uitmaakt. In de zienswijze wordt aangegeven dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dat de milieubelasting ter plaatse erg hoog is en dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, hetgeen door de aanvragers in eerdere geschillen ook als argument is aangedragen. Echter de wetgeving rondom de plattelandswoning voorziet er juist in om deze aspecten buiten beoordeling te laten. De plattelandswoning blijft nadrukkelijk onderdeel uitmaken van de inrichting en hoeft dus niet beschermd te worden tegen de milieuhinder van die inrichting. Daarmee vormt de plattelandswoning geen belemmering voor de werking en ontwikkeling van de inrichting. Daarnaast voert de zienswijze indiener aan dat het bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid (beleidsnota plattelandswoning). Dat heeft de raad in haar eerdere besluit ook meegewogen maar zij heeft nadrukkelijk aangegeven dit beleid buiten beschouwing te willen laten gezien de specifieke situatie (een al jaren slepende kwestie) en de bekendheid van partijen met de gevolgen van de wijziging naar plattelandswoning. Ook zou er geen goede belangenafweging plaats hebben gevonden. Echter een dergelijke belangenafweging is niet aan de orde, wederom vanwege het feit dat de plattelandswoning geen belemmerende werking heeft op het functioneren en ontwikkelen van het bedrijf. De zienswijze indiener merkt bovendien op dat de aanduiding als plattelandswoning hem zou beperken in de mogelijkheid om een extra bedrijfswoning op te richten. Echter, het toekennen van de status als plattelandswoning betekent niet dat de woning niet als bedrijfswoning gebruikt kan worden. De betreffende woning is al diverse malen te koop aangeboden aan de zienswijze indiener. De dwangsom waarnaar wordt verwezen is bij besluit van 20 maart 2014 ingetrokken vanwege concreet zicht op legalisatie. Overigens was deze last onder dwangsom nog gebaseerd op het oude bestemmingsplan "Buitengebied" hetgeen met zich meebracht dat het besluit waarschijnlijk geen werking meer had

Al met al maakt het dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan niet- of gewijzigd vast te stellen. Voor een uitgebreide afweging van de zienswijze is een zienswijzenota bijgevoegd.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Wegelaar 7 vast te stellen, waarmee invulling gegeven wordt aan uw besluit van 19 september 2013 om de woning aan de Wegelaar 7 de bestemming plattelandswoning te geven. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de eigenaren de plattelandswoning gaan bewonen zonder dat het ter plaatse gevestigde bedrijf in zijn bedrijfsvoering en ontwikkeling wordt belemmerd.

Argumenten

1.1 De wet plattelandswoning maakt het mogelijk om een bedrijfswoning als plattelandswoning aan te duiden waarna deze door derde bewoond kan worden.

Daardoor kan de woning aan de Wegelaar 7 weer bewoond worden door de huidige eigenaar.

1.2 De wet plattelandswoning zorgt er voor dat een plattelandswoning niet wordt beschermd tegen de milieuhinder van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

1.3 De wet plattelandswoning zorgt er voor dat door de aanwijzing als plattelandswoning het ter plaatse gevestigde bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden

1.4 Er is geen sprake van milieuhinder of belemmering van andere omliggende bedrijven als gevolg van de aanwijzing.

1.5 Door het bestemmingsplan te wijzigen (partiële herziening) krijgt de woning de aanduiding plattelandswoning inclusief het bijbehorende planologische en juridische regime.

2.1 De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het plan niet- of gewijzigd vast te stellen.

Zie voor inhoudelijke behandeling van de zienswijze de bijgevoegde zienswijzenota.

Kanttekeningen

1.1 Het is zeer de vraag of er ter plekke sprake is van een goed woon- en leefklimaat gezien de ligging op zeer korte afstand van het agrarisch bedrijf.

Dat hoeft echter niet getoetst of onderzocht te worden omdat de woning toch niet beschermd wordt tegen milieuhinder van het ter plaatse gevestigde bedrijf. De feitelijke hinder die er ongetwijfeld zal zijn is ruimtelijk en juridisch gezien geen argument om niet mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging. Van milieuhinder van omliggende bedrijven is geen sprake

1.2 Het verzoek is in strijd met het gemeentelijke beleid voor aanwijzing van plattelandswoningen.

Uit de raadsbehandeling van 19 september 2013 blijkt echter dat de raad de wens heeft/ altijd heeft beoogd dat het beleid niet van toepassing is op onderhavige geval. Dat blijkt ook uit de discussie bij de vaststelling van de 'beleidsnota plattelandswoningen' (d.d. 21 maart 2013) en de daaraan voorafgaande commissievergadering (d.d. 7 maart 2013). Er wordt gesteld dat er een "hardheidsclausule moet worden opgenomen zodat er in schrijnende gevallen toch mogelijkheden zijn". Dit om de woning aan de Wegelaar 7, een historische situatie, te kunnen aanwijzen als plattelandswoning. De raad heeft de bevoegdheid om af te wijken van haar eigen beleid. Bovendien stamt de aanvraag feitelijk van voor vaststelling van het beleid.

1.3 De huidige eigenaren kennen de beperkingen van de huidige woning, maar het is de vraag of een toekomstige bewoner zich dat ook realiseert. De aanduiding als plattelandswoning is geen tijdelijke aanduiding en maakt het mogelijk de woning aan een andere derde partij te verkopen. Het is de vraag in hoeverre deze nieuwe bewoner zich de beperkingen van de locatie zal realiseren.

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Met hen is een planschade risico overeenkomst afgesloten om het mogelijke risico op planschade door te zetten.

Uitvoering

Na vaststelling zal het besluit hiertoe wordt gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn heeft de zienswijze indiener de gelegenheid om beroep in te stellen tegen het plan.

Burgerparticipatie

NVT

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Wegelaar 7
2. Zienswijzennota

Gerelateerde stukken

1. Collegebesluit 4 februari 2014 (13.2054)
2. Raadsbesluit 19 september 2013 (13RZ185)

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is smaller and appears to be that of the secretary. The signature on the right is larger, more stylized, and appears to be that of the burgemeester. Both signatures are written in black ink.

De gemeenteraad van Wijchen

14 RZ 017

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Wegelaar 7

De raad van de gemeente Wijchen;

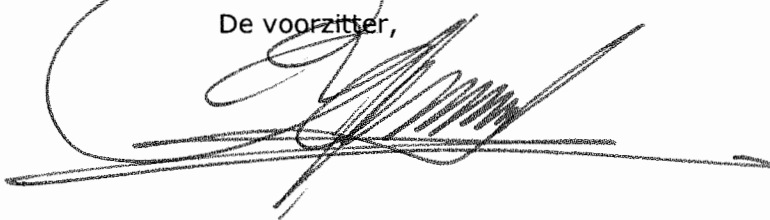
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
van: 22 april 2014

besluit:

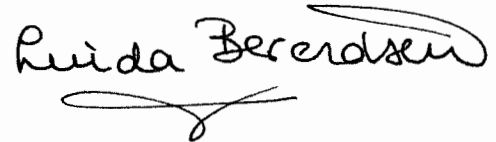
1. Het bestemmingsplan Wegelaar 7 vast te stellen
2. De ingekomen zienswijze te weerleggen

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
10 juli 2014.

De voorzitter,

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the chairperson.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Linda Berendsen'.

