

Reactie op ingekomen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Hoeveweg 13, Balgoij”

Met ingang van donderdag donderdag 20 maart heeft, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerp bestemmingsplan “Hoeveweg 13 Balgoij” ter inzage gelegen. Het plan voorziet in het scheppen van de mogelijkheid voor de bouw van 10 woningen inclusief de daarbij horende infrastructuur en waterberging op de gronden op en achter het perceel Hoeveweg 13 in Balgoij. Daarnaast omvat het plan een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een extra woning op het perceel Hoeveweg 15 in ruil voor sanering van alle voormalige agrarische bebouwing. Een aantal omwonenden heeft zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

1. Zienswijze

Zienswijze ingediend per brief (w.2014.2884) d.d. 28 april 2014, ontvangen op 29 april 2014. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Inhoud zienswijze

- De wijziging van de bestemming van het perceel Hoeveweg 15 van agrarisch met waarden -1 naar wonen is zonder nadere toelichting in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Er is ontoereikend gemotiveerd, niet onderbouwd om welke reden het is te verantwoorden dat de geurnorm van 2.0 odeurs wordt overschreden.
- Het toestaan van een tweede woning dient bij recht te worden opgenomen, niet met een wijzigingsbevoegdheid met de daarbij horende planprocedure en toetsingsgronden. Desgewenst stelt de indiener dat er een voorwaardelijke verplichting opgenomen kan worden voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing.
- Niet duidelijk is of ook zonder een grondoverdracht en bestemmingswijziging het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Bovendien is de financiële haalbaarheid op dit moment niet bekend aangezien er nog geen grondexploitatie beschikbaar is.

Noot: de gemeente Wijchen is in gesprek met de indiener om te bezien of dat een strook grond aangekocht kan worden, waardoor het plangebied kan worden vergroot. Indien daar overeenstemming over wordt bereikt, en de wijzigingsbevoegdheid voor een tweede woning op het perceel Hoeveweg 15 wordt vervangen door een mogelijkheid voor de bouw van een tweede woning bij recht (al dan niet met een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing) dan is de indiener bereid zijn zienswijze in te trekken.

Reactie

- In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat Hoeveweg 15 wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Door deze locatie te herbestemmen naar wonen, wordt het milieukundig mogelijk gemaakt om in het plangebied zonder aanvullende voorwaarden woningen toe te voegen. Door de herbe-

stemming vormt deze voormalige agrarische bedrijfslocatie geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Ter plaatse is geen sprake meer van een reëel en volwaardig agrarisch bedrijf, waardoor een herbestemming naar wonen aan de orde is. Sterker nog, op het moment dat er geen sprake is van agrarische bedrijfsvoering is burgerbewoning nu en in de toekomst in strijd met het bestemmingsplan. Dit zal in de toelichting worden opgenomen. De toelichting zal op dit punt worden gewijzigd.

- In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat geuronderzoek heeft uitgewezen dat op locatie Hoeveweg een odeur van 5,6 aanwezig is, terwijl de huidige norm in de bebouwde kom 2,0 is. Ondanks dat de locatie Hoeveweg binnen de verstedelijkingscontour ligt en van extensief in intensief gebruik verandert, is het te verantwoorden af te wijken van de vigerende norm van 2,0. Balgoij kenmerkt zich als een agrarisch dorp in het buitengebied. In en om het dorp zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Als gevolg hiervan is de geurbelasting in het hele dorp hoger dan de norm van 2,0. Het toestaan van een hogere geurbelasting voor het nu voorliggende woningbouwplan, gelijk aan de rest van het dorp wordt als passend beschouwd en zal voor de toekomstige bewoners geen belemmering vormen, evenals dat hierdoor de diverse agrarische bedrijven in en rondom het plan niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Dit zal als zodanig worden toegevoegd aan de toelichting. De toelichting zal op dit punt worden gewijzigd.
- De mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning dient adequaat te worden onderzocht en onderbouwd. Een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor het college is hiertoe een adequaat instrument. Als, zoals de indiener aangeeft, het niet in de lijn der verwachting ligt dat er belemmeringen zijn voor de bouw van een nieuwe woning, dan volstaat een korte onderbouwing en toelichting. De zienswijze wordt op dit punt weerlegd.
- Ook zonder grondtransactie kan het plan worden gerealiseerd. Sterker nog, dat is het basis uitgangspunt. De grondtransactie zou enkel het plan wat meer optimaliseren en ruimere en/of diepere kavels mogelijk maken. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan was de gemeente nog in onderhandeling over aankoop van de grond aan de Hoeveweg 13, derhalve kon er nog geen definitieve GREX ter inzage worden gelegd. Deze is ten tijde van de vaststelling wel beschikbaar. De zienswijze wordt op dit punt weerlegd

2. Zienswijze

Zienswijze ingediend per telefax (w.2014.2920) d.d. 29 april 2014, ontvangen op 29 april 2014. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Inhoud zienswijze:

- Naast bescherming van bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid ex art 7.6.1 (wijzigingsbevoegdheid extra woning perceel Hoeveweg 15) dient ook de bedrijfsvoering van het bedrijf van de indiener te worden beschermd. De indiener vreest door de wijzigingsbevoegdheid onevenredig in zijn bedrijfsvoering te worden geschaad en geeft onvoldoende rechtszekerheid voor de toekomstige bedrijfsvoering aangezien de exacte locatie van de nieuwe woning niet is bepaald.

Reactie

- De aanwezigheid van voorgenoemd bedrijf is bij de gemeente bekend. De wijzigingsbevoegdheid ex art 7.6.1. zal worden gewijzigd in die zin dat het woord Agrarisch zal komen te vervallen in het artikel 7.6.1.j waardoor ook de belangen van het bedrijf van de indiener in de afweging voor gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal worden meegenomen. Het is de gemeente bekend dat het perceel waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is deels binnen 100 meter van het bestemmingsvlak van het bedrijf van de indiener is gelegen. 100 m is de maximale toetsafstand die door de VNG wordt genoemd in haar brochure bedrijven en milieuzonering voor een dierenpension. Het is echter op voorhand niet bekend of deze maximale hinderafstand in het nu voorliggende geval van toepassing is. Wat wel bekend is, is dat de mogelijke nieuwe woning op het perceel Hoeveweg 15 niet de meest nabij gelegen burgerwoning is ten opzichte van het dierenpension. Tussen het perceel Hoeveweg 15 en het bedrijfsperceel Hoeveweg 21 liggen nog diverse andere burgerwoningen. Derhalve zal een eventuele nieuwe woning aan de Hoeveweg 15, ook al zou deze worden gerealiseerd binnen de genoemde maximale hinderafstand van 100 m, nooit maatgevend of belemmerd kunnen werken ten opzichte van de bedrijfsvoering van de indiener. De wijzigingsbevoegdheid ex art 7.6.1 worden gewijzigd. Voor het overige wordt de zienswijze weerlegd.

3. Zienswijze

Zienswijze ingediend per brief (w.2014.2875) d.d. 28 april 2014, ontvangen op 29 april 2014. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Inhoud zienswijze

- Indiener vreest dat door de aanleg van de nieuwe weg waar ook de bewoners van de wijken het Veldje en de Bogerd gebruik van kunnen maken, er sprake zal zijn van een aanzienlijke verkeerstoename over de Hoeveweg en de Maasbandijk. Deze route wordt op dit moment als aanrijroute gebruikt door de bedrijven die gelegen zijn aan de Hoeveweg. Zij hoeven op die manier niet door de kern van Balgoij heen te rijden. Indiener vreest dat als gevolg van de verkeerstoename hij in zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd. De indiener vindt dat verbreding van de Maasbandijk onderdeel uit moet maken van de planvorming.

Reactie:

- Een extra ontsluiting van het Veldje en de Bogerd is niet alleen onderdeel van de planvorming maar ook een langgekoesterde wens van een groot deel van het dorp. De huidige, enkelvoudige ontsluiting kan met name in geval van calamiteiten belemmerd werken. De voorgestelde ontsluitingstructuur is echter bewust ontworpen als erfonstluitingsweg en niet als wijk- of gebiedsontsluiting. Bovendien, kijkende naar het feit dat Balgoij in zijn totaal ca 250 huishoudens telt, is het maar zeer de vraag van hoeveel extra verkeersbewegingen er sprake zal zijn. En als dat al het geval is, zal dit nimmer zodanig zijn dat de bedrijfsvoering van de bedrijven aan de

Hoeveweg hierdoor belemmerd zal worden. De zienswijze wordt op dit punt weerlegd.

4. Zienswijze

Zienswijze ingediend per brief (w.2014.2114) d.d. 25 maart 2014, ontvangen op 28 maart 2014. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Inhoud zienswijze

- Indiener geeft aan dat als gevolg van de planontwikkeling zijn uitzicht en privacy, en daarmee zijn woongenot, zal worden belemmerd.
- De planontwikkeling zal een waardedaling van de woning tot gevolg hebben als gevolg van belemmering van het uitzicht en geluidsoverlast.
- Indiener geeft aan dat hij al 35 jaar gebruik maakt van een pad dat over het perceel Hoeveweg 13 loopt. Als gevolg van de planontwikkeling zal dat pad niet meer gebruikt kunnen worden.

Reactie:

- Als gevolg van de planvorming zal de structuur aan de zuidzijde van het perceel van de indiener wijzigen. Daar waar er nu sprake is van een weiland, met doorzichten op de achterliggende agrarische gronden, zal woningbouw deze doorzichten wegnemen. Echter ook in de huidige situatie zou er hoog opgaande beplanting, teeltondersteunde voorzieningen of andere doorzichtbelemmerende ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Vrij uitzicht is geen eeuwig durend recht en is niet te claimen over de gronden van derden. Daarnaast bestaat de huidige erfafscheiding reeds uit metershoge coniferen op het perceel van de indiener. De zienswijze wordt op dit punt weerlegd.
- Indien er sprake is van waardedaling kan er een verzoek op vergoeding van plan-schade worden ingediend.
- Uit onderzoek ter plekke is gebleken dat er geen sprake is van een duidelijk als zodanig aanwezig pad. Ook is de erfafscheiding ter plekke nog intact conform de perceelsgrenzen. Wel is bekend dat de gronden aan de Hoeveweg 13 door de indiener incidenteel wordt gebruikt om was op te hangen en dat bij de indiener de wens bestaat om een strookje grond aan te kopen om zo een extra achterontsluiting te realiseren. Van een pad of een recht van overpad is echter geen sprake. De zienswijze wordt op dit punt weerlegd.

Conclusie

Als gevolg van de ingediende zienswijze zal het plan op de volgende punten gewijzigd worden vastgesteld:

- In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden toegevoegd dat er op het perceel Hoeveweg 15 geen sprake meer is van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en dat de herbestemming naar wonen passend is bij het huidige gebruik. Tevens borgt de herbestemming naar wonen de mogelijkheid om in de toekomst het perceel als burgerwoning te kunnen blijven gebruiken.
- In de toelichting zal worden toegevoegd dat een geurbelasting van 5.6 past bij de aard en karakter van Balgoij en de nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkeling. Op bijna geen enkele plek in Balgoij zal de geurnorm die voor stedelijke gebieden geldt worden gehaald. Huidige en toekomstige bewoners weten dat en nemen dat



bewust mee in hun afweging om al dan niet in Balgoij te wonen. Bovendien wordt door het toestaan van een hogere geurbelasting voorkomen dat de omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

- De wijzigingsbevoegdheid ex art 7.6.1. zal op lid j worden gewijzigd, zondanig dat het woord Agrarische zal vervallen, waardoor alle omliggende bedrijven in de toetsing van de wijzigingsbevoegdheid worden meegenomen en niet alleen de agrarische bedrijven.

Op de overige punten geven de zienswijzen geen aanleiding op het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.