

Gemeente Scherpenzeel



Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ontwerpbestemmingsplan Kolfschoterdijk 6-8-10

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ontwerpbestemmingsplan
Kolfschoterdijk 6-8-10

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte en Groen

Auteur: W.E. Algra

Datum: 21 mei 2019 (laatste versie: 4)

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Procedure	4
3. Zienswijzen	5
3.1 Zienswijze 1	5
4. Ambtshalve aanpassingen	8

1. INLEIDING

De eigenaar van de percelen Kolfschoterdijk 6, 8 en 10 heeft de gemeente om planologische medewerking verzocht voor de functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen op de Kolfschoterdijk 8 en 10 en de inpassing van de (nood)woning Kolfschoterdijk 6 in het nieuw te vormen woonerf. Door sloop van alle bebouwing, inclusief de drie (bedrijfs)woningen wordt het voormalig agrarisch erf omgevormd tot een woonerf bestaande uit vier vrijstaande woningen, die landschappelijk worden ingepast. De vierde woning is mogelijk, omdat minimaal 1.000m² aan agrarische opstallen wordt gesloopt.

Om de functieverandering naar wonen mogelijk te maken is voor de locatie een bestemmingsplan opgesteld, waarin de bestemming Agrarisch-Bedrijf wordt omgezet naar Wonen en Agrarisch met waarden - Landschap.

Deze nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen die zijn binnengekomen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Kolfschoterdijk 6-8-10.

2. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan Kolfshoterdijk 6-8-10 heeft in de periode van 7 maart 2018 tot en met 17 april 2018 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Scherpenzeelse Krant, de Staatscourant en door middel van de gemeentelijke publicatiekast. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan naar de provincie Gelderland en Waterschap Vallei en Veluwe gezonden.

Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan er een bij brief van 22 mei 2018 is ingetrokken.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Zienswijze 1

d.d. 17 april 2018, ontvangen 17 april 2018

Samenvatting reactie

1. Reclamant is van mening dat de planontwikkeling niet mogelijk is vanwege de korte afstand tot de nabij gelegen veehouderij.
2. Reclamant is van mening dat het niet acceptabel is als de woningen dichterbij de weg worden gebouwd.
3. Reclamant vraagt welke meters worden toegekend en of met vergunning wordt gebouwd.
4. Er zal meer duidelijkheid moeten zijn over te saneren bodemvervuiling. Er is naar de mening van reclamant sprake van veel los asbest op het terrein. Ook is in het verleden bij brand mogelijk asbest over het terrein gewaaid. Er zijn volgens de eigenaar kadavers begraven (miltvuur). De mestputten zijn zeer vervuild met tempex isolatie. Hij vraagt zich af of deze vervuiling in de bodem wordt achtergelaten. Verder vraagt hij zich af of de ondergrondse olietank aan de voorzijde meegenomen is in het onderzoek. Naar zijn mening is het bodemonderzoek niet objectief omdat op twee plaatsen oude lekkende diesel tanks hebben gestaan in het verleden. Ten slotte geeft hij aan dat in het verleden afval en mogelijk asbest begraven is achter de ondergrondse mestput, die bovendien lek is.
5. In het pand is/was volgens reclamant veel asbest aanwezig.
6. Het plan geeft volgens reclamant geen of onvoldoende duidelijkheid of alle bebouwing gelijktijdig wordt gesloopt.
7. Hoelang zal de illegale verhuur van de bedrijfswoning aan Polen doorgaan? Hiervan wordt regelmatig overlast ondervonden.
8. Voor de verkeersveiligheid is het nodig het perceel één uitrit te geven.
9. Is er een beplantingsplan rond het gehele perceel?
10. Als burens zijn we op geen enkele wijze door de eigenaar op de hoogte gebracht van de plannen of uitgevoerde onderzoeken! Dit is een eerste verantwoordelijkheid voor de initiatiefnemer.
11. Het verzoek is alle stukken te ontvangen. Als er inzicht komt op de ontwikkelingen op dit perceel en garanties voor een goede overeenkomst kan dit leiden tot intrekking van dit bezwaarschrift.

Reactie gemeente

1. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Voor de bouw in de nabijheid van veehouderijen is daarbij het aspect geurhinder het meest relevant. Uit de plantoelichting blijkt dat voor nieuw te bouwen woningen op grond van artikel 14.2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een afwijkend toetsingskader geldt. Lid 2 van artikel 14.2 Wgv bepaalt dat de afstand, tussen de

aanwezige veehouderijen (Kolfschoterdijk 4 en 14) aan weerszijden van het perceel en de nieuwe woningen (op het perceel Kolfschoterdijk 8-10) die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij (Kolfschoterdijk 8-10), ten minste 50 meter bedraagt indien de woning (nieuwe woningen Kolfschoterdijk 8-10) buiten de bebouwde kom zijn gelegen. Deze afstand wordt gemeten van gevel tot gevel. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. Derhalve is geen geurhinderonderzoek noodzakelijk en zijn er vanwege het aspect geurhinder geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een woon- en leefklimaattoets (ForFarmers FarmConsult, Woon- en leefklimaat woningen bestemmingsplan Kolfschoterdijk 6,8 en 10 Scherpenzeel, Lochem 25 januari 2019) voor de woningen vervaardigd. In die toets is bevestigd dat woningbouw geen beperkingen oplevert voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Kolfschoterdijk 14, omdat de vaste afstanden de veehouderij beschermen.

2. In de toekomstige situatie zal de voorste woning op het perceel dichterbij de weg worden gebouwd dan in de bestaande situatie. Voor het ontwerp van het woonperceel is het agrarisch erf als metafoor gebruikt, waarin achter de boerderij de bedrijfsopstallen rondom een compact erf zijn gesitueerd. Deze keuze is onder meer gemaakt op basis van het erfadvies van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. In dat erfadvies is een bewuste keuze gemaakt om de voorste woning, de hoofdwoning in het plangebied, naar voren te plaatsen en de andere woningen daarachter. Het is daarbij belangrijk dat er voldoende afstand blijft tussen deze hoofdwoning en de andere woningen. Reclamant motiveert overigens niet waarom het in zijn optiek niet acceptabel is dat er woningen dicht bij de weg worden gebouwd dan in de huidige situatie.
3. De maatvoering van de woningen is afgestemd op de maatvoering die ook elders in het plangebied van het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 van toepassing is. Uiteraard dient voor de bebouwing te zijner tijd een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
4. In het kader van de planontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd. Daarvoor zijn meer dan 25 boringen gezet. Uit de onderzoeksresultaten die in de toelichting zijn samengevat blijkt dat er op één plek sprake is van een verontreiniging. Indien ter plaatse van die boring grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, met als doel dit deel van de locatie eveneens geschikt te maken voor het beoogde gebruik, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een plan van aanpak te worden opgesteld dat goedgekeurd dient te worden door de gemeente Scherpenzeel. Voor het overige is uit het onderzoek niet gebleken dat bodemverontreiniging aanwezig is.
5. In het kader van de sloop dient indien er asbesthoudende materialen worden verwijderd, een sloopmelding te worden gedaan. De gemeente of omgevingsdienst kan na ontvangst van de sloopmelding nadere voorwaarden opleggen om de sloopwerkzaamheden op verantwoorde manier te laten plaatsvinden. De voorwaarden richten zich op het voorkomen of beperken van hinder en een onveilige situatie tijdens de sloop. De voorwaarden zijn een aanvulling op de inhoudelijke voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en kunnen betrekking hebben

op het scheiden van het sloopafval of op de manier waarop de sloper de gereedmelding moet doen.

6. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woning pas kan worden verleend indien vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zoals aangegeven in Bijlage 1 bij de regels op het perceel Kolfschoterdijk 8-10 is gesloopt.
7. In hoeverre er sprake is van al dan niet illegale verhuur is in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het onderhavige bestemmingsplan niet relevant.
8. Op basis van de planvorming is het mogelijk beide huidige uitritten te handhaven, waartegen uit oogpunt van verkeersveiligheid geen bezwaren zijn.
9. Bij de regels van het bestemmingsplan is als bijlage het Inrichtingsplan Landschappelijke versterking Kolfschoterdijk 6-8-10 gevoegd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting dient dit inrichtingsplan, gekoppeld aan een termijn van maximaal twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor een woning, te zijn gerealiseerd.
10. De gemeente heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan de omwonenden schriftelijk op de hoogte gebracht van het plan. Daarnaast is de ontwikkelaar geadviseerd om ook zelf contact op te nemen met de omwonenden. Met een aantal omwonenden is gesproken, maar kennelijk niet met reclamant. Dat is een eigen afweging van de ontwikkelaar geweest.
11. Alle relevante stukken zijn gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en hebben gedurende de periode van ter inzage legging ter visie gelegen op het gemeentehuis.

De zienswijze geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een woon- en leefklimaattoets (ForFarmers FarmConsult, Woon- en leefklimaat woningen bestemmingsplan Kolfshoterdijk 6,8 en 10 Scherpenzeel, Lochem 25 januari 2019) voor de woningen vervaardigd. Daarnaast wordt in dit rapport nader ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit agrarische bedrijf op Kolfshoterdijk 14. Hiervan is een samenvatting in paragraaf 5.2 van de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen. De rapportage is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de toets blijkt dat woningbouw geen beperkingen oplevert voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Kolfshoterdijk 14. De vaste afstanden beschermen de veehouderij. De woningen zullen geen belemmering vormen van mogelijke toekomstige uitbreidingen.

De verkaveling is voor een van de woningen aangepast, zodat de afstand tussen de grens van het bouwvlak van de woning en die van het bouwvlak van de veehouderij op Kolfshoterdijk 14 minimaal 50 meter bedraagt. Daarmee is rekening gehouden met de mogelijkheid dat binnen het agrarisch bouwvlak tot een andere bedrijfsvoering kan worden gekomen, waardoor de afstand tussen gevel en gevel uit de Wet geurhinder en veehouderij anders niet haalbaar zou zijn. Op de verbeelding is tevens bij deze woning aangegeven dat in een deel van de zone waar bijgebouwen zijn toegestaan, geen geurgevoelige functies zijn toegelaten. In de regels zijn hiervoor de nodige bepalingen opgenomen.

Als de milieukwaliteitscriteria toegepast worden op de rand van de bouwvlakken van de woningen versus de bestaande situatie van de nabijgelegen veehouderij dan blijkt hieruit dat de woningen een tamelijk slecht tot extreem slecht woon- en leefklimaat hebben. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 7 oktober 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ9529, overwogen dat, indien de voor veehouderijen toepasselijke norm wordt overschreden, hieruit niet volgt dat ter plaatse geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit geval wijzigt de kwalificatie van het woon- en leefklimaat in de nieuwe situatie niet ten opzichte de reeds bestaande situatie. Derhalve is de geurbelasting aanvaardbaar.