

Wijziging van het bestemmingsplan ex. artikel 3.6 Wro

(wijzigingsplan 'Schaarweg 2 en 2a Vragender veranderen vorm agrarisch
bouwvlak)

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

oktober 2016

Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Schaarweg 2 en 2a Vragender veranderen vorm agrarisch bouwvlak' heeft ter inzage gelegen van 29 juli 2016 tot en met 8 september 2016.

In deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen die in deze Nota worden weergegeven en beantwoord.

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 6 september 2016):

Samenvatting zienswijze:

Het perceel ligt nabij het grondwaterbeschermingsgebied en binnen de boringsvrije zone van de waterwinning. Gevraagd wordt om rekening te houden met de volgende punten (het gebied is geohydrologisch zeer complex):

- 1: Een funderingsonderzoek te laten doen zodat er meer zekerheid is dat er geen scheurvorming gaat optreden in putten en vloeren waardoor lekkage van meststoffen naar het grondwater kunnen ontstaan.
- 2: Bij ontgravingen en boringen ten behoeve van bouwwerkzaamheden dieper dan 2 meter zullen de verstoorde lagen hersteld moeten worden zodat een goede afsluiting met het bouwwerk wordt gerealiseerd.
- 3: Door de verandering van de bouwkael is het mogelijk dat het gehele perceel voor meer dan 50% binnen het berekende grondwaterbeschermingsgebied komt te liggen. De provincie Gelderland zou dan kunnen besluiten het gehele perceel binnen het grondwaterbeschermingsgebied te plaatsen.

Reactie:

Het perceel ligt in de huidige situatie (zo goed als) geheel buiten het grondwaterbeschermingsgebied Corle en het gebied waarbinnen geen installaties voor koude-warmteopslag zijn toegestaan. Op het kaartje met het door de provincie aangewezen grondwaterbeschermingsgebied is met een cirkel aangegeven waar het bedrijf Schaarweg ligt. Het wijzigingsplan gaat uit van een verandering van de vorm van het bouwvlak. Door deze verandering van de vorm wordt ruimte gemaakt om aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing een nieuwe stal te realiseren. Deze nieuwe stal komt niet in het grondwaterbeschermingsgebied te liggen.

Ad 1, 2 en 3: Omdat het perceel niet in het grondwaterbeschermingsgebied ligt is het niet noodzakelijk om een funderingsverzoek uit te laten voeren. Gezien het feit dat de grond op de plek van de beoogde nieuwbouw fors afloopt, is het niet nodig om diep te graven. Dit zal waarschijnlijk grotendeels beperkt kunnen blijven tot het verwijderen van de zwarte laag. De inschatting is dat er over het grootste deel circa 1 meter afgegraven moet worden. Kelders worden gerealiseerd met inachtneming van de bepalingen uit de Richtlijnen Mestbassins 1992. Hiermee wordt bewerkstelligd dat er geen mest vanuit de kelder in de bodem komt. Daarmee is er geen risico voor het nabij gelegen grondwaterbeschermingsgebied. Het hemelwater dat van de nieuwe bebouwing afstroomt wordt via een sloot opgevangen en zo geïnfiltreerd en langzaam afgevoerd. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt bij de bouw. De grondwaterkwaliteit zal dus niet worden aangetast door deze ontwikkeling.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 7 september 2016)

De indiener geeft aan op circa 500 meter afstand van het bedrijf Schaarweg 2 en 2a te wonen. Hij geeft aan bij bepaalde weersomstandigheden in meerdere of mindere mate last te hebben van de geur van voedermeel of varkens. De indiener van de zienswijze is bang dat het plan zal leiden tot meer overlast door geur en stof en dat dit plan daardoor een negatieve invloed heeft op de waarde van zijn woning. De indiener van de zienswijze vraagt daarom om zijn perceel mee te nemen in de lijst 'te beschermen objecten voor de luchtkwaliteit' en de lijst 'geurgevoelige locaties'.

Reactie:

De bedoelde woning ligt op ruim 600 meter afstand van het bedrijf aan de Schaarweg. Omdat panden die dicht bij het bedrijf al (ruimschoots) voldoen aan de normen voor geuroverlast en concentraties fijn stof is deze woning niet meegenomen in de berekeningen. Op verzoek is de woning alsnog toegevoegd. Zowel ten aanzien van geur als luchtkwaliteit is de belasting op de woning berekend. Uit de berekeningen blijkt dat (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke normen. De beide aangevulde berekeningen zijn

als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Door de verplichte uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan is er in de nieuwe situatie vanuit de woning niet of nauwelijks zicht op het bedrijf. Er komen op twee plaatsen bomenrijen tussen het bedrijf aan de Schaarweg en de woning. Ten aanzien van een mogelijke waardedaling van de woning geldt dat na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan de mogelijkheid bestaat een verzoek tot planschade in te dienen.

Deze zienswijze leidt tot de vervanging van twee bijlages (geur- en luchtkwaliteitsonderzoek) die onderdeel uitmaken van de toelichting op het wijzigingsplan.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om de toelichting bij het wijzigingsplan op de volgende wijze aan te passen en met deze aanpassingen vast te stellen:

1: De bijlage 'Geurberekening' (bijlage 4 bij de toelichting) te vervangen door een versie waarin ook de geurbelasting voor het perceel Dwarsdijk 2 te Vragender is opgenomen.

2: De bijlage 'Luchtkwaliteit' (bijlage 5 bij de toelichting) te vervangen door een versie waarin ook de berekening voor het perceel Dwarsdijk 2 te Vragender is opgenomen.

Voor het overige leiden de ingediende zienswijzen niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

Voor ontwikkelingen van deze omvang, dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins door middel van een exploitatieovereenkomst is verzekerd. De initiatiefnemer zal met de gemeente een overeenkomst afsluiten.

Ambtshalve aanpassing

Aanpassing in de planregels:

De regeling die in artikel 3.5.a. was opgenomen is verplaatst naar artikel 3.4. omdat het toevoegen van nieuwe afwijkmogelijkheid niet past binnen wat met een wijzigingsplan geregeld mag worden.