

Wijziging bestemmingsplan

“Woningsplitsing Wolterij 4 Harreveld”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

1. Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Woningsplitsing Wolterij 4 Harreveld' gedurende zes weken voor eenieder van 12 februari 2021 tot en met 25 maart 2021 ter inzage gelegen.

Het ontwerpwijzigingsplan was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 25 maart 2021.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpwijzigingsplan 'Woningsplitsing Wolterij 4 Harreveld' is één zienswijze ingekomen.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk is de ingekomen zienswijze naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het wijzigingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

Het derde hoofdstuk bevat een overzicht van de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

In het vierde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijze.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze (schriftelijk ingekomen op 23 maart 2021):

Door ARAG SE Nederland, Postbus 230, 3830 AE Leusden is een zienswijze ingediend welke op 23 maart 2021 door ons is ontvangen. De zienswijze is gedaan namens V.o.f. Wellink Wolterij, gevestigd op Wolterij 7 in Harreveld.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen

- a. Cliënt exploiteert een varkenshouderij op Wolterij 7. Hij vreest dat als gevolg van uw voorgenomen bestemmingswijziging verder in zijn bedrijfsvoering te worden beperkt. Het toevoegen van een extra burgerwoning in de directe nabijheid van het bedrijf van cliënt heeft tot gevolg dat er een extra geurgevoelig object wordt toegestaan. Bovendien leidt de toevoeging van een extra woning tot extra vergunningvrije bouw mogelijkheden, waaronder de mogelijkheid van de vergunningvrije realisatie van een extra mantelzorgwoning op grond van artikel 2 lid 22 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Cliënt is van mening dat u in de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan ten onrechte niet op deze mogelijkheden bent ingegaan. Tevens heeft u onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de consequenties daarvan zijn op de huidige bedrijfsvoering van cliënt, inclusief de veranderings- en uitbreidingsmogelijkheden en -behoeftes die hij nog heeft.

Reactie:

In hoofdstuk 5 van de toelichting van het wijzigingsplan zijn alle relevante milieuaspecten behandeld. Uitgangspunt bij deze milieuaspecten zijn o.a. de realisatie van een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren woning en het niet beperken van de toekomstige ontwikkelingen van agrarische bedrijven. Uit de milieuaspecten blijkt dat o.a. dat de toekomstige ontwikkelingen van het varkensbedrijf Wolterij 7 niet wordt belemmert door de toevoeging van een wooneenheid bij Wolterij 4 te Harreveld.

In de bestaande bebouwing is het momenteel al mogelijk om vergunningvrij een mantelzorgwoning toe te staan. Op het perceel zijn twee bijbehorende bouwwerken bij de woningen aanwezig waarin een mantelzorgwoning gerealiseerd zou kunnen worden. Deze bijbehorende bouwwerken bij de woningen zijn echter gelegen in de geurcontour van het agrarisch bedrijf Wolterij 7. Nu ook mantelzorgwoningen als een geurgevoelig object worden aangemerkt is realisatie hiervan in de bijbehorende bouwwerken niet mogelijk. Nu deze mantelzorgwoningen vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden in de bestaande bebouwing kan in deze woningen geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en zal de toekomstige ontwikkelingen van het agrarisch bedrijf Wolterij 7 worden beperkt. Dit is niet toegestaan. Om nu te voorkomen dat er in de bestaande bijbehorende bouwwerken een mantelzorgwoning gerealiseerd gaat worden wordt hiervoor een voorschrift 3.4.2 'Verboden gebruik' aan de Regels van het wijzigingsplan toegevoegd.

De zienswijze deels gegrond en deels ongegrond is.

- b. In hoeverre de bestaande woning een grotere inhoud heeft dan 900 m³ is niet duidelijk. Dit wordt niet onderbouwd met een toereikende tekening of berekening van de inhoud.

Reactie:

De voormalige boerderij Wolterij 4 te Harreveld heeft een inhoudsmaat van 1.032 m³. Ingevolge de wijzigingsbevoegdheid dient een te splitsen voormalige boerderij minimaal een inhoud te hebben van 900 m³. Daar voldoet deze voormalige boerderij dus aan.

In de toelichting van het wijzigingsplan is hier niet op ingegaan. De berekening met bijbehorende tekening is alsnog toegevoegd in hoofdstuk 6 onder a.

De zienswijze deels gegrond en deels ongegrond is.

- c. Het landschappelijk inpassingsplan schiet te kort. Het gaat uit van slechts een zeer beperkte toevoeging van groen vanwege de bestaande erfbeplanting. Nergens bevat het plan of de voorwaardelijke verplichting een eis of verplichting dat de bestaande erfbeplanting moet worden behouden en wat de consequenties zijn als de bestaande erfbeplanting wordt verwijderd. Wil er sprake zijn van een versterking van het erf en de omliggende gronden, dan zal de instandhouding van de bestaande erfbeplanting moeten worden verankerd in de voorwaardelijke verplichting. Anders wordt niet voldaan aan artikel 19.6.2 sub b (i.p.v. c) van de planregels.

Reactie:

Het is aan het college van Burgemeester en Wethouders om te bepalen of een plan voor landschappelijke inpassing akkoord is. Het college heeft ingestemd met het inpassingsplan. In de regels bij het wijzigingsplan onder 3.4.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is aangegeven voor welke datum de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde inpassing moet plaatsvinden en deze na aanleg in stand moet worden gehouden. In artikel 19.6.2 sub c van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' is aangegeven dat 'een door het college goedgekeurd plan voor erfinpassing blijkt dat het erf en de omliggende gronden landschappelijk worden versterkt'. Dit impliceert dat er landschappelijke versterking van het erf en de omliggende gronden dient plaats te vinden in relatie met de al aanwezige landschapselementen. In het inpassingsplan zijn ook de al aanwezige landschapselementen opgenomen zodat de voorwaardelijke verplichting ook hiervoor geldt. Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Artikel 19.6.2 sub d bevat de verplichting om onderzoek te doen naar eventuele gevolgen van de ontwikkeling op landschappelijke waarden en natuurwaarden. De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van deze waarden. In de toelichting wordt slechts aangegeven dat omdat er geen gebouwen worden gesloopt er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke waarden en natuurwaarden. Deze motivering is onvoldoende. De impact van dubbele bewoning door twee huishoudens, inclusief de vergunningvrije bouw mogelijkheden en extra verkeersbewegingen op de landschappelijke waarden en natuurwaarden is niet in beeld gebracht.

Reactie:

Artikel 19.6.2 sub c (i.p.v. d) geeft inderdaad aan dat de wijziging op het perceel niet mag leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond. Dit onderzoek is alsnog uitgevoerd en verwoord in paragraaf 5.9 van de Toelichting van het wijzigingsplan. Het onderzoeksrapport is tevens als bijlage bij de Toelichting bijgevoegd.

Deze zienswijze is gegrond.

- e. Waar de toelichting op artikel 19.6.2 sub e nog tekort schiet zijn de vergunningvrije bouw mogelijkheden die met het toevoegen van een woning worden gecreëerd, zoals twee mantelzorgwoningen. Ook dat zijn milieu- en geurgevoelige bouwwerken. Gemeente is onvoldoende op eventuele gevolgen voor de bedrijfsvoering, uitbreidingsmogelijkheden en -behoeften van het bedrijf aan de Wolterij 7 ingegaan.

Reactie:

Zie reactie onder a.

- f. Ook de onderbouwing van artikel 19.6.2 sub f is te mager. Hieruit blijkt niet dat de verschillende belangen, zoals milieu, volksgezondheid, landschap, stedenbouw, cultuurhistorie, archeologie, volkshuisvesting en economie tegen elkaar zijn afgewogen. Bovendien blijkt nergens dat de belangen van cliënt, bijvoorbeeld in relatie tot verkeer en mogelijke klachten van toekomstige bewoners, is afgewogen tegen de belangen van de initiatiefnemer. Cliënt vreest als gevolg van de splitsing zelf meer hinder te gaan ondervinden van toenemend woon- en werkverkeer. Louter verwijzen naar het landschappelijk inpassingsplan is onvoldoende. Er is geen volledige belangenafweging gemaakt.

Reactie:

In de toelichting van het wijzigingsplan zijn alle relevante milieu- en overige aspecten behandeld. Ook is hier aandacht besteedt aan het aspect verkeer. De Wolterij kan als een doorgaande weg worden beschouwd in het buitengebied waarbij meerdere woningen en agrarische bedrijven aan worden ontsloten. De verkeersbewegingen van één woning zullen gering zijn en gaan op in de al aanwezige verkeersintensiteit op de Wolterij. Overigens gaat hier slechts om het planologisch regelen van de bestaande situatie. Er zal dus in principe geen toename zijn van het woon- en werkverkeer ten opzichte van de bestaande situatie.

De zienswijze is ongegrond.

- g. Ook wordt opgemerkt dat de plannen op Wolterij 4 haaks staan op het standpunt van de eigenaar van het perceel dat het woon- en leefklimaat ter plaatse al slecht is als gevolg van het bedrijf van cliënt. Het toevoegen van een tweede woning verhoudt zich niet goed tot dat standpunt. Immers, meer bewoners zullen als gevolg van het wijzigingsplan aan dat gestelde slechte leefklimaat blootgesteld worden.

Reactie:

In de toelichting is aangegeven dat er op het perceel Wolterij 4 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wij onderschrijven dan ook niet het standpunt van de eigenaar van Wolterij 4.

De zienswijze is ongegrond.

Conclusie zienswijzen

De ingebrachte zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

3. Wijziging Toelichting en Regels

Naar aanleiding van voornoemde zienswijzen zijn wijzigingen aangebracht in de Toelichting en de Regels van het wijzigingsplan. Het gaat hierbij om:

Toelichting:

1. Paragraaf 5.6 waarin tekst is toegevoegd ten aanzien van vergunningvrije mantelzorgwoningen.
2. Paragraaf 5.9 is tekst toegevoegd over het uitgevoerde onderzoek natuurwaarden.
3. Hoofdstuk 6 onder a. is de berekening en de tekening van de inhoud van de voormalige boerderij toegevoegd.
4. Paragraaf 8.3.1 is tekst toegevoegd ten aanzien van de ingekomen zienswijze.
5. In de bijlage bij de toelichting is bijlage 3 notitie natuurwaardenonderzoek toegevoegd.

Regels:

1. Artikel 3.4.2 'Verboden gebruik' is toegevoegd ten aanzien van te realiseren mantelzorgwoningen binnen een geurcontour..

4. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De ingebrachte zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond verklaard. De zienswijze geeft geen aanleiding om het gevraagde wijzigingsplan niet vast te stellen. Wel dient het wijzigingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.