



Advies voor burgemeester en wethouders

Zaaknummer: 687297	Datum advies: 23 januari 2018	Portefeuillehouder: G. Besseling
Opsteller: A.M.M. Halsema		

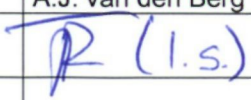
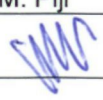
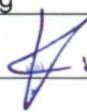
Onderwerp:	Vaststelling en afdoening zienswijze wijzigingsplan Lekerweg 19
Concept besluit:	1. de zienswijze ongegrond te verklaren; 2. de digitale versie van het wijzigingsplan "Lekerweg 19", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatie NL.IMRO.0498.WPLEkerweg19-ON01, ongewijzigd vast te stellen; 3. de afgeleide analoge verbeelding van het wijzigingsplan "Lekerweg 19" vast te stellen; 4. geen exploitatieplan vast te stellen.
Samenvatting:	Om medewerking te kunnen verlenen aan de toepassing van artikel 40.7.2 van het bestemmingsplan Drechterland Zuid is een wijzigingsplan in procedure gebracht. Tijdens de ter inzagelegging van het wijzigingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is voor advies door de RUD beoordeeld en ongegrond verklaard. Voorts voldoet het plan aan de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Er bestaat dan ook geen bezwaar tegen vaststelling van het wijzigingsplan.

Wat kost het?	-
Hoe is de uitgave gedekt?	n.v.t.
Zijn het besluit en de toelichting openbaar?	ja

Besluit college

Conform vastgesteld. 

VERGADERING BURGEMEESTER EN WETHOUDERS DD: 6-2-2018

	Secretaris A.J. van den Berg	Burgemeester M. Pijl	Wethouder D. te Grotenhuis	Wethouder G. Besseling	Wethouder P.A. Kuiken
AKKOORD	 (i.s.)				
BESPREKEN					



Vervolgprocedure	
Publicatie	Ja
Raad informatief	Nee
Raad besluitvormend	Nee
Burgerparticipatie	Nee

Bijlagen	
1.	Ontwerp wijzigingsplan
2.	Schriftelijke zienswijze
3.	Verslag mondelinge zienswijze
4.	Advies RUD met kenmerk: RUD.234569



Tussen de woning Lekerweg 21 en de boomgaard bevindt zich geen sloot. Hierdoor hoeft de fruitteiler geen rekening te houden met een teeltvrije spuitzone als genoemd in paragraaf 3.5.3. van het Activiteitenbesluit milieubeheer (verder Activiteitenbesluit).

3.4. Conclusie

Door het reeds aanwezig zijn van de woning Lekerweg 21 waar de fruitteiler al rekening mee moet houden zal het realiseren van een nieuwe gevoelige bestemming op een grotere afstand en in het verlengde van de woning Lekerweg 21 ten opzichte van de boomgaard niet belemmerend werken voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrariër.

Op het agrarisch perceel naast de woning Lekerweg 21 moet de fruitteiler verplicht driftreducerende technieken toepassen bij het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen en voldoende rekening houden met heersende weersomstandigheden. Hierdoor en door de afstand van het nieuwe bouwvlak tot de boomgaard, die varieert van 39 tot 60 meter, zal naar verwachting de drift van gewasbeschermingsmiddelen niet zodanig van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat dat sprake zou zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Hierdoor vormt de aanwezigheid van de boomgaard naast het perceel geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Op grond van bovenstaand RUD advies, adviseer ik uw college de zienswijze ongegrond te verklaren.

Afweging van belangen en beoogd resultaat

Geconcludeerd kan worden dat:

- het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de zienswijze van reclamant onder Ad.1.1 ongegrond is, wat wordt onderbouwd door het advies van de RUD;
- het ontwerp wijzigingsplan Lekerweg 19 ongewijzigd kan worden vastgesteld;
- er geen aanleiding is tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat met het opstellen van het wijzigingsplan planschadeovereenkomsten met de verzoekers zijn getekend.
- Voor het overige alle kosten die voortkomen uit hetgeen is verzocht tevens voor rekening van verzoekers komen;
- een verklaring tot sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen door verzoekers is ondertekend.



Hieronder worden de relevante passages uit het advies genoemd:

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht.

3.2 Omgeving

Volgens het ontwerp wijzigingsplan ligt aan de Lekerweg 19 in Wijdenes een kavel met daarop een woonhuis en daarachter twee agrarische gebouwen. Op deze kavel geldt de bestemming 'Wonen-Stolp' onder het vigerende bestemmingsplan Drechterland Zuid. De initiatiefnemers willen de voormalige agrarische gebouwen afbreken omdat deze geen functie meer hebben. Daarvoor in de plaats willen zij een woonhuis realiseren naast de bestaande woning.

Dit initiatief past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan en de herziening die daar op geweest is. De tweede woning kan naast de bestaande woning gebouwd worden in het lint aan de doorgaande weg. Om de tweede woning te kunnen bouwen is splitsing van de huidige kavel nodig en zal de bestemming van het perceel waar de nieuwe woning komt naar 'Wonen- Lint 1' gewijzigd worden. De bestaande woning blijft onder de bestemming 'Wonen – Stolp'.

Om voorgaande mogelijk te maken is bovengenoemd wijzigingsplan opgesteld.

Zoals aangegeven in de zienswijze bevindt zich naast het beoogde bouwvlak een perceel met fruitbomen. Dit perceel is eigendom van de indieners van de zienswijze.

3.3. Gezondheid

Volgens de indieners van de zienswijze

- *bevindt het beoogde bouwvlak zich binnen een afstand van 50 meter van het perceel met fruitbomen;*
- *wordt een afstand van 50 meter tussen een fruitperceel en een gevoelig object vanuit jurisprudentie en door deskundigen als redelijk geacht in verband met normale bedrijfsuitoefening in de fruitteelt;*
- *zijn in het wijzigingsplan geen voorzieningen opgenomen die een afstand van minder dan 50 meter van het fruitperceel rechtvaardigen.*

De afstanden tussen het dichtstbijzijnde perceel met fruitbomen en nabijgelegen gevoelige objecten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Bij het meten van de onderlinge afstanden zijn de contouren van de bouwvlakken bepalend:

Adres gevoelig object	Aard object	Afstand t.o.v. fruitbomen
Lekerweg 19	woning	50 meter
Lekerweg 19A	bouwvlak woning	39 meter
Lekerweg 21	woning	5 meter

Uit de website Ruimtelijke plannen.nl blijkt dat het gehele perceel Lekerweg 19 een woonbestemming heeft. Het wijzigingsplan verandert deze bestemming niet. Het enige dat wijzigt is dat een extra bouwvlak voor een nieuwe woning wordt ingevoegd.

Omdat de bestemming 'Wonen' niet wijzigt is er niet direct aanleiding geweest om het aspect 'Gezondheid' mee te nemen in het ontwerp wijzigingsplan.

Voor agrarische percelen met open teelten gelden geen wettelijke afstandseisen tot gevoelige objecten zoals woningen van derden. In de praktijk wordt een richtafstand van 50 m tussen een woning en een boomgaard aangehouden.

Voldoende afstand is ook belangrijk voor de agrariër wiens bedrijfsvoering vanwege de aanwezigheid van een woning niet gehinderd mag worden. Nu zich reeds een bestaande woning van derden op 5 meter van de boomgaard bevindt (Lekerweg 21) dient de agrariër hier bij zijn activiteiten al rekening mee te houden. Het nieuwe bouwvlak heeft hier geen invloed op.

De afstand tussen de boomgaard en het nieuwe bouwvlak Lekerweg 19A is 39 meter.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de drift (reductie) van gewasbeschermingsmiddelen moet daarom gemotiveerd worden of de afstand van 39 meter voldoende is.



- f. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. op het betreffende bouwperceel worden alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. er is middels een beeldkwaliteitsplan sprake van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- i. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad a tot en met j:

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt welke behoort bij de gevraagde wijziging wordt aan de voorwaarden voldaan.

Procedure en ontvangen zienswijze

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening kan uw college binnen bij het plan te bepalen grenzen het bestemmingsplan wijzigen. Op de voorbereiding van een dergelijk besluit is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (Afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht). Tevens moet worden voldaan aan de in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening gegeven specifieke eisen met betrekking tot het digitaal publiceren van een dergelijke voorgenomen wijziging.

Het voornemen tot het nemen van het binnenplanse wijzigingsbesluit is op 25 oktober 2017 in weekblad De Middenstander en op www.ruimtelijkeplannen.nl kenbaar gemaakt en heeft met ingang van 26 oktober 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens die periode is één (1) zienswijze ingediend.

Afdoening zienswijze

Zienswijze

*Ad 1.1 Fa J.en F. ter Hofstede,
Lekerweg 56
1608 MD Wijdenes*

Reclamant kan zich niet verenigen met de vestiging van een bouwvlak voor een tweede woning binnen 50 meter van zijn fruitbedrijf. Reclamant verwijst naar jurisprudentie en onderzoek van WUR-PRI waarbij een afstand van 50 meter tussen een fruitperceel en een gevoelig object, zoals een woning, als redelijk wordt geacht in verband met de normale bedrijfsuitoefening in de fruitteelt. Reclamant verzoekt het college voorzieningen in het plan op te nemen die een afstand van minder dan 50 meter van het fruitperceel rechtvaardigen. (bijlage 2)

Een hoorzitting is gehouden op 5 december 2017 (bijlage 3) waarbij reclamant nogmaals uw college verzoekt aanvullende maatregelen op te nemen in het wijzigingsplan om te voorkomen dat zij schade ondervindt en beperkt wordt in hun ontwikkelingsmogelijkheden van hun fruitteeltbedrijf volgens artikel 40.7.2 letter f van het bestemmingsplan Drechterland Zuid.

Ter aanvulling op hun zienswijze verwijzen zij naar de "Nota Gewasbescherming & Ruimtelijke Ordening" vastgesteld in de raadsvergadering van 26 mei 2015 van de gemeente Houten. In deze nota wordt door de gemeente Houten aangegeven dat indien een gevoelig object binnen 50 meter van een fruittuin wordt gevestigd, hieraan een gemotiveerde onderbouwing ten grondslag moet gaan.

Reactie

Ad 1.1

Advies is op 13 december 2017 gevraagd aan de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD).

De RUD heeft op 9 januari 2018 advies uitgebracht onder kenmerk: RUD.234569 (bijlage 4)



Toelichting bij het advies aan Burgemeester en Wethouders d.d. 23 januari 2018 over vaststelling en beantwoording zienswijze wijzigingsplan Lekerweg 19

Inleiding c.q. aanleiding

De eigenaren van het perceel Lekerweg 19, 1608 MA te Wijdenes hebben verzocht het perceel, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie L, nummers 751, 840 en 1116, op te splitsen en daarbij onder voorwaarden en voorschriften ter compensatie van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuwe woning naast de bestaande woning op te bouwen.

Uw college heeft op 5 februari 2014 besloten medewerking in het vooruitzicht te stellen voor het toepassen van artikel 40.7.2 van het bestemmingsplan Drechterland Zuid;

- 1 waarbij onder voorwaarden en voorschriften ter compensatie van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuwe woning mag worden gebouwd ter plaatse van de Lekerweg 19 te Wijdenes;
- 2 dat vooraf een overeenkomst ter ondervanging van mogelijke planschade en de kosten van de ambtelijke bijstand en stedenbouwkundig werk wordt ondertekend;
- 3 dat een concreet plan kan worden ingediend dat voorziet in de sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen en de bouw van een woning.

De eigenaren hebben vervolgens op 28 mei 2014 de overeenkomsten tot verhaal planschade en tot verhaal van de kosten van een gevraagde omgevingsvergunning, ondertekend.

De eigenaren hebben op 5 mei 2017 een verzoek ingediend tot uitvoering van bovengenoemd besluit en hebben opdracht gegeven een ontwerp wijzigingsplan op te laten stellen.

De eigenaren hebben op 17 augustus 2017 een verklaring tot sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen ondertekend.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het wijzigingsplan, (bijlage 1).

Toetsing aan het bestemmingsplan

De grond, waarop de wijziging van toepassing is, is in het geldende bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' bestemd tot 'Wonen-Stolp' en 'Tuin-1'. Deze gronden zijn bestemd voor particulier woongebouw. Er mag binnen het bouwvlak van de woonbestemming één hoofdgebouw, zijnde een particuliere woning, worden gebouwd ten behoeve van bewoning door één huishouden. Gronden die zijn aangewezen met de bestemming Tuin-1 zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen. Verzocht wordt om een tweede woning te realiseren naast de bestaande stolp en de bestaande bedrijfsgebouwen ter compensatie te slopen. Het verzoek is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Toepassing artikel 40.7.2

Binnen het plan bestaat op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 40.7.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' de mogelijkheid het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse een bestemmingsvlak 'Wonen - Lint 1' wordt aangebracht ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en/of overkappingen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 38 van overeenkomstige toepassing;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis wordt direct achter de stolp gebouwd;
- c. de maatvoering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis wordt ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen gebouwd;
- e. er is voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig.