

Nota van beantwoording zienswijzen op het Ontwerp Wijzigingsplan Zandschulperweg 14-16 te Leersum

Inleiding:

Burgemeester en wethouders hebben het ontwerp van het wijzigingsplan Zandschulperweg 14-16 te Leersum ter inzage gelegd. Vanaf 11 februari 2011 tot en met 24 maart 2011 bestond de gelegenheid voor belanghebbenden hiertegen bij het college zienswijzen in te dienen. Het wijzigingsplan Zandschulperweg 14-16 te Leersum beoogt de verschuiving en vergroting van een agrarisch bouwvlak om daarmee de bouw van een biologische kippenschuur mogelijk te maken.

Er is één zienswijze ingediend.

1. namens de gezusters Drost, Zandschulperweg 16 te Leersum, ontvangen d.d. 1 maart met een aanvulling daarop, ontvangen op 24 maart 2011.

Behandeling van de zienswijze:

Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijzen is ontvangen in de periode van ter inzage legging, namelijk op 1 en 24 maart. Daarom wordt de zienswijze als ontvankelijk beschouwd.

De zienswijze inhoudelijk

De zienswijze wordt hieronder in zijn geheel weergegeven.

Citaat:

“Geacht heer/mevrouw,

Het is ons bekend dat een ontwerpwijzigingsplan Zandschulperweg 14-16 in Leersum ter inzage ligt. De inzagetermijn loopt tot en met 24 maart 2011. Als directe burens zijn de gezusters Drost belanghebbend en geven hierbij hun zienswijze met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan binnen de gestelde termijn. Namens en op verzoek van de gezusters Drost stuur ik hierbij hun zienswijze m.b.t. het ontwerpwijzigingsplan. Het betreft hun zienswijze op de volgende onderdelen van het ontwerpwijzigingsplan en de bijbehorende bijlagen:

1. Het plan voorziet in een plangebiedgrens *inclusief* het perceel behorend bij Zandschulperweg 16. Zandschulperweg 16 en bijbehorende gronden zijn eigendom van de 4 gezusters Drost, behoren niet tot het ontwerpwijzigingsplan en dienen daarvan te worden uitgesloten;
2. wijzigingsplan Zandschulperweg 14-16, toelichting
 - (a) het bijgevoegde document, gedateerd Barneveld, januari 2011, heeft betrekking op Zandschulperweg 14 en niet op Zandschulperweg 16;
 - (b) op pagina 12 van het wijzigingsplan wordt bij de uitsnede de plankkaart van het huidige bestemmingsplan opgenomen. Voor de duidelijkheid; het betreft een uitsnede van gronden die eigendom zijn van 2 verschillende eigenaren, de eigenaren van Zandschulperweg 16 zijn geen aanvrager van het beoogde wijzigingsplan, het wijzigingsplan is daarom misleidend;
 - (c) toetsing luchtkwaliteitseisen. In het wijzigingsplan wordt er van uitgegaan dat Zandschulperweg 16 onderdeel is van de aanvraag, dat is niet het geval. De norm (op basis van de afstand tot de te bouwen stal) voor fijnstofuitstoot en geuremissie dient in de aanvraag voor de bewoners van Zandschulperweg 16, objectief te worden vastgesteld en de luchtkwaliteit dient, permanent, te voldoen aan de wettelijke eisen. Zandschulperweg 16 wordt ten onrechte niet meegenomen in de berekening;

- (d) op pagina 21 van het wijzigingsplan wordt aangegeven dat er dieren aanwezig zijn op het bedrijf Zandschulperweg 14-16. Voor de goede orde stellen wij vast, dat er op Zandschulperweg 16 en bijbehorende gronden géén dieren aanwezig zijn en de dieren uitsluitend toebehoren aan Zandschulperweg 14. Welke gevolgen dit heeft voor de cumulatieve geuremissie berekening voor Zandschulperweg 16 valt niet uit het document te concluderen en dient alsnog te worden aangeleverd;
 - (e) op pagina 22, Geluid en Verkeer 3.2.8 wordt uitgegaan van de dichtstbijzijnde woning, Zandschulperweg 12. De woning aan Zandschulperweg 16 ligt dicht bij de geluidproducerende activiteiten dan Zandschulperweg 12. Het wijzigingsplan dient op dit punt te worden aangepast;
 - (f) voorschriften, hoofdstuk 7. de vergroting van het bouwvlak gaat uit van het bestaande bouwvlak van Zandschulperweg 14 en 16 gecombineerd, dat is niet juist. De vergroting kan uitsluitend betrekking hebben op het bestaand bouwvlak behorend bij Zandschulperweg 14, Het bestaand bouwvlak behorend bij Zandschulperweg 16 dient te worden uitgesloten van de vergroting in het wijzigingsplan;
3. De in de bijlage van het wijzigingsplan opgenomen RAAP-notitie 3499 gaat uit van Zandschulperweg 16 dat is niet juist; het moet zijn Zandschulperweg 14;
- (a) Op pagina 6 van de bijlage is een situatieschets opgenomen van het gewenste bouwperceel, de lijnen die het perceel aangeven lopen dwars door het perceel Zandschulperweg 16, dat is niet juist;
 - (b) Op pagina 6 van de bijlage staat een weg ingetekend die loopt ten noorden van het perceel Zandschulperweg 16. Met de heer en mevrouw Thomassen is afgesproken en overeengekomen dat betreffend pad wordt doorgehaald op de tekening en aanvraag, dat is blijkens de bijlage op pagina 6 (nog) niet gebeurd. Onze zienswijze is dat het pad dient te worden verwijderd uit de aanvraag en het wijzigingsplan;
 - (c) Op pagina 7 van de bijlage wordt een Beschikking afgegeven op 29 juni 2010 door B en W Utrechtse Heuvelrug op de aanvraag voor een revisievergunning. De beschikking wordt afgegeven voor Zandschulperweg 14 en 16, dat moet zijn Zandschulperweg 14;
 - (d) In de aanvraag wordt Zandschulperweg 16 niet meegenomen als ggo (geur gevoelig object). Die aanname is onjuist, Zandschulperweg 16 maakt geen onderdeel uit van de aanvraag en kwalificeert als ggo, bovendien is de woning het dichtst gelegen bij Zandschulperweg 14, de aanvrager. De eisen met betrekking tot minimum afstand e.d. dienen daarbij te worden betrokken;
 - (e) De in de aanvraag meegenomen metingen bij ggo betreffen Zandschulperweg 1 en 12 maar niet 16. De metingen dienen met name op Zandschulperweg 16 te worden gedaan, betreffende bewoners wonen immers het dichtst bij de locatie;
 - (f) Het bijgevoegde rapport van Hamabest gaat uit, afbeelding 3, van een situatie waarbij Zandschulperweg 16 deel uit maakt van de toekomstige situatie, dat is niet juist;
 - (g) Het rapport van Hamabest, 15 september 2010, figuur 1, laat een schets zien van de gewenste situatie. Op basis van de gemaakte afspraken met de heer Thomassen zal géén toegangsweg/pad worden aangelegd ten noorden van de perceelsgrens met Zandschulperweg 16. In figuur 1 staat betreffende weg wel ingetekend, het is onze zienswijze dat de toegangsweg/pad er niet komt op basis van de gemaakte afspraak. Voor de goede orde benadrukken wij dat op de tekening gedateerd 19 05 2010 (na pagina 4) het pad niet is ingetekend;
 - (h) In de bijgevoegde bijlage met gebiedsgegevens (berekening 20-07-2010) staat Zandschulperweg 16 niet vermeld als te beschermen object, dat is een omissie aangezien juist Zandschulperweg 16 het grootste belang heeft bij bescherming.

Hierbij verzoeken wij u om onze zienswijze te betrekken bij de beoordeling van het ontwerpwijzigingsplan.

4. In aanvulling op bovenstaand maak ik melding van de constatering dat de bestemming van 16 een agrarische bestemming is. Dat is niet juist: het is een woonbestemming (burgerwoning) dat is sinds de bewoning al het geval. Graag wens ik gehoord te worden bij de behandeling van de zienswijze.”
Einde citaat.

Mondelinge toelichting:

Op 19 april heeft een mondelinge toelichting op de zienswijze plaatsgevonden, het verslag hiervan wordt hieronder weergegeven:

“Verslag van de mondelinge toelichting op de zienswijze met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan Zandschulperweg 14-16 in Overberg.
Datum 19 april 2011 om 16:00 uur.

Aanwezig:

- De heer Drost, de heer D.J. van Swaay, vertegenwoordiger van de familie Drost, Zandschulperweg 16 in Overberg;
- De heer Thomassen, aanvrager en mevrouw Lohschelder (Van Westreenen), adviseur in de aanvraag tot wijziging van het plan;
- Mevrouw I. Eising, casemanager en Mevrouw G. Veenstra, afdeling bestemmingsplannen gemeente Utrechtse Heuvelrug.

De heer Van Swaay licht de ingediende zienswijze op de volgende wijze toe:

“De zorg van de familie Drost is of aan alle milieunormen en –eisen wordt voldaan bij de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

In de Toelichting bij het ontwerpwijzigingsplan worden de huisnummers 14 en 16 beide genoemd, echter nummer 16 is geen aanvrager hierbij.

Historisch gezien was op deze locatie een agrarisch bedrijf gevestigd, op nummer 16 woonde een zoon, deze woning was gebouwd voor een zoon van de familie. De overige familieleden woonden op nummer 14 en ook op nummer 12. Het bedrijf op nummer 14 is verkocht in het verleden. Naar de mening van de familie Drost is nummer 16 een burgerwoning geworden, maar er heeft geen officiële wijziging van de bestemming in het bestemmingsplan plaatsgevonden. De feitelijke situatie dat er slechts gewoond en niet meer agrarisch wordt ondernomen op nummer 16 is reeds sinds 20 jaar het geval.

Langs het perceel achter de woning nummer 16 is een weg geprojecteerd. Hier heeft de familie moeite mee en in overleg met Thomassen komt deze weg nu te vervallen. Echter in de stukken is dat nog niet overal te zien, hierdoor is dat niet duidelijk genoeg voor de familie, dat die weg ook daadwerkelijk komt te vervallen.

De familie Drost wenst dat wordt aangetoond dat aan alle normen wordt voldaan in het plan. Inmiddels heeft de heer Van Swaay berekeningen ontvangen van Van Westreenen, te weten berekeningen ten aanzien van geurhinder, cumulatieve geurhinder en een luchtkwaliteitsberekening. Ook is een geluidsonderzoek aangeleverd. Echter de leesbaarheid en begrijpbaarheid laat te wensen over. Waar nog onduidelijkheid over bestaat wat de familie Drost betreft, is het aspect van de fijnstof.

Wordt wat betreft dit aspect aan de norm voldaan? Als alle aangeleverde berekeningen door onafhankelijke toetsing worden goedgekeurd dan zijn er geen bezwaren meer tegen de ontwikkeling.”

Mevrouw Lohschelder licht toe, wat betreft de luchtkwaliteitsberekening, dat middels een technisch programma en op basis van bekende invoergegevens een tabel wordt gegenereerd waaruit blijkt dat aan de norm van 35 microgram/m³ wordt voldaan. Echter, de leesbaarheid laat te wensen over.

De gemeente zegt toe, dat de door Van Westreenen aangereikte nieuwe berekeningen door de Milieudienst zullen worden beoordeeld en dat deze resultaten worden meegenomen bij de besluitvorming. Hiermee kan aan de wens van de familie Drost worden voldaan.

De heer Van Swaay vraagt zich af of de bestemming van het perceel Zandschulperweg 16 niet kan worden gewijzigd naar een Woonbestemming in hetzelfde verband van dit wijzigingsplan.

Mevrouw Veenstra geeft aan dat dit niet in het wijzigingsplan Zandschulperweg kan worden meegenomen omdat het voorliggende wijzigingsplan door de heer Thomassen is aangevraagd en deze procedure reeds langere tijd loopt. De gevraagde wijziging van de bestemming zou vertragend werken voor Thomassen.

Mevrouw Eising licht toe, dat een bestemmingswijziging van agrarisch naar woonbestemming een niet eenvoudig te regelen wijziging is, en dat hiermee veel tijd en geld gemoeid is. Er zullen onderzoeken moet plaatsvinden en er vindt kostenverhaal voor de gemeente plaats. De gemeentelijke procedure begint hiermee dat er een principeverzoek moet worden ingediend, waarop de gemeente een principe uitspraak zal doen. Dit vormt de eerste stap in een langer traject om deze eventuele bestemmingswijziging te effectueren.

De heer Van Swaay geeft aan dat het hem duidelijk is dat hiervoor een separaat traject noodzakelijk is.

Mevrouw Veenstra geeft aan dat een kort verslag van deze mondelinge toelichting op de zienswijze aan de aanwezigen zal worden toegestuurd voor controle. Na goedkeuring zal deze worden toegevoegd aan de reeds ingediende zienswijze.

Hiermee wordt het gesprek beëindigd.
Einde van het verslag.”

De reacties van de gemeente op de ingediende zienswijze inhoudelijk:

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. Dat in het ontwerpwijzigingsplan het perceel van de indieners van de zienswijze eveneens ter sprake komt, vloeit voort uit het feit dat het perceel van indieners zienswijze samen met het perceel van initiatiefnemer in één bouwvlak ligt. Oorspronkelijk ging het hier om één agrarisch bedrijf waarbij in het verleden een woning is bijgebouwd ter huisvesting van leden van de familie. Naderhand is het bedrijf op nr. 14 verkocht en heeft kadastrale splitsing plaatsgevonden. Echter, planologisch juridisch bestaat er nog steeds de situatie van 1 agrarisch bouwvlak voor alle bebouwing.

Om het bouwvlak met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 te vergroten en verschuiven is het noodzakelijk het gehele bouwvlak mee te nemen in de wijziging. In het bestemmingsplan Leersum Buitengebied dat is vastgesteld op 19 juni 2006 hebben de percelen behorend bij de huisnummers 14 en 16 van de Zandschulperweg een agrarische bestemming en is voor beide

huisnummers 1 agrarisch bouwblok geprojecteerd. Voor verschuiving en vergroting van een bouwblok zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen waaraan deze vergroting moet voldoen. Belangrijke voorwaarde bij wijziging van dit bouwblok is onder meer dat het bouwperceel voor tenminste 50 % op dezelfde gronden blijft als in de huidige situatie. Hieraan voldoet het verzoek. Juiste berekening kan alleen plaatsvinden als ook de gronden van Zandschulperweg 16 die binnen dit bouwvlak vallen worden meegerekend. Overigens verandert het bouwvlak door het wijzigingsplan op het perceel dat toebehoort aan de eigenaar van Zandschulperweg 16 niet. De voorgestelde wijziging in het bouwblok heeft geen enkele planologische consequentie voor de gronden behorend bij Zandschulperweg 16; het bouwblok ligt in de huidige situatie geheel over deze gronden en dat blijft in de nieuwe situatie ook zo. De eigenaren van Zandschulperweg 16 worden met dit plan dus niet benadeeld.

2. (a) en (b) verwezen wordt naar de beantwoording onder 1;
(c) de toetsing van de luchtkwaliteitseisen is uitgevoerd en onder Conclusie worden de resultaten weergegeven;
(d) Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1;
(e) wat betreft eventuele geluidsoverlast is een geluidsonderzoek uitgevoerd in opdracht van initiatiefnemer waarvan de resultaten zijn getoetst door de Milieudienst, hieronder treft u de conclusie aan;
(f) verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente onder 1.
3. Wat betreft het punt inzake het archeologische onderzoek door RAAP ten aanzien van nrs 14 en 16 wordt verwezen naar het antwoord van de gemeente onder 1;
(a) En (b) het betreffende pad in de situatietekening dateert nog voor in overleg met indieners zienswijze werd overeengekomen dat de weg op die plaats niet zal worden gerealiseerd;
(c) verwezen wordt naar het antwoord onder 1;
(d) en (e) wat betreft de geurgevoeligheid van Zandschulperweg zijn nieuwe berekening aangeleverd en getoetst om na te gaan of er van overschrijding van de normen sprake zou zijn, indien er formeel getoetst had moeten worden aan de nr 16. de uitkomsten van de toetsing van de berekening staat hieronder geformuleerd.
(f) verwezen wordt naar het antwoord onder 1.
(g) verwezen wordt naar het antwoord onder 3 (a);
(h) de bedoelde bijlage ziet op het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek uit juli 2010; initiatiefnemer heeft een nieuwe berekening aangeleverd met Zandschulperweg 16 daarin betrokken en de uitkomsten hiervan staan hieronder verwoord.
4. De zienswijze dat de bestemming van Zandschulperweg 16 niet juist zou zijn, kan de gemeente niet delen. Dat de woning feitelijk al langere tijd als burgerwoning wordt gebruikt en er geen dieren meer aanwezig zijn, doet niets af van het feit dat het in de grond van de zaak een agrarische bedrijfswoning is en onderdeel uitmaakt van de agrarische inrichting. Een eventueel gewenste wijziging van bestemming zal moeten worden aangevraagd en zal via een separaat traject moeten worden gevoerd. Dit kan gevolgen hebben voor de omliggende agrarische bedrijven.

Wat betreft de punten 2 en ook 3 is in de mondelinge toelichting op de zienswijze geconcludeerd, dat de indieners van de zienswijze geen bezwaren meer zullen hebben tegen de ontwikkeling als alle aangeleverde berekeningen door onafhankelijke toetsing worden goedgekeurd. In de mondelinge toelichting op de zienswijze is aan de orde gekomen, dat door initiatiefnemer van het wijzigingsplan nieuwe berekeningen zijn uitgevoerd ten aanzien van luchtkwaliteit, geurhinder en cumulatieve geurhinder en is er tevens een geluidsonderzoek aangeleverd. Deze zijn inmiddels getoetst door de Milieudienst. De uitkomsten hiervan zijn hieronder samengevat.

Conclusie

Geurhinder

Wat betreft de geurhinder is de conclusie dat een geurbelasting is berekend van 2,9 geureenheden met gebruik van de coördinaten uit de vergunning. De norm is 14 geureenheden. De gekozen coördinaten liggen niet op de grens van de mogelijke bebouwing. Voldaan zou moeten worden aan de norm als alle geuremissie zo dicht mogelijk bij de woning Zandschulperweg 16 vrijkomt.

Indicatieve berekeningen tonen aan dat de geurbelasting 3,9 geureenheden (norm 14) bedraagt in de situatie waarin alle geuremissie op de kortst mogelijke afstand van Zandschulperweg 16 vrij zou komen.

Geconcludeerd wordt dat in alle gevallen aan de geurnorm wordt voldaan.

Cumulatieve geurhinder

De aangeleverde berekeningen middels het programma "V stacks gebied" zijn uitgevoerd omdat de eerste berekeningen met een onjuist rekenprogramma "V stacks vergunning" waren aangeleverd. Uit de uitgevoerde berekeningen met het programma "V stacks gebied" blijkt dat deze cumulatieve berekening juist is uitgevoerd en geen overschrijdingen laat zien. De norm op Zandschulperweg 16 wordt niet overschreden bij een berekende cumulatieve geurbelasting van 10,5 bedraagt en de norm is gesteld op 14.

Conclusie is, dat aan de norm wordt voldaan.

Luchtkwaliteit

Door de Milieudienst is een aanpassing van de coördinaten noodzakelijk geacht en opnieuw een berekening uitgevoerd. De Milieudienst concludeert dat met gebruikmaking van de juiste coördinaten geen overschrijding van de luchtkwaliteitseisen voor Zandschulperweg 16 plaatsvindt en dat daarmee wordt voldaan aan de eisen.

Geluidsonderzoek

Onderzocht is de geluidsbelasting op de nabijgelegen woning Zandschulperweg 16.

Uitkomsten geluidsonderzoek zijn door de Milieudienst getoetst en in orde bevonden.

Tenslotte wordt op het volgende gewezen: naar aanleiding van de inhoud van de zienswijze heeft de gemeente gemeend tegemoet te moeten komen aan de wens om de nieuwe berekeningen door de Milieudienst te laten beoordelen. Strikt formeel was hiertoe geen verplichting nu het wat betreft de beide percelen Zandschulperweg 14 en 16 om 1 bouwblok gaat en de betrokken gebouwen worden gezien als behorend bij één inrichting. De jurisprudentie van de Raad van State is daar duidelijk in. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State van 8 juli 2009 met LJN BJ1911, waarin is bepaald dat een agrarische bedrijfswoning die planologisch gezien behoort tot een nog in werking zijnde inrichting maar hiervan feitelijk (kadastraal) is afgesplitst en in gebruik is als burgerwoning, als geurgevoelig object geen bescherming toekomt tegen geurhinder omdat de woning planologisch deel uitmaakt van de inrichting. Voor de mate van bescherming van een agrarische bedrijfswoning die is afgesplitst van een nog in werking zijnde inrichting moet aansluiting worden gezocht bij de juridisch planologische status van die woning. Concreet betekent dit, dat nu de woning nummer 16 nog steeds planologisch gezien bij het agrarisch bedrijf van nr. 14 behoort er geen bescherming toekomt tegen geuremissie. Nu na toetsing van de berekeningen en van het geluidonderzoek blijkt dat, ook indien de woning Zandschulperweg een andere planologische status zou hebben alsnog aan de normen wordt voldaan, is er geen belemmering aanwezig om het wijzigingsplan billijk en uitvoerbaar te achten.

Conclusie naar aanleiding van deze zienswijze alsmede de beantwoording hiervan

De ingediende zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het wijzigingsplan. Met inachtneming van de beantwoording van deze zienswijze wordt het wijzigingsplan billijk en uitvoerbaar geacht.

De adviezen van de Milieudienst en het Geluidonderzoek worden als bijlage bij het Wijzigingsplan bijgevoegd.