Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Wijchen

Per post (bezorgd) en per mail

Wijchen, 10 december 2024

Onderwerp: zienswijze Ontwerp-omgevingsplan Achterloseweg 41 Leur woningsplitsing
publicatie 6 november 2024

Geacht College,

Navolgend mijn zienswijze op voormeld Ontwerp-omgevingsplan:

1. GESCHIEDENIS

1.1. Allereerst komt het mij zinvol voor nader in te gaan op het ontstaan en de geschiedenis van de huidige locatie van de adressen Achterloseweg 41 en 41a.

1.2. Van oorsprong betrof dit een agrarisch bedrijf behelzende een kippenhouderij van omvang alsmede akkerbouw op verder omliggende percelen.

1.3. De huidige locatie Achterloseweg 41 (adres initiatiefneemster) betrof het bedrijfsgebouw waarin de kippen werden gehouden terwijl het thans adres 41a de bijbehorende bedrijfswoning betrof.

1.4. Om hen moverende redenen hebben de toenmalige eigenaren de bedrijfsvoering beëindigd. Gezien de slechte staat van de bedrijfswoning (nu adres 41a) is het bedrijfsgebouw (de kippenhouderij) verbouwd tot woning. Van gemeentewege ging dit onder de voorwaarde dat de woonbestemming van de feitelijke bedrijfswoning werd opgeheven zodat er sprake bleef van een perceel met bestemming één woning. De bijbehorende agrarische landbouwgronden werden verkocht aan derden.

1.5. Vervolgens is het voormalig agrarisch bedrijf bestaande uit thans de adressen Achterloseweg 41 en 41a aangeschaft door initiatiefneemster en haar partner. De tot woning verbouwde voormalige kippenhouderij werd verder uitgebreid en vergroot en de leegstaande oorspronkelijke bedrijfswoning werd in gebruik genomen als bedrijfs/kantoorruimte van de partner van initiatiefneemster.

1.6. Later werd deze bedrijfs/kantoorruimte afgesplitst van het oorspronkelijke perceel terwijl hier een separate woonbestemming aan gegeven werd. Als separate woning is dit pand vervolgens aan derden verkocht.

1.7. Het is mij niet bekend op welke bestemmingsplanregeling toentertijd deze ontwikkeling mogelijk gemaakt werd echter bij navraag ten gemeentekantore wat deze ontwikkeling betekende voor mijn bedrijfsvoering (waarover later meer) is mij verzekerd dat dit totaal niet van invloed zou zijn op mijn bedrijfsactiviteiten.

1.8. Dit werd gemotiveerd toegelicht omdat beide woningen hoe dan ook ondanks dat deze bestemmingsplantechnisch omgevormd waren tot burgerwoningen tevens het stempel voormalige agrarische bedrijfswoning zouden blijven dragen wat impliceerde dat alle rechten voor omliggende agrarische bedrijven onverkort en volledig gehandhaafd zouden blijven.

2. HUIDIGE ONTWIKKELING

2.1. In het nu voorliggende omgevingsplan vind ik niets terug van de handhaving van mijn bedrijfsrechten zoals thans nog geborgd en van gemeentewege ook erkend en medegedeeld.

2.2. Het plan behelst het splitsen van de woning van initiatiefneemster in twee woningen. Dit gaat onder de noemer *"de bestaande bebouwing blijft daarbij nagenoeg ongewijzigd."* (2.2 TAM omgevingsplan blz. 12) en *"De ligging van de woning op het perceel blijft ongewijzigd. Zo ook verandert de massaopbouw en hoofdvorm van de bebouwing niet."* (2.2 TAM omgevingsplan blz. 13)

Ik kan dit niet rijmen met later opmerkingen *"met uitbreidingsmogelijkheden afhankelijk van de behoefte. Hierdoor kan de afgesplitste woning in de basis interessant zijn voor starters, maar voor senioren is wellicht meer ruimte nodig op de begane grond.*
Er wordt daarom voorgesteld een woning te ontwerpen waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige uitbreidingen die afhankelijk van de wensen van de bewoners gemaakt kunnen worden. Hierdoor ontstaat een situatie die levensloopbestendig kan zijn, maar ook flexibel is en mee kan groeien met de vraag van de bewoners. Het betreft een levensloopbestendige 'groeiwoning'. Het principe van de groeiwoning is simpel; een woning die meegroeit met de behoeftes van de bewoner(s) op dat moment. Als er iets verandert in het leven van de bewoner(s), biedt de woning mogelijkheden om deze aan te passen aan de nieuwe levenssituatie van de bewoner(s)." (2.2. TAM omgevingsplan blz. 15) en *"De woningen worden levensloopbestendig en als groeiwoning uitgevoerd."* (3.3.1 TAM omgevingsplan blz. 23).

2.3. Kort gezegd blijkt hieruit klip en klaar dat de feitelijke intentie (groeiwoning, aanzienlijke uitbreiding) bepaald anders is dan in eerste aanleg (splitsing in twee kleine woningen) voorgesteld.

2.4. Niet onvermeld mag hierbij blijven dat in eerste aanleg de indruk wordt gewekt dat twee kleinere ofwel seniorenwoningen worden beoogd terwijl er desalniettemin geopteerd wordt voor levensloopbestendige woningen. Niet helder is wat nu de feitelijke doelstelling is. Dit klemt des te meer nu uw college onder een seniorenwoning een woning verstaat van max 100 m2 vloeroppervlak met een inhoud van max 350 m3 terwijl bij een levensloopbestendige woning een inhoudsmaat van 850 m3 wordt verstaan ofwel bijna 2,5 maal zo groot.

2.5. In het bestemmingsplan buitengebied zijn regels opgenomen voor maatvoering en inhoud van woningen met als bestemming wonen 1 (ofwel één woning per bouwvlak). Op geen enkele wijze wordt de vermelde uitbreidingsmogelijkheid (levensloopbestendige groeiwoning) gerelateerd aan de (mogelijke) uitbreidingsregels binnen het bestemmingsplan buitengebied.

2.6. Het is tevens de vraag of iedere vorm van uitbreidingsmogelijkheid niet reeds opgesoupeerd is door op het oorspronkelijke perceel in eerste aanleg op onbekende gronden een tweede woning (herbewoning van de oorspronkelijke bedrijfswoning) toe te staan. Ook hier wordt in het thans voorliggende TAM omgevingsplan met geen woord over gerept.

3. GELUID EN GEURGEVOELIGHEID

3.1. Terecht wordt er geattendeerd op een onderzoek naar geluid en geurgevoeligheid waarbij mede bepalend is de aanwezigheid van omliggende bedrijven. Initiatiefneemster neemt hierbij als uitgangspunt de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG).

3.2. Het bedrijf van ondergetekende wordt in de tabel op blz. 30 van het TAM omgevingsplan benoemd als Agrarisch bedrijf (onkruidbestrijding en boomverzorging met mestbassin) Achterloseweg 37. Deze omschrijving is niet compleet. De bedrijfsvoering omvat tevens akkerbouwactiviteiten op mijn toebehorende percelen in de vorm van onder meer maar niet beperkt tot het verbouwen van tarwe, opkweken van fruitbomen, teelt van suikerbieten, aardappelen en mais. Dit betreft o.a. maar niet beperkt tot de percelen kadastraal en deels Wijchen . De eerste twee genoemde percelen omsluiten het perceel van initiatiefneemster.
In voormelde tabel wordt een richtafstand aangegeven van 30 m bebouwingsvlak tot gevel. Deze afstand is anders dan gesteld niet conform de richtlijn volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering.
Volgens deze handreiking vallen deze bedrijfsvoeringen voor wat betreft geluid onder een richtafstand van 50 m. Ik wijs er op dat dit richtafstanden betreft waarbij ik mij afvraag of de opgegeven afstand van 52 m op zich acceptabel is nu kennelijk een leefgemeenschap in onderhavig plan beoogd wordt met tenminste drie geclusterde woningen die ook nog eens geacht aanzienlijk vergroot te worden hetgeen gezien de planomschrijving en indeling uitsluitend richting deze 50 m zone plaats kan vinden.

4. SPUITZONE GEWASBESCHERMING

4.1. Onder de noemer Spuitzone gewasbescherming (TAM omgevingsplan blz. 49) doet initiatiefneemster voorkomen als zou dit een onderwerp zijn waar achteloos aan voorbij kan worden gegaan. Dit is strijdig met de opvatting in het plan zelf dat de beoogde ontwikkeling impliceert dat er middels splitsing van een voormalige agrarische bedrijfswoning sprake is van een nieuw op te richten geur- en geluidsgevoelig object. Vanzelfsprekend is rekening houdend met een goede ruimtelijke ordening en een goed leefmilieu het uitermate van belang rekening te houden met spuitzones. Zoals eerder geschetst is het gemeentelijk standpunt dat nu de huidige percelen Achterloseweg 41 en 41a voormalige agrarische bedrijfswoningen betreffen geen afbreuk doet aan de rechten van de omliggende agrarische bedrijven zodat van een afstand tussen woonomgeving en spuitzone geen sprake is. Nu er echter sprake is van de oprichting van een nieuw geur- en geluidsgevoelig object zoals gesteld op blz. 31 van het TAM omgevingsplan dient er wel degelijk beoordeeld te worden wat de invloed van het huidige spuitrecht op deze ontwikkeling impliceert. Het gaat hierbij (veel) te ver om eenvoudigweg te stellen dat er geen wettelijke bepalingen bestaan inzake minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten. De opvatting is ook pertinent strijdig met de opvatting van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waar als vuistregel een veilige afstand gehanteerd wordt van minimaal 50 m tot een in casu nieuw op te richten geur- en geluidsgevoelig object.

5. CONCLUSIE

Onderhavig plan beoogt de oprichting van een nieuw geur- en geluidsgevoelig object mogelijk te maken op een locatie waar de mogelijkheden juist beperkt zijn vanwege het gegeven dat ter plaatse sprake is van aan beperkende regels gebonden voormalige agrarische bedrijfswoningen.

Afwijking hiervan impliceert een ernstige (schadeplichtige) beperking voor mijn bedrijfsvoering waar ik niet mee akkoord kan gaan.

Daarnaast vraag ik mij af waar dit initiatief op gebaseerd is. In het verleden waren dit soort initiatieven gebaseerd op de gemeentelijke KPI regelingen. Deze bestaan echter momenteel niet meer.

Tot slot verbaasd mij het standpunt, zo hier al sprake van is, van gemeentelijke medewerking nu onder de toen bestaande KPI regeling meerdere initiatieven tot uitbreiding van het woningareaal in de directe omgeving immer door uw college geblokkeerd zijn om reden van het niet gewenst zijn van dergelijke ontwikkelingen in het buitengebied enerzijds, anderzijds juist vanwege de aanwezigheid van agrarische bedrijven waaronder dat van ondergetekende. Hieruit blijkt eens te meer dat de voorgestane ontwikkeling juist strijdig is met de door uw college gepretendeerde beleidsontwikkeling.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u dan ook de voorgenomen planontwikkeling niet toe te staan en uw medewerking daaraan dan ook te onthouden.

Hoogachtend,