

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwevaart 89-93 e.o. Sprang-Capelle'

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwevaart 89-93 e.o. Sprang-Capelle' heeft tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp met ingang van 17 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de receptie van het stadhuis. Binnen de termijn van terinzagelegging heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Het ontwerpbestemmingsplan kon tevens worden ingezien via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder hebben wij deze zienswijzen samengevat weergegeven. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Tot slot is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

DEEL 2: OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Indiener	Datum ontvangst	Ontvankelijk
1.	Zie bijlage (vertrouwelijk)	30 maart 2022	Ja
2.	Zie bijlage (vertrouwelijk)	Pro forma 31 maart 2022 (binnen termijn verzonden), aangevuld 20 april 2022	Ja

DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Zienswijze 1	Antwoord	Aanpassing
1. De compensatie is niet onderbouwd en lijkt niet gebaseerd op gemeentelijk beleid, maar enkel op de kosten voor bedrijfsbeëindiging. De gemeenschap profiteert niet, er wordt voor de directe omgeving een probleem gecreëerd. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische situatie wordt	De gemeente Waalwijk heeft geen specifiek beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, maar is bereid met ondernemers mee te denken als deze hun bedrijf willen beëindigen. In dit geval zijn de initiatiefnemers zelf met dit plan gekomen. De compensatie-woningen zijn gebaseerd op de kosten van de beëindiging van het bedrijf waarbij afwaardering van de waarde van een deel van het agrarisch bouwvlak naar agrarisch gebied (ca. 2800 m ²), de kosten van sloop van bedrijfsbebouwing, afwaardering bedrijfseconomische waarde en realisatie van natuur (ca. 1,8 ha.) als componenten zijn betrokken. De kwaliteitsimpuls voor het gebied bestaat dus niet	

geweld aan gedaan, waarvoor geen motivering is gegeven. Initiatiefnemer krijgt zomaar twee bouwtitels terwijl anderen een ruimte-voor-ruimte titel moeten kopen. Enkel het weghalen van bebouwing is onvoldoende voor beoogde kwaliteitsimpuls. De compensatiewoning aan de 1^e Wittedijk verbetert het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet, maar zal deze ingrijpend verslechteren. Bovendien is sprake van overcompensatie omdat een van initiatiefnemers de woning aan de 1^e Wittedijk zelf gaat bewonen.	enkel uit het weghalen van bebouwing, maar tevens uit de beëindiging van een veehouderij in een woonomgeving en de ontwikkeling van natuur. De compensatiewoning aan de 1^e Wittedijk kan enige gevolgen hebben voor het uitzicht van de indiener van de zienswijze. Dat betekent echter niet dat het woon- en leefklimaat voor omwonenden ingrijpend verslechterd. De sanering van een melkveebedrijf met een omvang van 116 melkkoeien en 72 stuks jongvee en 74 stieren heeft naar onze mening positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. De vergelijking met de ruimte-voor-ruimteregeeling gaat in zoverre niet op dat deze van toepassing is op de bouw van woningen in Landelijk gebied (op basis van de Interim omgevingsverordening Noord Brabant (IOV)). De compensatiewoningen zijn gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens de ruimte-voor-ruimte regeling moet minimaal 1000 m2 aan bebouwing met een agrarische bestemming worden verwijderd om een bouwttitel te kunnen verkrijgen. In dit geval wordt ruim 2000 m2 aan bebouwing verwijderd, alsmede bijkomende voorzieningen waaronder erfverharding, kuilvoerplaten etc. Analooq aan deze regeling kan dus niet worden gesteld dat sprake is van overcompensatie.	
2. De woning aan de 1e Wittedijk past niet in stedenbouwkundige opzet en niet binnen het beleid van de gemeente Waalwijk om geen solitaire bebouwing langs het lint toe te staan. Er is nu slechts bebouwing aan de zuidzijde van de 1^e Wittedijk. De grens van het bestaand stedelijk gebied op basis van de Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de achterkant van bouwpercelen aan de Nieuwevaart. Alleen bebouwing gericht naar de Nieuwevaart ligt in bestaand stedelijk gebied. De linten uit de Structuurvisie gaan op dit punt wel	In het buitengebied en bebouwingslinten geldt in beginsel dat een toename in verstening niet wenselijk is. Solitaire woningbouw ligt in dat verband niet in de rede. Dat betekent niet dat hierop geen uitzonderingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld als sprake is van de beëindiging van een agrarisch bedrijf waarbij bebouwing wordt gesaneerd. In dat geval wordt een bredere belangenafweging gemaakt. Maar ook dan moet een woning ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar zijn. Dat is hier het geval. Het gedeelte van de 1e Wittedijk waar de realisatie van de nieuwe woning is voorzien, is volgens de Structuurvisie Waalwijk 2025 aangewezen als 'Gemengd wonen in bebouwingslint'. Op grond van de IOV geldt ter plaatse de aanduiding stedelijk gebied (landelijke kern), waardoor kan voorzien worden in stedelijke ontwikkeling in de vorm van een enkele woning. De ontwikkeling past dus zowel binnen de Structuurvisie als de IOV. Aan de zuidzijde van de 1e Wittedijk is reeds bebouwing aanwezig die eveneens is opgenomen binnen de	

de hoek om maar is zo getekend dat het geen aanzet is tot een nieuw lint maar veel meer de bestaande bebouwing omvat van de 1e en 2^e Wittedijk. De aanwezigheid van de aanduiding gemengd bebouwingslint betekent niet per definitie dat kan worden gebouwd, zie hiervoor de oostzijde van de Hogevaart waar nieuwe bebouwing is uitgesloten. De situering van de woning aan de 1e Wittedijk op deze plaats past niet in de stedenbouwkundige opzet en de intentie van het beleid in de structuurvisie. Een zorgvuldige ruimtelijke analyse voor bouwen achter het lint ontbreekt.	begrenzing van het bestaand stedelijk. Die begrenzing geldt dus niet alleen voor bebouwing aan de Nieuwevaart. Met de sanering van het rundveebedrijf en het daarvoor realiseren van de compensatie-woningen ontstaat er de mogelijkheid om zowel de aanwezige stedenbouwkundige als landschappelijke structuren en karakteristieken te versterken. Door middel van het aanleggen van meerdere landschapselementen, waaronder robuuste houtwallen, ontstaat een landschappelijk raamwerk dat een herkenbaar onderscheid definieert tussen de bebouwingsconcentratie en het open agrarische landschap. Met name de beoogde noord-zuid liggende houtwal ten noorden van de 1e Wittedijk brengt daarbij een duidelijke fysieke begrenzing aan die het contrast (en daarmee de herkenbaarheid) tussen beide ruimtelijke karakteristieken vergroot: clustering van diverse bebouwingsvormen in het bebouwingsconcentratiegebied en de weidsheid van het polderlandschap. Gezien vanuit het landschap ontnemt deze houtwal bovendien het zicht op de achterpercelen en de diversiteit aan functies en bouwwerken die daar aanwezig zijn, waardoor er een fraaier landschappelijk beeld ontstaat. Binnen de 'groene kamer' die op deze wijze aan de 1e Wittedijk ontstaat is er de mogelijkheid voor het toevoegen van een compensatiewoning die valt binnen de diepte van de zone van de bebouwingsconcentratie langs de Nieuwevaart. De woning dient daarbij te passen bij de traditionele bouwvormen in de omgeving van 1 bouwlaag met kap. Het feit dat de woning met een representatieve voorgevel georiënteerd wordt op de 1e Wittedijk, zorgt er bovendien voor dat binnen de bebouwingsconcentratie-zone de 1e Wittedijk al 'een gezicht' krijgt. Daarmee maakt het deze route vanaf de Nieuwevaart bezien al eerder zichtbaar als het historische bebouwingslint zoals het zich even ten oosten van de ontwikkeling presenteert. De ontwikkeling als geheel vormt daarmee ruimtelijk gezien als een positieve ontwikkeling die aansluit bij de stedenbouwkundige karakteristieken van het gebied en landschappelijke kwaliteiten toevoegt.	
3. De bouw van een woning aan de 1^e Wittedijk en de realisatie van een natuurstrook/houtwal neemt ons	De ontwikkeling van een woning aan de 1^e Wittedijk kan inderdaad enige gevolgen hebben voor het uitzicht van de indiener van de zienswijze. De afstand tussen de beide woningen bedraagt evenwel	

uitzicht weg. Hierdoor wordt ons woongenot ernstig aangetast en daalt de waarde van onze woning. Ons belang is niet meegewogen in de afweging om initiatiefnemer te compenseren. Er is onvoldoende energie gestoken in het onderzoeken van de mogelijkheden om de compensatiewoning elders te realiseren.	ruim 60 meter. Daarnaast laat het geldende bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse van het plangebied reeds de ontwikkeling van natuur- en landschapselementen toe. In de huidige situatie kan dus al een groenstrook worden gerealiseerd die het uitzicht beperkt en enige schaduwwerking met zich meebrengt. Naar onze mening is een eventuele aantasting van het woongenot dan ook niet dusdanig onevenredig dat dit in de totale belangafweging doorslaggevend is. Initiatiefnemers hebben aangegeven niet over andere gronden te beschikken waar op basis van de IOV en Structuurvisie een woonbestemming zou kunnen worden gerealiseerd. Er is in onze ogen dan ook geen sprake van een reëel alternatief.	
4. Het bestemmingsplan veroorzaakt schade door: • het wegnemen van vrij uitzicht door het plaatsen van een woning en het creëren van een groenstrook; • de schaduwwerking van de te creëren groenstrook die het woongenot negatief beïnvloed en de opbrengst van zonnepanelen hindert; • de waardedaling van onze woning. Het gaat ons niet om een financiële vergoeding maar het gaat ons erom te voorkomen dat achter ons perceel gebouwd gaat worden.	Zoals in onze beantwoording onder punt 3 reeds is aangegeven, zal eventuele schade zoals benoemd naar onze mening niet zodanig onevenredig zijn dat dit in de totale belangenafweging van doorslaggevende betekenis is. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan reeds een groenstrook worden gerealiseerd, met gevolgen voor uitzicht en schaduwwerking. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht en een onveranderd woon- en leefklimaat. Hoewel het de indiener van de zienswijze niet te doen is om een financiële vergoeding, wijzen wij erop dat als indiener van mening is dat de wijziging van het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering van diens woning, na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade kan worden ingediend bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering. Rekening moet worden gehouden met onder meer de kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag en dat een deel van de waardevermindering gezien zal worden als behorend tot het normaal maatschappelijk risico.	
5. In het verleden is de woning van initiatiefnemer beschoten. Als initiatiefnemer in de nieuwe woning aan de 1^e Wittedijk gaat wonen vormt dit voor ons zowel een veiligheidsrisico als een zorgpunt	In de ruimtelijke afweging of een woning op deze locatie aanvaardbaar is, kan de persoon van de toekomstige bewoner niet worden betrokken. Hierover kan in het bestemmingsplan ook niets worden bepaald. Subjectieve elementen zoals een gevoel van onveiligheid kunnen in de ruimtelijke besluitvorming geen rol spelen.	

qua ruimtelijke kwaliteit i.v.m. met de naar verwachting draconische afrastering / veiligheidsgracht.	De ruimtelijke inpassing van de woning dient te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan, zoals die voor alle woonbestemmingen gelden. Zo mag een afrastering voor de voorgevelrooilijn niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2,20 meter.	
6. Initiatiefnemer heeft ons nooit direct benaderd over de plannen. Op een gepland gesprek verscheen alleen diens adviseur. Alternatieve locaties of de mogelijkheid tot aankoop grond achter onze woning bleken niet mogelijk, omdat initiatiefnemer dit perceel zelf zou gaan bewonen. De gemeente had in het voortraject meer hierin kunnen betekenen. De informatiebijeenkomst voor omwonenden heeft op 10 november 2021 plaatsvonden. Toen waren de plannen reeds ruime tijd bekend bij de initiatiefnemer. In die tijd deze periode is nooit overleg geweest met omwonenden. Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk dat met het verstrijken van de inzage termijn op 18 november, ook de termijn voor het indienen van zienswijzen verliep. Daarmee resteerden slechts vijf werkdagen om eventueel een adviseur in te schaken en om een zienswijze in te dienen.	Wij adviseren initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium de omgeving te betrekken bij bouwplannen en met de omgeving in gesprek te gaan, zo ook in dit geval. Op het moment dat wij bekend werden met dit plan, hebben wij gewezen op het belang om de omgeving te informeren. Uiteindelijk is het aan initiatiefnemers zelf om hieraan invulling te geven. In dit geval hebben zij gekozen voor een vorm die binnen de gemeente Waalwijk bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruikelijk is, namelijk middels een informatiebijeenkomst tijdens de inspraakperiode. Bij de beoordeling van een plan moeten wij uitgaan van de aanvraag zoals die voorligt. Die hebben wij op ruimtelijke aanvaarbaarheid beoordeeld. Zoals eerder vermeld, hebben initiatiefnemers aangegeven niet over een alternatieve locatie te beschikken. De terinzagelegging van het voorontwerp en de termijn waarbinnen een inspraakreactie kon worden ingediend bij de gemeente zijn op 6 oktober 2021 gepubliceerd op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk en op de gemeentelijke website. In de uitnodiging die namens de initiatiefnemer is verstuurd voor de informatiebijeenkomst is vermeld dat er op dat moment een bestemmingsplan in procedure was, maar is de termijn niet vermeld. Als indiener van de zienswijze de officiële publicatie heeft gemist, was de resterende termijn na de bijeenkomst inderdaad relatief kort. Daarna bestond echter alsnog de mogelijkheid om met een adviseur een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.	
7. - De bestemming Natuur achter onze woning is tevens bestemd voor wonen. Wat betekent dit?	Het medegebruik van de bestemming Natuur voor wonen is enkel toegelaten ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - medegebruik wonen'. Deze aanduiding is niet opgenomen voor de natuurbestemming achter de woning. Medegebruik voor wonen is op die locatie dan ook niet toegestaan.	

- In de regels is niet concreet gemaakt welke overtollige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt.	In samenhang met de toelichting blijkt hoeveel bebouwing er wordt verwijderd. Ter verduidelijking zal dit ook in de regels worden opgenomen.	Artikel 6.5.3 van de regels wordt hierop aangepast en er wordt een bijlage aan de regels toegevoegd.
- In de anterieure overeenkomst staat dat er een voorwaardelijke verplichting zal gelden voor de aanleg van de natuurontwikkeling. Dit is nergens geborgd in het bestemmingsplan.	Deze voorwaardelijk verplichting ontbreekt inderdaad en zal worden toegevoegd.	De regels worden aangevuld met een voorwaardelijke verplichting m.b.t. natuurontwikkeling.
- Nergens is duidelijk gemaakt wat de term "specifieke vorm van wonen – compensatiewoning" inhoudt.	Deze term is enkel opgenomen om te kunnen aanduiden welke woningen pas mogen worden gebouwd als de overtollige bebouwing is gesloopt. Uit de aanduiding op de verbeelding volgt welke woningen dit betreft.	
8. Wij verzoeken: - de 2e compensatiewoning aan de 1e Wittedijk geheel te schrappen - de groenstroken achter ons perceel geheel te schrappen.	- Gelet op het feit dat een melkveehouderij verdwijnt uit een woonomgeving en het plan voorziet in een kwaliteitsimpuls voor de gebied achten wij de realisatie van de woning aan de 1e Wittedijk in het kader van een bredere belangenafweging vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. - Het schrappen van de groenstrook zal er niet toe leiden dat deze niet kan worden gerealiseerd. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan namelijk al geval.	
Zienswijze 2	Antwoord	
<i>Richtafstanden</i> Ons bedrijf is in het bestemmingsplan aangeduid als melkveehouderij. Dit is niet correct. Het bedrijf is bestemd als 'niet-agrarische, productiegerichte paardenhouderij' en is gespecialiseerd in handelsstallen. Verzocht wordt dit aan te passen in het bestemmingsplan.	De aanduiding van het bedrijf van indiener van de zienswijze in het bestemmingsplan is gebaseerd op milieu-informatie van Web-BVB die verouderd is gebleken. De toelichting wordt hierop aangepast.	Paragraaf 5.3 van de toelichting wordt aangepast.
Milieuzonering is niet juist toegepast. Er dient uitgegaan te	In het bestemmingsplan is aangesloten bij de systematiek van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Volgens deze	

worden van de minimale afstand tot de enkelbestemming Wonen -AG. De gehele enkelbestemming Wonen -AG betreft een gevoelige functie.	systematiek en de uitleg die de ABRvS eraan geeft, wordt de richtafstand gemeten vanaf de grens van de milieubelastende bestemming (het bedrijf) tot de uiterste situering van de gevel van een woning.	
<i>Woon- en leefklimaat</i> Er is onvoldoende onderbouwd dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Uit de toelichting blijkt dat ter plaatse van de twee compensatiewoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de bestaande bedrijfswoningen geldt dat eveneens sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar dit blijkt inderdaad onvoldoende uit de toelichting en zal worden aangepast.	Paragraaf 5.3 van de toelichting wordt hierop aangevuld.
<i>Geluid</i> Er is alleen getoetst aan wegverkeerslawaai. Er dient ook te worden getoetst aan industrielawaai van ons bedrijf, om na te gaan of het plan een belemmering zal vormen voor het bedrijf en de bedrijfsvoering.	In de toelichting zal een aanvulling worden opgenomen ten aanzien van industrielawaai, gebaseerd op de vergunning van het bedrijf van de indiener van de zienswijze. Op basis van het aantal af- en aanvoerbewegingen dat in vergunningaanvraag is vermeld en de maximale geluidsniveaus die in de vergunningsvoorschriften zijn vastgelegd, kan worden geconcludeerd dat het plan geen belemmering vormt voor het bedrijf en de bedrijfsvoering alsmede dat ter plaatse van de twee voormalige bedrijfswoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect industrielawaai.	Paragraaf 5.3 van de toelichting wordt hierop aangevuld.
<i>Geur</i> Er kan niet worden voldaan aan de voorgeschreven afstanden vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. Er is geen toetsing uitgevoerd waaruit blijkt dat het initiatief wel kan voldoen, of dat er op een andere manier geconcludeerd kan worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.	Uit de vergunningsinformatie van het bedrijf van indiener van de zienswijze blijkt dat van de vergunde dieren alleen de vleesstieren (tot 2 jaar) een geuremissie hebben. De stal met onder andere vleesstieren is echter komen te vervallen. Op 13 september 2005 is door de eigenaren van het bedrijf van indieners van de zienswijze namelijk een melding ingediend voor het wijzigen van de inrichting. Uit de bijbehorende tekening volgt dat de stal waar voorheen 12 stuks vleesstieren (tot 2 jaar) en circa 20 stuks vrouwelijk jongvee (tot 2 jaar) zaten 'opslag stro' is geworden. Daardoor is geen sprake meer van geuremissie. Wel moet getoetst worden aan de vaste richtafstanden op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De compensatiewoningen voldoen aan de richtafstand. Dat geldt niet voor de bestaande bedrijfswoningen aan de Nieuwevaart 89 en 93. In artikel 4 lid 3 van de Wgv is echter opgenomen dat indien de afstand kleiner is dan de richtafstand een omgevingsvergunning niet wordt geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën	Paragraaf 5.5 wordt hierop aangevuld.

	waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt. Voor de twee bestaande bedrijfswoningen (Nieuwevaart 89 en 93) is dit het geval. Bij herbouw van de bestaande bedrijfswoning aan de Nieuwevaart 93 wordt de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object zelfs groter waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse alleen maar verbetert. Er wordt derhalve voldaan aan de Wgv. De vergunningsinformatie zal worden verwerkt in de tabel met dichtstbijzijnde veehouderij in paragraaf 5.5. Onder het kopje 'Aanvaardbaar woon- en leefklimaat' is in paragraaf 5.5 reeds onderbouwd dat ter plaatse van de 4 woningen voor het onderdeel geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zal nog verder worden benadrukt.	
Naar aanleiding van de ingediende zienwijze 2 heeft er nader overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de indiener van deze zienwijze. Dit heeft ertoe geleid dat de woonpercelen aan de Nieuwevaart op de verbeelding gedeeltelijk een tuinbestemming krijgt i.p.v. een bestemming wonen.		

DEEL 4: WIJZINGEN

4.1 Wijzigingen op basis van de zienswijzen

Het voorgaande heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het plan:

Toelichting

- Paragraaf 5.3 Bedrijfshinder wordt als volgt aangepast:

1. De tabel met bedrijven in de omgeving van het plangebied wordt vervangen door de volgende:

Locatie	Soort bedrijf	Cat.	Richtafstand	Minimale afstand tot nieuw bouwvlak woonbestemming (Wonen – AG) binnen plangebied
Tweede Wittedijk 8	Schapenhouderij	3.1	30 meter	35 meter
Nieuwevaart 49	Paardenhouderij	3.1	30 meter	340 meter
Nieuwevaart 54	Goederenwegvervoerbedrijf	3.1	30 meter	350 meter
Nieuwevaart 56	Meubelstoffeerbedrijf	2	10 meter	320 meter
Nieuwevaart 62	Boomkwekerij	2	10 meter	230 meter
Nieuwevaart 68	Loonbedrijf	3.1	30 meter	168 meter
Nieuwevaart 81a	Melkveehouderij	3.2	50 meter	44 meter
Nieuwevaart 83-85	Niet-agrarische, productiegerichte paardenhouderij	3.2	50 meter	60 meter

2. Ter onderbouwing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de twee voormalige bedrijfswoningen en het onderdeel industrielawaai is de volgende tekst ingevoegd:

Twee voormalige bedrijfswoningen (Nieuwevaart 89 en 93)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet gemotiveerd worden dat ter plaatse van de twee voormalige bedrijfswoningen aan de Nieuwevaart 89 en 93 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij is het naastgelegen bedrijf aan de Nieuwevaart 83-85 relevant. Dit bedrijf heeft een enkelbestemming 'Gemengd' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 9 december 2010). In de regels van dit bestemmingsplan is de functieaanduiding verder toegelicht. De functie/het soort bedrijf aan de Nieuwevaart 83/85 is op basis van de regels een "Niet-agrarische productgerichte paardenhouderij". In de begripsbepaling van de regels is dit gedefinieerd als: "Een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het africhten en trainen en verhandelen van paarden. Waaronder in ieder geval trainings- en sportstallen, handelsstallen, stalhouderijen, spermawinstations." Het bedrijf heeft zich gespecialiseerd op het aspect 'handelsstallen'. Een dergelijk bedrijf wordt in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geschaard onder de categorie 'Groothandel in levende dieren' (SBI-2008-4623) met maximale milieucategorie 3.2. De bijbehorende richtafstand die bij deze categorie aangehouden moet worden is 30 meter voor geur en 50 meter voor

geluid in gebiedstype 'gemengd gebied'. Aan deze richtafstand wordt met betrekking tot de twee bestaande bedrijfswoningen (Nieuwevaart 89 en 93) niet voldaan. Het nieuwe bouwvlak van de woonbestemming aan de Nieuwevaart 89 komt op 6 meter van de bestemming 'Gemengd' van dit bedrijf te liggen. Het nieuwe bouwvlak van Nieuwevaart 93 komt op 27 meter te liggen van de bestemming 'Gemengd', terwijl de huidige bedrijfswoning aan de Nieuwevaart 93 op 24 meter van de bestemming 'Gemengd' ligt. Deze richtafstanden van 30 meter voor geur en 50 meter voor geluid is gebaseerd op een gemiddeld bedrijf. Nader onderzoek moet uitwijzen of er van een kleinere afstand uitgegaan kan worden. Het bepalen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat qua geur vindt in paragraaf 5.5 plaats (kopje: "Aanvaardbaar woon- en leefklimaat"). Voor het onderdeel geluid (industrielawaai) is de vergunningssituatie van het bedrijf aan de Nieuwevaart 83/85 onderzocht.

Op 11 augustus 1998 is door de eigenaren aan de Nieuwevaart 83-85 een aanvraag ingediend voor een nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning (revisievergunning) voor een veehouderij, kalverhandel en caravanstalling. De vergunning is verleend op 5 januari 1999. In de inrichting mogen ten hoogste de volgende aantallen dieren gehouden worden volgens de revisievergunning (onderdeel A van de voorschriften, het houden en verhandelen van vee):

- 6 stuks melk/kalf/zoogkoeien
- 42 stuks vrouwelijk jongvee (tot 2 jaar)
- 12 stuks vleesstieren (tot 2 jaar)

Daarnaast mogen gedurende 1 dag in de week tussen 9:00 uur en 23:00 uur maximaal 500 kalveren (leeftijd tussen 0 en 3 weken) worden gehouden ten behoeve van de kalverenhandel.

Onder punt 13 van de aanvraag van de vergunning zijn het aantal af- en aanvoerbewegingen van de vrachtwagens en/of tractoren aangegeven. De volgende aantallen zijn hier vermeld:

- 1 vrachtwagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur per week
- 2 vrachtwagens tussen 19:00 uur en 23:00 uur per week
- 1 dag per week (dinsdag) laden van de kalveren tussen 12:00 uur en 21:00 uur
- 1 tractor tussen 7:00 uur en 19:00 uur per week (ongeveer 10 uur per week)

In desbetreffende vergunning zijn in onderdeel F van de voorschriften (geluid en trillingen) voor de inrichting geluidsnormen in de buitenlucht opgenomen, zodat er voor omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt. Het gaat om de volgende geluidsnormen in de buitenlucht:

1. Het equivalente geluidsniveau (LAeq) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en/of activiteiten, mag bij woningen van derden of andere geluidgevoelige

bestemmingen, of indien zich binnen een afstand van 50 m van de inrichting geen woningen van derden of andere geluidsgevoelige bestemmingen bevinden – op 50 m van de inrichting – niet meer bedragen dan:

- *45 db(A) in de uren gelegen tussen 07.00 en 19.00 uur;*
- *40 db(A) in de uren gelegen tussen 19.00 en 23.00 uur;*
- *35 db(A) in de uren gelegen tussen 23.00 en 07.00 uur.*

2. Het maximale geluidsniveau (L_{max}) mag, ten gevolge van binnen de inrichting uitgevoerde werkzaamheden, ter plaatse van woningen van derden of andere geluidgevoelige bestemmingen niet meer bedragen dan:

- *70 db(A) in de uren gelegen tussen 07.00 en 19.00 uur;*
- *65 db(A) in de uren gelegen tussen 19.00 en 23.00 uur;*
- *60 db(A) in de uren gelegen tussen 23.00 en 07.00 uur.*

Hier moet het bedrijf zich aan houden. Dit samen met bovenstaande minimale verkeersbewegingen betekent dat ter plaatse van de twee genoemde voormalige bedrijfswoningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect industrielawaai.

Agrarische geur

Het onderdeel agrarische geur, ten aanzien van de nabijgelegen veehouderijen en de eventuele bijbehorende geurhinder, is nader beoordeeld in paragraaf 5.5.

- Paragraaf 5.5 Geur wordt als volgt aangepast:

1. De tweede alinea onder 'Belemmering omliggende bedrijven' wordt aangevuld met de volgende tekst:

Niettemin wordt in de kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd waarom ter plaatse van de twee genoemde voormalige bedrijfswoningen een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

2. De tabel met dichtstbijzijnde veehouderijen wordt vervangen door de volgende:

Adres:	Omschrijving	Aantal dieren	Geuremissie:	Minimale afstand tot nieuw bouwvlak woonbestemming (Wonen-AG) binnen plangebied
<i>Tweede Wittedijk 8</i>	Schapen ouder dan 1 jaar, incl. lammeren tot 45 kg	27	210,60 Ou/s	30 meter
<i>Nieuwevaart 49</i>	Volwassen paarden	8	0 OU/s	300 meter
	Paarden in opfok	15	0 OU/s	
<i>Nieuwevaart 68</i>	Zoogkoeien	45	0 OU/s	108 meter
	Vrouwelijk jongvee	30	0 OU/s	
	Overige huisvestingssystemen	30	1068,00 OU/s	
	Vleesstieren en overig vleesvee	78	2776,80 OU/s	
<i>Nieuwevaart 81a</i>	Andere huisvestingssystemen	57	0 OU/s	35 meter
	Andere huisvestingssystemen	27	0 OU/s	
	Van 0 tot 6 maanden	14	0 OU/s	
	Van 6 tot 24 maanden	12	0 OU/s	
<i>Nieuwevaart 83-85</i>	Melk/kalf/zoogkoeien	6	0 OU/s	50 meter
	Vrouwelijk jongvee	42	0 OU/s	
	Vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden	12	427,20	
	Daarnaast mogen gedurende 1 dag in de week tussen 9:00 uur en 23:00 uur kalveren (leeftijd tussen 0 en 3 weken) worden gehouden ten behoeve van de kalverenhandel.	maximaal 500	0 OU/s	

3. Onder het kopje *Nieuwevaart 83-85* wordt 'veehouderij' vervangen door 'productiegerichte paardenhouderij'.

Regels

- In de regels is een nieuw artikel 5 'Tuin' ingevoegd. Dit komt te luiden:

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;*
- b. water en waterhuishouding.*

5.2 Bouwregels

Deze gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met erf- of terreinafscheidingen, mits de bouwhoogte niet meer draagt dan 2 meter.

- Artikel 6.5.3 (voorheen 5.5.3) 'Voorwaardelijke verplichting sloop overtollige agrarische bedrijfsbebouwing' wordt aangevuld met een verwijzing naar bijlage 1 en komt te luiden:

Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden met de bestemming 'Wonen - AG' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - compensatiewoning' is uitsluitend toegestaan indien de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Nieuwevaart 89 en 93, aangegeven op de tekening in bijlage 1, is gesloopt.

- Artikel 6.5.4 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' wordt toegevoegd en komt te luiden:

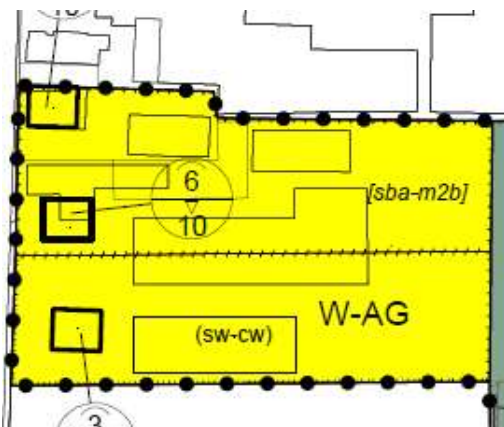
- a. Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden met de bestemming 'Wonen - AG' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - compensatiewoning' is uitsluitend toegestaan, mits de landschappelijke inpassing maximaal 1 jaar na realisatie van het bouwplan wordt aangelegd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden;*
- b. onder landschappelijke inpassing wordt in deze planregels verstaan de nieuwe natuur en landschap in het inrichtingsvoorstel in bijlage 2 bij deze regels.*

- Aan de regels worden twee bijlagen toegevoegd:
 - 1. Tekening overtollige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Nieuwevaart 89 en 93*
 - 2. Landschappelijke inpassing*

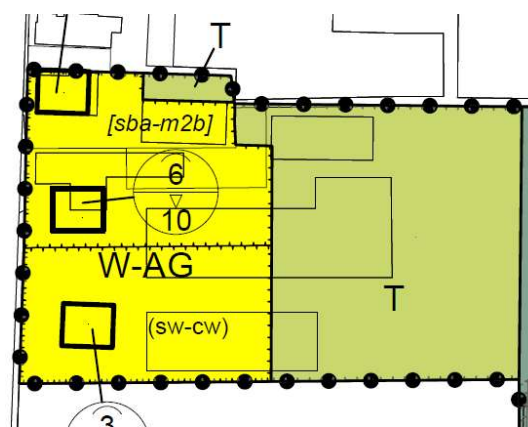
Verbeelding

De woonpercelen aan de Nieuwevaart krijgen op de verbeelding gedeeltelijk een tuinbestemming i.p.v. de bestemming wonen:

Uitsnede verbeelding ontwerp



Uitsnede verbeelding n.a.v. zienswijze



4.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Het kadastrale perceel Capelle, sectie O, nr. 528, gelegen tussen Nieuwevaart 89 en 85 is per abuis niet opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt alsnog toegevoegd aan het plangebied en krijgt eveneens de bestemming 'Tuin'. Het gaat om het roodgekleurde perceel op onderstaande uitsnede van de verbeelding:

