

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

TAM-omgevingsplan Kom Uift, locatie Isselt
NL.IMRO.1509.OP000033-ON01

GEANONIMISEERDE VERSIE

Datum van opstellen nota 19 mei 2026

1. Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan TAM-omgevingsplan 'Kom Ulft, locatie t Isselt' met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000033-ON01 heeft vanaf 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in:

- het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl;
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- alsmede op de gemeentelijke website.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Ingekomen: 13 januari 2026 (zienswijze 1)
2. Ingekomen: 20 januari (zienswijze 2)

De hierboven vermelde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bouwplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven en van een antwoord voorzien. Ook wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1.1

Samenvatting van de zienswijze:

De reclamant brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp TAM-omgevingsplan naar voren. De zienswijze is in een gesprek met de gemeente en een vertegenwoordiger van de initiatiefnemer mondeling toegelicht.

- a. Het beeldkwaliteitplan laat op sommige punten veel grijs gebied zien, geen concrete richtlijnen, het is erg vrij te interpreteren. Reclamant licht in het overleg toe dat dit voornamelijk betrekking heeft op de kleurkeuze van het schilderwerk. In het beeldkwaliteitplan is op pagina 29 het volgende aangegeven:
'De kleurstelling is rustig, zacht en ingetogen van aard. Primaire kleuren (signaalkleuren) zijn niet toegestaan, er wordt aansluiting gezocht met de al aanwezige kleuren in de wijk. Okergeel of wit gestuct heeft de voorkeur'. De woorden 'heeft de voorkeur' is volgens reclamant niet concreet genoeg, wat ruimte laat voor vrije interpretatie.
- b. Reclamant geeft aan nergens terug te zien wie handhavend optreedt tegen alle punten die zijn opgenomen in het omgevingsplan en het beeldkwaliteitplan. Is dat de gemeente of de Stichting (lees: Stichting Woonbelangen 't Isselt).
- c. Reclamant geeft aan dat het Stichtingsbestuur (Lees: bestuur van Stichting Woonbelangen 't Isselt) diverse keren alleen de positieve kanten van het bestemmen van 't Isselt naar een woonwijk heeft belicht. Reclamant geeft aan dat er voor sommige bewoners ook nadelige gevolgen zijn, zoals hogere WOZ-waarde, premies en belastingen. In sommige gevallen is het volgens reclamant gunstiger de waarde van de woning zo laag mogelijk te houden. Reclamant vraagt of er sprake is van een compensatieregeling voor als er sprake is van een benadeling.
- d. Reclamant vraagt wat er gebeurt met afspraken die zijn vastgelegd in het bestaande koopcontract van de recreatiewoning? Zijn deze gecontroleerd/vergeleken met de voorstellen die in de motivering/beeldkwaliteitplan staan? In het gevoerde gesprek licht reclamant toe dat het hier voornamelijk gaat over het toepassen van kleuren voor de woningen.
- e. Reclamant geeft aan veel druk te hebben ervaren om een handtekening onder een anterieure overeenkomst te zetten. Reclamant vraagt zich af waar deze druk vandaan komt. Volgens reclamant hadden de (concept)stukken al eerder naar de bewoners toegestuurd kunnen worden zodat iedereen de tijd had gehad om de stukken door een externe partij uit te kunnen laten zoeken.
- f. Reclamant geeft aan dat er ambtelijk contact is geweest over het plan en dat er naar behoren antwoord op de vragen is gegeven. Waaronder ook de vraag om de woning als recreatiewoning te kunnen behouden. Reclamant geeft aan dat de reactie van de gemeente was dat het nadeel hiervan alleen is dat er meer geregeld moet worden bij de gemeente, dus dat het iets omslachtiger zou zijn.

Gemeentelijke beantwoording

- a. In het kader van het TAM-omgevingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft ambities weer voor het karakter en de sfeer van de wijk en vormt een toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kan betrekking hebben op de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de buitenruimte en de architectonische uitwerking

van de bebouwing. Doel is om bewoners en toezichthouders een kader te geven hoe om te gaan met de sfeer, het karakter en de samenhang van Woonwijk 't Isselt. De ambities en criteria geven inzicht in de kwaliteitsdragers van de wijk waardoor deze waardevolle woonomgeving in het groen op essentiële punten versterkt kan worden.

In het beeldkwaliteitplan is naar oordeel van de gemeenteraad op een juiste wijze invulling gegeven aan de hiervoor genoemde ambities en doelstellingen. De gemeenteraad is het eens met de reclamant dat ten aanzien van de kleurstelling (zoals genoemd op pagina 28 van het beeldkwaliteitplan) de term 'heeft de voorkeur' ruimte biedt voor interpretatie. De zin waarin wordt gesproken over 'heeft de voorkeur' wordt daarom gewijzigd in:

Voor een samenhangende en volwassen uitstraling van de woonwijk wordt uitgegaan van rustige en ingetogen kleuren. Lichte tinten, zoals roomwit, gebroken wit en zachte gele nuances, vormen daarbij het referentiebeeld.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het beeldkwaliteitplan dat onderdeel vormt van het omgevingsplan.

- b. Het omgevingsplan is een juridisch bindend document. Het beeldkwaliteitplan is als voorwaardelijke verplichting juridisch gekoppeld aan het omgevingsplan. Men moet zich houden aan de regels die in deze documenten zijn opgenomen. Wordt afgeweken van deze regels, dan is het aan de gemeenteraad om handhavend op te treden. Dat kan proactief of na een handhavingsverzoek. De Stichting is niet het bevoegd gezag om handhavend op te treden.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan.

- c. Het wijzigen van het omgevingsplan heeft tot doel om een recreatieve bestemming (functie) om te zetten naar een woonbestemming (functie). De gemeenteraad wil benadrukken dat de feitelijke situatie is dat er vrijwel overal permanent gewoond wordt op 't Isselt en dat hiervoor gedoogbeschikkingen afgegeven zijn op verzoek van de eigenaren. Dit nieuwe omgevingsplan zorgt planologisch voor legalisatie van het permanent wonen en een logische vervolgstap na de eerdere afgifte van gedoogbeschikkingen. Alle in het verleden verstrekte gedoogbeschikkingen worden nadat het omgevingsplan onherroepelijk is, ingetrokken.

De afweging om 't Isselt een woonbestemming te geven is een ruimtelijke en functionele afweging, waarbij wordt beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Naar het oordeel van de gemeenteraad is daar sprake van. Daarbij is onder andere meegewogen dat alle bewoners van 't Isselt, ook reclamant, bewust een gedoogbeschikking hebben aangevraagd met als doel om in het recreatieobject te kunnen wonen. Daar wordt met dit plan invulling aan gegeven. Er is geen sprake van een afweging waarbij het financiële effect voor een individu wordt meegewogen.

Afhankelijk van de persoonlijke situatie kan er voor een individuele bewoner een wijziging van de financiële situatie ontstaan. Er kunnen aspecten zijn die financieel positief uitvallen. Naar verwachting (afhankelijk van de marktomstandigheden) de waarde stijging van de woning en de mogelijkheid om het object in het vrije economische verkeer te verkopen. Maar er kunnen ook aspecten zijn die negatief uitvallen. Denk daarbij aan een (beperkte) stijging van de WOZ-waarde van een reguliere woning ten opzichte van een recreatiewoning. De effecten kunnen het gevolg zijn van keuzes van een individu waar de gemeenteraad geen invloed op heeft.

In een gesprek is door reclamant aangegeven dat het eventuele nadelige fiscale effect voor reclamant verband houdt met de mogelijkheid dat zij in de toekomst de woning op 't Isselt niet meer als hoofdverblijf willen aanmerken maar als tweede woning. De gemeenteraad kan bij het omzetten van 't Isselt van recreatiepark naar een woonwijk geen rekening houden met dergelijke individuele keuzes en de financiële effecten daarvan. Daarbij wordt opgemerkt dat de fiscale effecten van de keuze om de woning als tweede woning aan te merken een gevolg zijn van belastingwetgeving waar de gemeenteraad geen invloed op heeft.

Mocht reclamant vinden dat nadeel van het plan wordt ervaren, dan is de regeling 'nadeelcompensatie' van toepassing, zoals deze is geregeld in titel 4.5 van de Algemene wet

bestuursrecht (Awb). Deze regeling vergoedt schade die onevenredig is en uitstijgt boven het maatschappelijk risico, zoals waardedaling door omgevingsplannen of vergunningen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan.

- d. Op het omgevingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan is het publiekrecht van toepassing. Naar verwachting bedoelt reclamant leveringsakte en niet het koopcontract. Op de leveringsakte is het privaatrecht van toepassing. De gemeenteraad gaat over het publiekrecht, niet over het privaatrecht. De voorstellen zoals die in de motivering/beeldkwaliteitplan staan zijn niet naast de leveringsakte gelegd.

In beide documenten wordt gesproken over de toepassing van kleuren aan de objecten. In de leveringsakte is vastgelegd dat de kleurstelling van objecten moet voldoen aan een bij de leveringsakte behorend kleurenschema. Dit kleurenpalet is niet bekend bij de gemeenteraad. Navraag bij de Stichting leert dat een dergelijk kleurenschema destijds niet is gemaakt. In het omgevingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan is sprake van vastgelegde kaders met betrekking tot kleurgebruik. Dit kader kan worden gezien als het nieuwe vastgelegde kleurenpalet van 't Isselt. Voor de gemeenteraad is dit publiekrechtelijk het toetsingskader.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan.

- e. Tussen de gemeenteraad en het bestuur van Stichting Woonbelangen 't Isselt is afgesproken dat de communicatie over het gewijzigde TAM-omgevingsplan en bijbehorende anterieure overeenkomst via de Stichting zou lopen. Om die reden is in de zomer van 2025 een informatiebijeenkomst voor alle bewoners georganiseerd door het Stichtingsbestuur. Tijdens die bijeenkomst is door zowel de gemeente als een adviseur van de Stichting een toelichting gegeven op de plannen en het proces. Daarbij is aangegeven dat de bij het plan behorende stukken (TAM-omgevingsplan en de anterieure overeenkomst) op korte termijn aan alle bewoners toegestuurd zou worden, met als doel iedereen in kennis te stellen en om medio december in procedure te gaan.

Ten tijde van de bijeenkomst was inhoudelijk nog geen volledige overeenstemming over de inhoud van zowel de anterieure overeenkomst als over de inhoud van het TAM-omgevingsplan. Door het Stichtingsbestuur is er heel bewust voor gekozen om pas stukken voor te leggen aan de bewoners als er sprake was van overeenstemming met de gemeente over de inhoud van de stukken. Het versturen van stukken waar nog geen overeenstemming over is zou tot verwarring kunnen leiden als er toch nog zaken zouden wijzigen. Dat heeft langer geduurd dan vooraf voorzien. Uiteindelijk hebben alle bewoners de stukken begin oktober ontvangen en enkele weken de tijd gehad om ze te kunnen bekijken. Enkele mensen hebben vragen gesteld en om uitslag gevraagd en gekregen.

Er is niet gebleken dat er onvoldoende tijd is geweest om alle stukken inhoudelijk te kunnen beoordelen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan.

- f. Het wijzigen van het omgevingsplan heeft tot doel om een recreatieve bestemming (functie) om te zetten naar een woonbestemming (functie). Uitgangspunt daarbij is al jaren om het hele Isselt te bestemmen als een woonwijk. Het afgeven van gedoogbeschikkingen om in de recreatieve objecten te kunnen wonen is hiertoe in het verleden de eerste aanzet geweest. De afweging om 't Isselt een woonbestemming te geven is een ruimtelijke en functionele afweging, waarbij wordt beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Door de bestemming van één perceel recreatief te houden wordt niet voldaan aan het uitgangspunt om het gehele Isselt te transformeren naar een woonwijk. Het is niet wenselijk om één perceel recreatief te houden omdat dit niet past bij de eenduidige manier waarop wij als gemeenteraad woonwijken willen bestemmen. Er is in onze beleving geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie als één perceel recreatief blijft tussen alle andere woningen. voor recreatieve percelen gelden immers andere regels dan de regels die in het plan voor wonen zijn opgenomen. Denk daarbij aan de regels voor erfafscheidingen, dakkapellen en bijgebouwen.

Het uitgangspunt is dan ook om aan alle percelen, inclusief het perceel van reclamant, de functie 'wonen' te geven.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. De gemeente is het eens met de reclamant dat ten aanzien van de kleurstelling (zoals genoemd op pagina 28 van het beeldkwaliteitplan) nadrukkelijker opgenomen kan worden welke kleuren van toepassing mogen zijn. De zin waarin wordt gesproken over 'heeft de voorkeur' wordt daarom gewijzigd in: *'Voor een samenhangende en volwassen uitstraling van de woonwijk wordt uitgegaan van rustige en ingetogen kleuren.'*

Lichte tinten, zoals roomwit, gebroken wit en zachte gele nuances, vormen daarbij het referentiebeeld.'

Zienswijze 1.2

Samenvatting van de zienswijze:

1. Reclamant merkt op dat de wijze waarop de participatie is beschreven in het omgevingsplan een te rooskleurig beeld geeft van de werkelijkheid en niet volledig is. Reclamant vraagt om in de motivering op te nemen dat op 11 november 2020 voor het laatst afstemming over het plan heeft plaatsgevonden en dat toen is aangegeven door de Stichting dat het uitgangspunt van het plan is dat reclamant niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd ten gevolge van het plan.
2. Reclamant is van mening dat summier wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de bedrijfsvoering van reclamant. Enkel in paragraaf 4.7 'Milieubelastende activiteiten' wordt onder 'Toetsing' ingegaan op de gevolgen van het ontwerp voor de bedrijfsvoering van reclamant. In dat kader worden de volgende opmerkingen geplaatst:
 - a. Er wordt verwezen naar de Wet Geurhinder en Veehouderij en het Activiteitenbesluit. Die bestaan niet meer.
 - b. Er moet worden getoetst aan instructieregels uit sub paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
 - c. Reclamant geeft aan dat op basis van artikel 5.97 Bkl een 'bebouwingscontour geur' opgenomen dient te worden in het omgevingsplan.
 - d. Omdat geen bebouwingscontour is opgenomen kan volgens reclamant niet worden vastgesteld of de geurhinder ter plaatse van de woningen aanvaardbaar is in de zin van artikel 5.92 Bkl.
 - e. Reclamant geeft aan dat de 100 meter contour moet worden bepaald op basis van de maximale planologische mogelijkheden en wat vergunningsvrij gerealiseerd kan worden.
 - f. Er wordt in de motivering ten onrechte aangegeven dat vergunningsvrij bouwen binnen 100 meter van de activiteit wel mogelijk is omdat het om slechts een aantal meter gaat.
 - g. In de motivering is ten onrechte aangegeven dat het niet realistisch is dat het emissiepunt van de geur-veroorzakende activiteit zal verplaatsen. Dit is een aanname, zonder onderbouwing.
3. In de regels van het ontwerp TAM-omgevingsplan is opgenomen dat mantelzorgwoningen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden. Hiermee kan op enkele percelen de situatie ontstaan dat deze mantelzorgwoningen binnen de contour van 100 meter van reclamant komen te liggen.
4. Reclamant merkt op dat binnen de straal van 100 meter vanaf de bedrijfsmatige activiteiten aan huis gebonden beroepen uitgevoerd kunnen worden die milieugevoelig zijn. Dat kan reclamant benadelen in de bedrijfsvoering.
5. Artikel 8, lid 8.4, van de regels biedt de grondslag om via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bed & breakfast (zie lid 8.4.2) en een bijzondere woonvorm (zie lid 8.4.3) te realiseren. Hierbij is voor de beide gebruiksvormen onvoldoende verzekerd dat dit niet mag leiden tot milieutechnische belemmeringen voor de bedrijfsvoering van reclamant.
6. Reclamant stelt dat op basis van de bouwregels uit artikel 8.5 onvoldoende is verzekerd dat zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken niet leiden tot milieutechnische belemmeringen voor reclamant. Op basis van deze bouwregels is het immers niet uitgesloten dat de twee dichtstbij gelegen woningen (met de nummers 50/39 en 50/38) noch hun

bijgebouwen (met gevoelig gebruik) niet binnen de aan te houden afstand van 100 meter van het bouwvlak van reclamant kunnen komen.

7. Reclamant geeft aan dat in de motivering niet wordt gesproken over de aanwezigheid van een spuitzonering. Reclamant is van mening dat een afstand van 50 meter niet moet worden aangehouden tussen agrarisch gevoelige functies en de agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Reclamant merkt op dat de woningen aan de zuidzijde van het plangebied ruim binnen deze 50 meter liggen en geeft aan dat daardoor een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden zullen ontstaan. Andersom geeft reclamant aan dat er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat voor de bewoners.
8. Reclamant brengt naar voren dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 14 januari 2026 een uitspraak heeft gedaan dat intern salderen bij natuurvergunningen ook van toepassing is op bestemmingsplannen (en dus ook omgevingsplannen). Reclamant geeft aan dat het omgevingsplan in overeenstemming moet worden gebracht met deze uitspraak.

Gemeentelijke beantwoording

1. In de motivering van het plan wordt opgenomen dat de laatste afstemming over het plan op 11 november 2020 is geweest en dat daarbij is aangegeven dat het uitgangspunt van het plan is dat de reclamant niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. In datzelfde gesprek is door reclamant aangegeven dat ze de bestemmingswijziging naar wonen niet in de weg zullen staan, mits deze wijziging niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van reclamant leidt.
2. Ten aanzien van de genoemde zaken wordt als volgt gereageerd:
 - a. Oude wetgeving wordt uit de motivering gehaald.
 - b. Het plan wordt getoetst aan recente wetgeving, zoals genoemd door reclamant.
 - c. In artikel 5.97 van het Bkl is opgenomen dat een omgevingsplan dat regels bevat op grond van subparagraaf 5.1.4.6.2 (zuiveringstechnische werken), 5.1.4.6.3 (landbouwhuisdieren in een dierenverblijf) of 5.1.4.6.4 (geur door agrarische activiteiten), één of meer 'bebouwingscontouren geur' aanwijst. Voorliggend omgevingsplan bevat geen regels ten aanzien van deze functies. Wel ligt het plan binnen de invloedssfeer van een van de functies, maar dat maakt niet dat er sprake is van de noodzaak om een contour op te nemen. Er wordt middels de regels voorkomen dat de bestaande bedrijfsactiviteiten worden benadeeld. Desondanks wordt op de verbeelding een contour opgenomen om milieugevoelige functies in gebouwen binnen een straal van 100 meter van het bedrijf van reclamant tegen te gaan.
 - d. In artikel 5.92 Bkl is opgenomen dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daar is in voorliggend plan sprake van doordat geurgevoelige gebouwen (woningen) zich buiten de contour van 100 meter bevinden. Reclamant geeft in de zienswijze aan dat niet overal geborgd is dat sprake is van milieugevoelige functies buiten de 100-meter contour. In de beantwoording van de zienswijze wordt hier later op ingegaan.
 - e. Dit is correct. De intentie van de regeling is ook om geen milieugevoelige functies binnen 100 meter van de bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken om reclamant niet in de bedrijfsvoering te beperken. Omdat er op enkele punten onduidelijkheid is over de mogelijkheden om binnen 100 meter milieugevoelige functies mogelijk te maken, wordt de regeling in artikel 8 (functie 'wonen') explicieter opgenomen dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden aangetoond in zowel hoofdgebouwen als in bijbehorende bouwwerken geen milieugevoelige functies gerealiseerd worden die een nadelig effect hebben op omliggende percelen/functies.
 - f. Op basis van de regels wordt het mogelijk om binnen 100 meter van het bouwvlak van omliggende (agrarische)bedrijven vergunningsvrije bouwwerken te realiseren, maar het wordt middels een regeling verboden om binnen diezelfde 100 meter vergunningsvrije bebouwing te gebruiken voor milieugevoelige functies.
 - g. Deze aannahme wordt uit de motivering van het omgevingsplan gehaald.
3. Om te voorkomen dat mantelzorgwoningen tot gevolg hebben dat reclamant wordt beperkt in de bedrijfsvoering, wordt in de regels opgenomen dat mantelzorgwoningen alleen zijn toegestaan mits is aangetoond dat de mantelzorgwoning geen nadelig effect heeft op de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.
4. In de regels van het ontwerpplan is in artikel 8.4.1 lid a opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een aan

huis gebonden bedrijf. Bij het verlenen van de vergunning zal een toetsing plaatsvinden aan de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Het verlenen van een vergunning mag immers niet leiden tot nadelige effecten van de bedrijfsvoering van reclamant. In artikel 8.4.1 is reeds opgenomen dat de vergunning alleen wordt verleend als er geen milieutechnische belemmeringen zijn. Om misverstanden hierover te voorkomen wordt in de regels van het Omgevingsplan opgenomen dat de afgifte van de vergunning voor een beroep aan huis niet mag leiden tot nadelige effecten voor omliggende gronden en functies.

5. In artikel 8.4.2 is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een Bed & Breakfast. Bij het verlenen van de vergunning zal een toetsing plaatsvinden aan de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Om misverstanden hierover te voorkomen wordt in de regels van het Omgevingsplan opgenomen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de vergunning voor bed and breakfast niet leidt tot nadelige effecten voor omliggende (agrarische) functies.

In de regels van het ontwerpplan is in artikel 8.4.3 lid a opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen. Bij het verlenen van de vergunning zal een toetsing plaatsvinden aan de bedrijfsactiviteiten van reclamant.

Om misverstanden hierover te voorkomen wordt in de regels van het Omgevingsplan opgenomen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de vergunning voor bijzondere woonvormen niet leidt tot nadelige effecten voor omliggende (agrarische) functies.

6. In het omgevingsplan is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Op basis van de regels in het ontwerpplan is het mogelijk vergunningsvrij te bouwen. Dat zou er in de praktijk toe kunnen leiden dat een beperkt deel van de vergunningsvrije aanbouw van een enkele woning binnen 100 meter van het agrarisch bouwvlak van reclamant gebouwd kan worden. In de regels zal dit worden uitgesloten. Ten aanzien van het gevoelige gebruik van bijgebouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder 'e', waaruit blijkt dat de regels zullen voorzien in het voorkomen van het realiseren van milieugevoelige functies in bijgebouwen die de bedrijfsmogelijkheden van reclamant kunnen beperken.

7. Het is correct dan in de motivering van het plan geen afweging is gemaakt ten aanzien van de spuitzonering. De motivatie daarvoor is als volgt. De aangrenzende agrarische bedrijven hebben het recht op voortzetting van het bestaande, legale gebruik van hun gronden. Dit belang wordt onderkend en betrokken bij de besluitvorming. Hoewel planologisch sprake is van een functiewijziging naar wonen, leidt deze wijziging feitelijk niet tot de toevoeging van nieuwe milieugevoelige objecten. Recreatiewoningen worden in het kader van milieuzonering en blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen in beginsel als vergelijkbaar gevoelig beschouwd als reguliere woningen. De feitelijke blootstellingssituatie wijzigt daarmee niet. Binnen het plangebied is gedurende een periode van meer dan 17 jaar sprake van feitelijk gebruik voor bewoning, zij het op recreatieve basis. Deze situatie is door het bevoegd gezag actief gedoogd. Tegelijkertijd zijn al de omliggende agrarische percelen (voornamelijk grasland/weilanden) gedurende deze periode onafgebroken en legaal in gebruik geweest. Van een nieuwe ruimtelijke confrontatie tussen functies is derhalve geen sprake.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het opnemen van een spuitzone in dit specifieke geval niet noodzakelijk is voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, noch voor de bescherming van de omliggende agrarische bedrijfsvoering. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat:

- geen sprake is van een verslechtering van de bestaande situatie;
- de feitelijke blootstelling niet toeneemt;
- en de agrarische gebruiksmogelijkheden niet verder worden beperkt.

8. In het kader van het omgevingsplan is een aerius-berekening uitgevoerd. Deze berekening wordt in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan geactualiseerd omdat sprake is van een geactualiseerde Aerius-calculator. De berekening wordt, zoals dat ook bij de eerdere berekening het geval was, uitgevoerd op basis van de aangehaalde uitspraak van de Afdeling. Dit heeft geen gevolgen voor het plan en voor reclamant.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. het omgevingsplan wordt op de volgende wijze aangepast.

Motivering

1. In de motivering van het omgevingsplan wordt opgenomen dat in 2020 voor het laatst gesproken is tussen reclamant en de Stichting. Daarbij wordt aangegeven dat de insteek was en is dat reclamant niet in de bedrijfsvoering wordt benadeeld ten gevolge van het plan.
2. In de motivering wordt de verouderde wetgeving vervangen door actuele wetgeving.
3. In de motivering zal in hoofdstuk 4 aandacht worden besteed aan spuitzonering in de vorm van gewasbescherming. Daarbij wordt aangegeven dat het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen niet wordt geregeld.
4. Als bijlage 2 van de motivering wordt een geactualiseerde stikstofberekening opgenomen. In paragraaf 4.3 wordt opgenomen dat de berekening voldoet aan de meest actuele jurisprudentie op dit gebied.

Regels

Aan artikel 8.3.1 wordt toegevoegd:

Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'geen geurgevoelig gebouw toegestaan' mogen niet worden gebruikt als een woonfunctie zoals bedoeld in art. 5.91 lid 2 onder a BKL of door een andere geurgevoelige functie.

Dit wordt geborgd door een aanduiding op te nemen op een contour die op 100 meter van de geur-bron ligt.

Verder wordt een voorrangsregel opgenomen waarin staat dat het begrip 'geurgevoelig gebouw' uit het Bkl voortgaat op het begrip 'geurgevoelig object' uit de bruidsschat H22.

Artikel 8.3.2 lid b wordt als volgt gewijzigd:

b. Mantelzorg

Het verbod bedoeld in a geldt niet voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg tenzij sprake is van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen de aanduiding 'geen geurgevoelig gebouw toegestaan';

Onder artikel 8.4 wordt de volgende regeling toegevoegd:

8.4.4 Mantelzorg

- a. *Het is verboden om zonder omgevingsvergunning vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken ten behoeve van mantelzorg binnen de aanduiding 'geen geurgevoelig gebouw toegestaan';*
- b. *De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend, indien het gebruik ten behoeve van mantelzorg niet leidt tot belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.*
- c. *Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden gegevens en bescheiden verstrekt die het bevoegd gezag noodzakelijk acht ter onderbouwing van het bepaalde in lid b.*
- d. *Met het oog op de beoordeling aan lid b kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.*

In artikel 8.4.1 lid b sub 4 wordt gewijzigd in:

'er geen milieutechnische belemmeringen zijn en is aangetoond dat het gebruik niet leidt tot belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven'.

Aan artikel 8.4.1 worden de volgende regels toegevoegd:

- c. *Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden gegevens en bescheiden verstrekt die het bevoegd gezag noodzakelijk acht ter onderbouwing van het bepaalde in lid b.*
- d. *Met het oog op de beoordeling aan lid b kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.*

Aan artikel 8.4.2 lid b wordt de volgende regeling toegevoegd:

‘er geen milieutechnische belemmeringen zijn en is aangetoond dat het gebruik niet leidt tot belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) functies’.

Aan artikel 8.4.2 worden de volgende regels toegevoegd:

- c. *Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden gegevens en bescheiden verstrekt die het bevoegd gezag noodzakelijk acht ter onderbouwing van het bepaalde in lid b.*
- d. *Met het oog op de beoordeling aan lid b kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.*

Aan artikel 8.4.3 lid b wordt de volgende regeling toegevoegd:

‘er geen milieutechnische belemmeringen zijn en is aangetoond dat het gebruik niet leidt tot belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) functies’.

Aan artikel 8.4.3 worden de volgende regels toegevoegd:

- c. *Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden gegevens en bescheiden verstrekt die het bevoegd gezag noodzakelijk acht ter onderbouwing van het bepaalde in lid b.*
- d. *Met het oog op de beoordeling aan lid b kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.*

Verbeelding

De zienswijze leidt tot aanpassingen van de verbeelding in de vorm van een geurcontour.