

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'BUITENGEBIED, BEEKDORPWEG 12'.**

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	12

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Beekdorpweg 12' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 30 september 2021 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 oktober 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Beekdorpweg 12' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan het perceel Beekdorpweg 12 te Weerselo. Hiermee wordt een feitelijk al jarenlang bestaande en planologisch vergunde situatie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 9 november 2021

Datum ontvangst: 10 november 2021 per mail en 11 november 2021 per post

1 Geen rekening gehouden met ontwikkelingen van het bedrijf van reclamant

Het plan 'Buitengebied, Beekdorpweg 12' houdt geen rekening met de reeds kenbaar gemaakte ontwikkelingen binnen het bedrijf van reclamant. Voor het bedrijf van reclamant is op 19 december 2017 een partiële bestemmingsplanherziening vastgesteld waarin de ontwikkelingen voor het bedrijf zijn uitgewerkt. Hierin wordt ook nader op ingegaan verderop in deze zienswijze.

Gemeentelijk standpunt

In de toelichting op het bestemmingsplan is ten opzichte van het bedrijf van reclamant uitgegaan van de maximaal toegestane planologische situatie, zoals deze geldt voor het ter plaatse toegestane bedrijf ((agrarisch) dienstverlenend bedrijf, milieucategorie 3.1). Naar aanleiding van de zienswijze heeft de raad een nieuw akoestisch onderzoek laten uitvoeren, waarbij het bedrijf van reclamant is bezocht en zijn bedrijfssituatie in beeld is gebracht. Voor de inhoud verwijzen wij naar onze reactie onder punt 4 van deze reactienota.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Onterecht uitgegaan van gemengd gebied

Voor wat betreft bedrijven en milieuzonering wordt aangegeven dat er sprake is van gemengd gebied. Ten tijde van de bestemmingsplanherziening van het bedrijfsperceel van reclamant heeft de gemeente Dinkelland het standpunt gesteld dat ter plaatse sprake is van de toetsingsnorm 'rustige woonwijk/buitengebied' ten opzichte van omliggende functies. Als gevolg hiervan is voor het bedrijfsperceel van reclamant een beperking in de bedrijfsvoering opgelegd. Reclamant volgt niet waarom er nu een ander uitgangspunt gehanteerd wordt. Bovendien valt in de Nota geluidsbeleid van de gemeente Dinkelland te achterhalen dat de gemeente het kenmerk 'gemengd gebied' zelf ook niet heeft toegekend aan de Beekdorpweg. Reclamant verzoekt daarom van 'rustige woonwijk/buitengebied' uit te gaan.

Gemeentelijk standpunt

Bij het bepalen van een geschikte afstand tussen milieugevoelige functies en bedrijvigheid wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. De hierin genoemde richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied', maar een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In dat geval kunnen de richtafstanden voor

de meeste ruimtelijke relevante milieuaspecten met 1 afstandsstap verkleind worden. Aangenomen wordt namelijk dat een dergelijke omgeving gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Bij de bepaling van het type gebied gaat het per situatie om maatwerk. Hierbij wordt gekeken naar de feitelijke situatie en het karakter van de omgeving. Het perceel Beekdorpweg 12 is in het buitengebied van de gemeente gelegen aan een 60-km weg en aan alle zijden ingeklemd tussen bedrijvigheid. Aan de west- en zuidzijde is het agrarisch dienstverlenend bedrijf van reclamant gelegen, aan de oostzijde zijn een paardenhouderij en een grondgebonden agrarische bedrijf gesitueerd en aan de zuidzijde is eveneens een agrarisch grondgebonden bedrijf gelegen. De bestaande woning Beekdorpweg 12 kent hiermee reeds een hogere milieubelasting. Gelet op het karakter van de omgeving kan het plangebied beschouwd worden als gelegen in het omgevings-type 'gemengd gebied'. In de toelichting op het bestemmingsplan is hier dan ook terecht van uitgegaan.

De verwijzing van reclamant dat ten tijde van de vaststelling van zijn bestemmingsplan is uitgegaan van het omgevingstype 'rustig buitengebied' doet hier niets aan af. De opgelegde beperking op de bedrijfsvoering waar reclamant op doelt betreft overigens een beperking ten opzichte van de reguliere woning Beekdorpweg 6 die aan de oostzijde van het bedrijfsperceel van reclamant is gesitueerd. Ten opzichte van deze reguliere woning is een zone opgenomen waarbinnen enkel bedrijfsactiviteiten in de vorm van opslag zijn toegestaan. Dit ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de reguliere woning, die aan de overige zijden is omringd door agrarisch gebied zonder bouwpercelen. Deze opgelegde zone is enkel aan de oostzijde opgenomen en niet aan de westzijde, waar de woning Beekdorpweg 12 al jarenlang aanwezig is. Hoewel deze woning toen nog onterecht bestemd was als bedrijfswoning, was de feitelijke situatie dat deze woning geen onderdeel uitmaakte van de inrichting van het bedrijf van reclamant. Bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Deze bedrijfswoning is voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie en wordt dus beschermd.

Reclamant geeft verder aan dat in de Nota geluidsbeleid de gemeente zelf ook het kenmerk 'gemengd gebied' niet heeft toegekend aan de Beekdorpweg, maar het aangewezen heeft als 'buitengebied'. De gehanteerde indeling in het gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Dinkelland is het grondgebied van de gehele gemeente onderverdeeld in een zevental gebieden op grond waarvan vervolgens voor ieder gebied een passende geluidskwaliteit is opgenomen. Dit is een andere onderverdeling in gebiedstypen dan de twee omgevingstypen waarvan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gebruik van maakt voor de toets aan de diverse milieuaspecten in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Het belang van reclamant is dat hij niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Gelet op de omliggende bestemmingen kan de raad in redelijkheid uitgegaan van de karakterisering van gemengd gebied voor het perceel Beekdorpweg 12. In het kader van een zorgvuldige belangenafweging is aanvullend een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Na afweging van alle relevante belangen is de conclusie dat voorliggend bestemmingsplan reclamant niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 De paragraaf bedrijven en milieuzonering is onvolledig getoetst

Zoals onder punt 2 reeds aangegeven is, wordt onterecht uitgegaan van 'gemengd gebied'. De grootste richtafstand geldt inderdaad voor het aspect 'geluid'. Maar daarnaast geldt voor de aspecten 'geur', 'stof' en 'gevaar' ook een richtafstand. Op deze aspecten wordt niet getoetst. Niet duidelijk/onderzocht is in hoeverre dit gevolgen heeft voor de plannen van reclamant. Het meest van belang zijn dan de aspecten 'geur' (richtafstand 30 meter) en gevaar, waarvoor bij de laatste geldt dat de geldende richtafstand van 10 meter ook niet verkleind mag worden.

Gemeentelijk standpunt

Aangezien het milieuaspect 'geluid' de grootste richtafstand heeft, is er naar aanleiding van reclamant door de gemeente een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten aanzien van de overige aspecten wordt opgemerkt dat wordt voldaan aan de richtafstand. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan zijn de aspecten geur, stof en gevaar betrokken in de belangenafweging. Hierbij wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', zoals reeds onder punt 2 is aangegeven waarom dat een te rechtvaardigen omgevingstype is.

Geur

Omdat er sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand voor het aspect 'geur' met een afstandsstap verlaagd worden. Dit betekent dat er een afstand van 10 meter aangehouden moet worden. Deze richtafstand moet gemeten worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat en anderzijds de uiterste situering van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Gelet op bovenstaande moet voor de woning Beekdorpweg 12 en het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10 uitgegaan worden van een afstand van 0 meter. Wanneer gekeken wordt naar de feitelijke inrichting en het gebruik van het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10 dan vinden de eventuele geur veroorzakende activiteiten met name plaats op het terrein achter het bedrijfsgebouw Beekdorpweg 10. Op dit terrein vinden de was- en spuitwerkzaamheden plaats. Daarnaast is hier ook de tankplaats. De afstand van dit achter terrein tot aan de woning Beekdorpweg 12 bedraagt circa 36 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geur' tot aan de woning.

Wel grenst de huidige schuur op het achtererf van woning Beekdorpweg 12 strak aan de was- en spuitplaats van het bedrijfsperceel. Voorkomen moet worden dat deze schuur in de toekomst wellicht als mantelzorgwoning gebruikt kan worden en daarmee het bedrijf van reclamant alsnog beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden. Gelet op de huidige (vergunningsvrije) mogelijkheden voor het gebruiken van deze schuur, of een eventueel nieuw te bouwen gebouw op deze locatie, ten behoeve van een mantelzorgwoning is het van belang dat deze mogelijkheid in het bestemmingsplan voor de Beekdorpweg 12 expliciet wordt uitgesloten. Dit wordt gedaan door voor de gronden op 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw / de woning (exclusief het hoofdgebouw / de woning zelf) de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' op te nemen. In de bijbehorende planregel wordt expliciet bepaald: *'deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan'*. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat deze inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden dienen om het eventuele gebruik als mantelzorgwoning te voorkomen. En dat deze inperking gelet op de locatie-specifieke omstan-

digheden waarbij het perceel reeds ingeklemd is tussen bestaande bedrijven en de daarbij behorende milieuzonering aanvaardbaar is. Hiermee wordt het bedrijf van reclamant voldoende beschermd en omgekeerd is er ter plaatse van de woning Beekdorpweg 12 sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Stof

Omdat er sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand voor het aspect 'stof' met een afstandsstap verlaagd worden. Dit betekent dat er een afstand van 0 meter aangehouden moet worden..

Gevaar

Voor het aspect 'gevaar' geldt een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand mag in principe niet worden verlaagd. Wanneer gekeken wordt naar de feitelijke inrichting en het gebruik van het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10 dan vindt er binnen een afstand van 10 meter tot aan de woning Beekdorpweg 12 enkel opslag van niet noemenswaardige stoffen plaats. De opslag van eventueel wel gevaarlijke stoffen bevindt zich, conform de milieutekening behorende bij de op 19 mei 2020 door het bedrijf aan de Beekdorpweg 10 ingediende melding op grond van het Activiteitenbesluit, op een afstand groter dan 10 meter plaats. Het gaat daarbij om een buitenopslag achter het opslaggebouw op een afstand van ca. 95 tot de woning Beekdorpweg 12 en een tank met dieselolie op de tankplaats op een afstand van ca. 45 meter tot de woning Beekdorpweg 12. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde richtafstand voor het aspect 'gevaar'. Zeker als rekening gehouden wordt met de op te nemen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' in het vast te stellen bestemmingsplan, zoals nader toegelicht bij het hiervoor genoemde aspect 'geur'.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' voor de gronden en bouwwerken die gelegen zijn op meer dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw / de woning (exclusief het hoofdgebouw / de woning zelf). Hiermee wordt voorkomen dat een nieuw gevoelig object, zoals een mantelzorgwoning, (vergunningsvrij) gerealiseerd kan worden en daarmee de bedrijfsvoering van het perceel van reclamant kan beperken.

4 Het uitgevoerde akoestisch onderzoek geeft geen representatief beeld

Onterecht wordt in het akoestisch onderzoek grotendeels uitgegaan van de huidige bedrijfssituatie en bronvermogens van huidige activiteiten en van toetsing van het kenmerk 'gemengd gebied'. Er wordt tevens niet getoetst aan de maximaal planologische mogelijkheden van het bedrijf van reclamant. Het onderzoek gaat niet in op de ontwikkelingen waarbij de indeling en de bedrijfsactiviteiten gewijzigd worden, waarbij ook de werkplaats qua oppervlakte fors wordt uitgebreid. Reclamant wil de gewenste bedrijfsvoering kunnen uitoefenen. En omgekeerd is het in belang van de bewoners van voorliggende locatie dat er een gedegen onderzoek aan de plannen ten grondslag ligt om – al dan niet met maatregelen – een goed woon- en leefklimaat te kunnen (blijven) garanderen.

Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het bedrijf van reclamant. De uitgangspunten van dit akoestisch onderzoek zijn met recla-

mant besproken. Voor de wijziging van de woning Beekdorpweg 12 naar reguliere woning is beoordeeld of het akoestisch woon- en leefklimaat bij deze woning nog acceptabel is en dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant niet beperkt worden.

Normstelling

De gemeente Dinkelland heeft een gebiedsgericht geluidbeleid opgesteld waarin verschillende uitgangspunten en criteria zijn opgenomen waaraan voldaan dient te worden bij realisatie van of wijziging naar nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Het geluidbeleid geeft per gebiedstypering de gebiedsgerichte ambities en bovengrens aan, die ertoe moeten leiden dat geluid in een vroeg stadium bij een ruimtelijke ontwikkeling van nieuwe situaties wordt meegenomen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende geluidklassen en gebiedstypen. De geluidklassen variëren van “zeer rustig” tot “zeer lawaaiig”. Per geluidklasse is een range met geluidbelastingen gekoppeld, bijvoorbeeld van 46 t/m 50 dB(A) wordt als “redelijk rustig” gekwalificeerd voor het geluid van bedrijven (industrielawaai). Voor spoorweg- en industrielawaai zijn andere combinaties van toepassing (zie tabel 3.1). Er zijn 7 verschillende gebiedstyperingen onderverdeeld, te weten “natuur”, “extensiveringsgebied”, “buitengebied”, “woongebied”, “centrum”, “gemengd gebied” en “bedrijventerrein”.

De gebiedstypering van de Beekdorpweg 12 betreft conform de kaarten van het gemeentelijk geluidbeleid ‘buitengebied’. Voor bedrijven betreft de ambitiewaarde in de gebiedstypering buitengebied “rustig” (41 t/m 45 dB(A)) en de plafondwaarde bedraagt “redelijk rustig” (46 t/m 50 dB(A)).

De ambitiewaarde heeft betrekking om het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T). Deze geluidbelasting wordt getoetst op gevels van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen.

Het beleid stelt geen waarden voor het maximaal geluidniveau op gevels van woningen. Voor de ambitiewaarde en bovengrens wordt aangesloten bij de normen van het Activiteitenbesluit. Deze normen zijn momenteel van toepassing voor het bestaande bedrijf ter plaatse van o.a. de Beekdorpweg 12 en 14.

Het bevoegd gezag kan voor ruimtelijke afwegingen en op basis van artikel 2.1 zorgplicht van het Activiteitenbesluit geluidhinder veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar de inrichting (hierna: indirecte hinder) beoordelen. Indirecte hinder wordt beoordeeld conform de Circulaire ‘Geluidhinder veroorzaakt door wegverkeer van en naar de inrichting;...’ van 29 februari 1996. De hierin opgenomen richtwaarden voor de geluidbelasting bedragen 50, 45 en 40 dB(A) voor het equivalente beoordelingsniveau (L_{Aeq}) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. De bovengrens voor de toelaatbare indirecte hinder bedraagt 65 dB(A) etmaalwaarde, te weten 65, 60 en 55 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In de representatieve bedrijfssituatie wordt bij de woning aan Beekdorpweg 12 voldaan aan de bovengrens. Gelet op de omliggende bestemmingen is de bovengrens vanuit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar.

Maximaal geluidniveau

Uit de beoordeling van het maximaal geluidniveau volgt dat in de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de acceptabele waarde van het maximaal geluidniveau. In de nachtperiode is er ter plaatse van Beekdorpweg 12 een overschrijding van het maximaal geluidniveau.

De overschrijding wordt veroorzaakt door vrachtwagens of ander materieel die in de nachtperiode op het terrein van reclamant rijdt. Het betreft materiaal van derden, zodat geen maatregelen aan de bron kunnen worden getroffen. Een andere uitrit/uitweg is niet beschikbaar. Het plaatsen van een geluidscherm is niet mogelijk zonder dat dit beperkingen oplevert aan het bedrijf of aan de bruikbaarheid of het woongenot van Beekdorpweg 12.

Een maximaal (piek)geluidniveau van 65 dB(A) is conform het Activiteitenbesluit ter plaatse van een woning op een bedrijventerrein toegestaan. In de huidige planologische situatie wordt voldaan. Een gemiddelde woning heeft een geluidwering van de gevels van ca. 20 dB(A). Een maximaal binnen niveau mag in een verblijfsruimte niet hoger zijn dan 45 dB(A) in de nachtperiode. Met de bepaalde geluidbelasting is het binnen niveau in de verblijfsruimten van de woning voldoende beschermd ($65 - 20 = 45$ dB(A)).

Om de woning aan de Beekdorpweg 12 als een reguliere woning te kunnen bestemmen is het nodig de vastgestelde maximale geluidbelasting met een maatwerkvoorschrift vast te leggen. Dit vanwege het afwijken van de normen van het Activiteitenbesluit en de ambitiewaarde van het gemeentelijk geluidbeleid. Op deze manier wordt de huidige bedrijfssituatie van Agroservice niet beperkt. De huidige woonkwaliteit van de woning aan de Beekdorpweg 12 blijft behouden. Het bevoegd gezag zal hiertoe een maatwerkvoorschrift opleggen.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek volgt dat voor het perceel Beekdorpweg 12 wordt voldaan aan de richtwaarden voor indirecte hinder.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt door het bevoegde gezag een maatwerkvoorschrift voor wat betreft de vastgestelde maximale geluidbelasting vastgelegd. Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Verschillende uitgangspunten voor de status van de woning Beekdorpweg 12

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan komt naar voren dat een artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling is verleend voor de woning Beekdorpweg 12. Het akoestisch onderzoek spreekt echter over het feit dat de woning eerder wel een reguliere woonfunctie had en dat deze is wegbestemd. Naar mening van reclamant is de woning Beekdorpweg 12 planologisch gezien altijd een bedrijfswoning bijbehorende bij de inrichting/het perceel Beekdorpweg 10 geweest. Verzocht wordt om duidelijkheid te scheppen over de status van de woning en inzichtelijk te maken of dit gevolgen heeft voor het toetsingskader van het akoestisch onderzoek.

Gemeentelijk standpunt

De woning aan de Beekdorpweg 12 heeft oorspronkelijk onderdeel uitgemaakt van het agrarisch erf met Beekdorpweg 10. In 2004 is de woning Beekdorpweg 12 met medeweten van reclamant verkocht. Bij reclamant was toen bekend dat bewoning zou gaan plaatsvinden door personen die

geen binding hebben met het bedrijf van reclamant. Reclamant geeft aan dat er daarom ook geen bezwaar is tegen de woning an sich. Wel geeft hij aan dat in de overeenkomst destijds kenbaar gemaakt is dat de bewoners van Beekdorpweg 12 bekend zijn met de bestemmingsplanvoorschriften en gebruiksmogelijkheden voor deze woning.

Op 17 april 2007 is een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de voormalige boerderij aan de Beekdorpweg 12 tot een woning met inwoning en het bouwen van een garage/berging. In de desbetreffende omgevingsvergunning is aangegeven dat de voormalige boerderij een bedrijfsgedeelte heeft welke wordt verbouwd. Hierdoor ontstaat er een woning van ca. 1.010 m³, welke geschikt is voor inwoning. Tevens wordt er een nieuwe schuur van 105 m² gebouwd ter vervanging van een schuur van 197,25 m² welke wordt gesloopt. Voor het perceel Beekdorpweg 12 was destijds het bestemmingsplan 'Buitengebied Weerselo' van toepassing en had het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied'. Aangezien er op het perceel ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geen agrarisch bedrijf meer was en de woning en de schuur geheel ten dienste van een woonbestemming zal worden gebruikt voldeed het bouwplan niet aan de voorschriften. Daarom is er bij de verlening van de omgevingsvergunning tevens een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend op grond van het destijds geldende artikel 19 lid 2 WRO. In de onderbouwing destijds is meegenomen dat de bestemming van het perceel bij de integrale herziening van het bestemmingsplan zal worden veranderd naar de bestemming 'Woondoeleinden'.

Vervolgens is op 18 februari 2010 het bestemmingsplan voor het buitengebied van Dinkelland herzien door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. In deze herziening is voor het perceel Beekdorpweg 12 echter abusievelijk de bestemming 'Bedrijf' vastgelegd in plaats van de bestemming 'Wonen' dat conform het feitelijk gebruik en conform de omgevingsvergunning van 17 april 2007 de juiste bestemming zou zijn geweest. Hiermee is vergunde gebruik als wonen onder het gebruiksovergangsrecht gebracht. Bij de vaststelling van de partiële herziening 'Beekdorpweg 6, 8 en 10 Weerselo' op 19 december 2017 is het perceel Beekdorpweg 12 abusievelijk meegenomen in de herziening en wederom onterecht bestemd als 'Bedrijf' en wederom onder het gebruiksovergangsrecht gebracht. Het staat vast dat dit gebruik niet gaat worden beëindigd en een positieve bestemming vanuit het oogpunt van de eigenaren van de Beekdorpweg 12 gewenst is. Nadat alle belangen op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen is het toekennen van een woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar. Reclamant wordt niet onevenredig geschaad in zijn belangen. Er is geen sprake van een beperking van de bedrijfsvoering van reclamant.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Brandveiligheid

Niet duidelijk is gemaakt hoe het aspect 'brandveiligheid' is geborgd bij de planologische afsplitsing van het perceel Beekdorpweg 12 van het bedrijfsperceel Beekdorpweg 8 en 10 en bij de (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden die daardoor op de locatie Beekdorpweg 12 zijn ontstaan.

Gemeentelijk standpunt

De regels voor brandveiligheid van gebouwen is niet planologisch geregeld, maar staan in het Bouwbesluit 2012. Een gebouw, ongeacht of deze met of zonder vergunning is gerealiseerd,

moet altijd voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. Elke eigenaar van een gebouw is hier zelf verantwoordelijk voor.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Brandscheiding kan zijn dat dat op het perceelsgrens niet goed geregeld.

7 De bepaling voor inwoning wijkt af van de standaard inwoonmogelijkheden voor het Buitengebied

Inwoning is bij recht toegestaan in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De bepalingen dat de inwoonsituatie niet mag leiden tot onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, zijn daarbij echter geschrapt. Dit maakt het in principe ook mogelijk om de inwoning ook te wijzigen (of anders vorm te geven) en dat daarbij geen rekening gehouden hoeft te worden met omliggende bedrijven en/of gebruikers. Dit is voor reclamant zeer onwenselijk en past ook niet in de gemeentelijke plicht tot het beschermen van een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt om deze bepaling in lijn te brengen met de standaard bepalingen voor inwoning.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 1.34 van het bestemmingsplan is de definitie van het begrip 'inwoning' opgenomen. In deze definitie is het woord 'woning' abusievelijk weggefallen, waardoor het begrip niet volledig gedefinieerd is. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit als volgt aangepast worden: "*inwoning: wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand*".

Op 17 april 2007 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een voormalige boerderij tot een woning met inwoning. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.1 bestaande inwoning positief bestemd. Hiermee wordt recht gedaan aan de reeds vergunde situatie. Op het moment dat de bestaande inwoning anders wordt ingericht zal er voldaan moeten worden aan de voorwaarden, zoals omschreven in artikel 3.4 lid d van het bestemmingsplan. De voorwaarden hebben betrekking op het aantal huishoudens en de inrichting van het hoofdgebouw om te waarborgen dat er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen en de ruimtelijke uitstraling die van één woning blijft. De functie van het hoofdgebouw ten behoeve van het 'wonen' staat op zichzelf hiermee niet ter discussie. Of het hoofdgebouw vervolgens ten behoeve van één of meerdere huishoudens wordt gebruikt heeft feitelijk geen effect op de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende perceel van reclamant. Bepalend voor het effect van de gebruiksmogelijkheden is immers het al dan niet aanwezig zijn van een gevoelige functie in het hoofdgebouw. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de reeds vergunde functie in dit hoofdgebouw, namelijk 'wonen' planologisch vastgelegd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstuk 4 wordt in paragraaf 5 (bedrijven en milieuzonering) voor het milieuaspect 'geluid' de motivering gewijzigd en verwezen naar een gewijzigd toe te voegen akoestisch onderzoek. Daarnaast worden in deze paragraaf de milieuaspecten 'geur', 'stof' en 'gevaar' nader gemotiveerd. Daarbij wordt eveneens nader gemotiveerd waarom in het kader van milieuzonering aan een deel van de gronden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' wordt toegekend.

In hoofdstuk 5 wordt in paragraaf 3 bij de bestemming 'Wonen' nader toegelicht waarom voor een deel van de gronden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' wordt toegekend.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Artikel 1.34 (inwoning) als volgt te wijzigen:
wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand.
- Artikel 3.1 lid a, sub 2 als volgt te wijzigen:
2. mantelzorg, met uitzondering van mantelzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken'
- Een nieuwe artikel 3.1.2. toe te voegen:
3.1.2 Specifiek.
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan' voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken
- In de bouwregels een nieuw artikel 3.2.3 toe te voegen en het bestaande artikel 3.2.3 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) te vernummen tot 3.2.4
3.2.4 Voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten
Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' zijn de gronden niet aan te merken als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor bewoning gebruikte bouwwerken zijn hier uitgesloten.
- In de specifieke gebruiksregels een nieuw lid j. toe te voegen:
j. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' ten behoeve van bewoning.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt voor de gronden op 1 m achter de voorgeval van het hoofdgebouw de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' opgenomen.