

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
‘Buitengebied, Rossumerstraat 2 en 2A Agelo’

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	5
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	11

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 2 en 2A Agelo' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 9 november 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 november 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 2 en 2A Agelo' 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 is opgesteld voor de Rossumerstraat 2 en 2A te Agelo. Het bestemmingsplan maakt het splitsen van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning in een bedrijfswoning en een reguliere woning mogelijk.

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

Beleidsruimte

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 en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

Planologische vergelijking

In het bestemmingsplan 'Rossumerstraat 2, Agelo, is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'detailhandel', 'wonen' en 'groen'. Dit bestemmingsplan zal hierna worden aangeduid als het vigerend bestemmingsplan.

Volgens het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden voor 'detailhandel' bestemd voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van detailhandelsbedrijven, met daaraan ondergeschikte bedrijfsactiviteiten, waaronder in ieder geval wordt begrepen het opslaan en bewerken van goederen van steen, hout en soortgelijke natuurlijke materialen voor de verkoop ter plaatse. Dit gebruik is nader ingeperkt doordat:

- het beitelen van stenen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel -1';

- het slijpen van stenen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 2';
- opslag alleen is toegelaten ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag'.

Ten aanzien van het doorslijpen van stenen is van belang dat deze is beperkt tot maximaal 12 dagen per kalenderjaar. De bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, is maximaal 675 m².

Voorts is er één bedrijfswoning ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning toegelaten met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij die bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. De uitoefening van deze activiteit is beperkt in de gebruiksregels, bijvoorbeeld met een maximale oppervlakte eis. Verder zijn er bouwregels opgenomen. Voor de bedrijfswoning is een maximale inhoudsmaat 750 m³ opgenomen. Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning is een maximale oppervlaktemaat van 100 m² opgenomen, tenzij de bestaande maatvoering meer/minder bedraagt, omdat dan de bestaande maatvoering de maximale maatvoering is.

In het bestemmingsplan dat voorligt, en daarmee bedoelen we het bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de raad voorligt, is er sprake van een wijziging van de gebruiks- en bouwmogelijkheden in de bestemming 'detailhandel'. De wijziging in het gebruik is de toevoeging van de functieaanduiding 'wonen', zodat ter plaatse van deze functieaanduiding en het bouwvlak een woning (bestaande bebouwing) is toegelaten met aan- en uitbouwen, bedrijfsgebouwen en overkappingen. De uitoefening van deze activiteit is beperkt in de gebruiksregels, bijvoorbeeld met een maximale oppervlakte eis. De woning mag een maximale inhoudsmaat van 750 m³ hebben. De bestaande bedrijfswoning wordt verplaatst van het noordelijke naar het zuidelijke deel van het gebouw. Verder is er geen sprake van een toename van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping bij de bedrijfswoning en woning, omdat deze maximale oppervlakte voor deze woningen gezamenlijk 100 m² is.

De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'detailhandel' zijn verder ongewijzigd. De bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, is afgenomen en is gemaximaliseerd op 381 m².

In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied ook voorzien van de bestemming 'wonen' en is een woning met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en mantelzorg. De uitoefening van deze activiteit is beperkt in de planregels, bijvoorbeeld met een maximale oppervlakte eis. In het bestemmingsplan dat voorligt zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden in de bestemming 'wonen' niet gewijzigd.

In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied ook voorzien van de bestemming 'groen' waar o.a. groenvoorzieningen zijn toelaten en zijn er regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde opgenomen. In het bestemmingsplan dat voorligt is dit ongewijzigd.

De situering van de hiervoor genoemde bebouwing is als volgt. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de nummers 1 de woningen zijn. Nummer 2 is de verplaatsing van de bedrijfswoning naar het zuidelijke deel van dit gebouw. De nummers 3 zijn de bijgebouwen bij de woning. En de nummers 4 zijn de bedrijfsgebouwen.



Kort samengevat ziet de gebruikswijziging in de bestemming 'detailhandel' ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan op de toevoeging van een woning ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' en de verplaatsing van de bedrijfswoning van het noordelijke deel van het gebouw naar het zuidelijke deel van het gebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Belangenafweging

Zoals volgt uit de plantoelichting en de daarbij behorende bijlagen en onderhavige reactienota zienswijzen zijn de gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan 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 planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd.

Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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

Datum brief: 18 december 2023 (verzonden per mail van 19 december 2023) en aangevuld op 4 januari 2024 (verzonden per mail van 7 januari 2024)

Datum ontvangst: 19 december 2023 en aanvulling op 7 januari 2024

De ingediende zienswijze betreft een pro-forma zienswijze. In de brief heeft reclamant gevraagd om een termijn te stellen voor het indienen van de gronden van de zienswijze. Bij brief van 21 december 2023 is reclamant in de gelegenheid gesteld om binnen drie weken na verzenddatum van de brief zijn zienswijze van gronden te voorzien. Van deze gelegenheid heeft reclamant binnen de gestelde termijn gebruik gemaakt.

De maatschap van reclamant runt een agrarisch bedrijf op twee percelen aan de zuidzijde van voorliggend perceel Rossumerstraat 2-2a. Een van deze agrarische percelen ligt naast het voorliggende perceel Rossumerstraat 2-2a. Reclamant maakt zich grote zorgen omtrent de geboden planologische ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Rossumerstraat 2/2a in relatie tot hun agrarisch melkveebedrijf. Reclamant verwacht hierdoor te worden beperkt in zijn agrarische bedrijfsvoering. De ingediende zienswijzen zijn hieronder per punt uitgewerkt en volgen de volgorde van de zienswijze van reclamant.

1. Geur

Bebouwde kom

Voor het aanmerken van een gebied als bebouwde kom is de feitelijke situatie doorslaggevend. Om te beoordelen of het gebied moet worden aangemerkt als bebouwde of onbebouwde kom is gekeken naar de mate van bebouwing, de overwegende woon- en verblijfsfunctie, het gegeven of naar verwachting veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven, het gegeven of bebouwing op korte afstand van elkaar is gelegen, de concentratie van bebouwing en de samenhangende structuur.

Het voorliggende perceel is gelegen aan de Rossumerstraat, welke een verbindingsweg is tussen de kernen Ootmarsum en Rossum. Het perceel is planologisch en feitelijk gescheiden van de bebouwde kom door de Rossumerstraat. Het perceel Rossumerstraat 2-2a is gelegen in een overgangsgebied, maar vertoont geen samenhang met de bebouwing in de aan de noordoostzijde gelegen woonwijk en/of met aan de oost/oostzuidzijde gelegen horecabedrijf en vrijstaande woning. Het perceel grenst aan de noordwestzijde, westzijde en zuidzijde aan het agrarisch gebied, waarbij ten zuiden van het perceel het agrarisch bedrijf van reclamant is gesitueerd. Gelet op de mate van bebouwing wordt dan ook geconcludeerd dat het perceel Rossumerstraat 2-2A tot het buitengebied behoort.

Geurgevoelige functies

Het ontwerp bestemmingsplan maakt binnen het gebouw, waarin momenteel de bedrijfswoning en de winkel Rossumerstraat 2 gevestigd zijn, de toevoeging van 1 extra woning mogelijk. Samen met de bestaande reguliere woning Rossumerstraat 2A en de bestaande bedrijfswoning zullen op het perceel maximaal 3 woningen zijn. Binnen elke (bedrijfs)woning is de huisvesting van één afzonderlijke huishouding toegestaan, wat inhoudt dat maximaal 3 huishoudens op het perceel

zijn toegestaan. In tegenstelling tot wat reclamant lijkt te suggereren, maakt het ontwerp bestemmingsplan niet bij recht het vestigen van 6 tot 9 huishoudens mogelijk. In de regels is wel een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het gebruik van de (bedrijfs)woning ten behoeve van de huisvesting van een tweede of derde (huishouden van een) persoon onder voorwaarden mogelijk maakt. Een besluit voor toepassing van deze binnenplanse afwijking ligt momenteel niet voor.

Gelet op het vorengaande wordt geconcludeerd dat met de toevoeging van 1 extra woning ten behoeve van de huisvesting van 1 extra huishouding er geen sprake is van een dermate grote concentratie van mensen die per oppervlakte-eenheid wonen dat het perceel alsnog tot de bebouwde kom zou behoren.

Het ontwerp bestemmingsplan biedt voor de toe te voegen woning en de bestaande bedrijfswoning, die binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn gelegen, geen ruimte om deze te gebruiken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden. Ook is voor deze (bedrijfs)woning geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hier eventueel van af te kunnen wijken. Voor wat betreft de bestaande woning Rossumerstraat 2A, die gelegen is binnen de bestemming 'wonen', geldt ook dat deze niet bij recht gebruikt mag worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Voor die desbetreffende woning is wel een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om binnen het hoofdgebouw (woning) logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast toe te staan. Aan deze bevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Een besluit voor toepassing van de binnenplanse afwijking ligt niet voor. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat deze afwijkingsbevoegdheid ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, waardoor het ontwerp bestemmingsplan niet in wijziging ten opzichte hiervan voorziet.

Het ontwerp bestemmingsplan biedt voor de toe te voegen woning en de bestaande bedrijfswoning, die binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn gelegen, de mogelijkheid dat deze (bedrijfs)woning deze gecombineerd te gebruiken met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Gezien de zienswijze wordt deze bevoegdheid bij recht gewijzigd in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Aan die afwijkingsbevoegdheid worden voorwaarden verbonden. Op het moment dat een dergelijke vergunningaanvraag voorligt zal beoordeeld moeten worden aan deze voorwaarden wordt voldoen en of er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Hiertoe worden in het vast te stellen bestemmingsplan de artikelen 3.1 lid b, 3.1 lid c, 3.3.1 lid c en 3.4 gewijzigd.

Afstand op grond van het Activiteitenbesluit

Met voorliggend bestemmingsplan wordt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan binnen de bestemming 'detailhandel' een extra woning toegevoegd en wordt de bestaande bedrijfswoning van het noordelijke deel van het gebouw naar het zuidelijke deel van het gebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' verplaatst naar de locatie waar voorheen de winkelruimte was. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient in de eerste plaats te worden bezien of ter plaatse van de voorziene woning in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voorzien kan worden. In de tweede plaats moet worden beoordeeld of de belangen van de in nabije omgeving gelegen functies (onevenredig) wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet.

Indien tussen een inrichting en een gevoelig object de in het Activiteitenbesluit genoemde afstand wordt aangehouden, mag in beginsel worden aangenomen dat bij het geurgevoelig object (in dat geval de woning) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden gezien of reclamant door de voorziene ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan in zijn bedrijfsvoering kan worden beperkt. Dat is het geval als hij na realisatie van de gevoelige objecten niet meer aan de relevante milieuregeling voldoet.

Aangezien het plangebied buiten de bebouwde kom is gelegen moet op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen (de buitenzijde) van het geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt. Voor de vraag vanaf welk punt moet worden gemeten om te beoordelen of aan de afstandsnorm van 50 meter wordt voldaan, is het volgende van belang. In beginsel geldt als uitgangspunt de grens van het aangegeven bouwvlak van de veehouderij, omdat binnen het gehele bouwvlak bedrijfsbebouwing tot stand kan komen waarin hinderveroorzakende activiteiten plaatsvinden. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt als zeker is dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft of geen mogelijkheid meer heeft om binnen het bouwblok nieuwe bebouwing voor hinderveroorzakende activiteiten op te richten.¹

In het vigerend bestemmingsplan is in het bestemmingsvlak 'wonen' sprake van een woning (in de bestaande bebouwing) op een afstand van meer dan 50 meter van de grens van het bouwvlak van het perceel van reclamant. In het vigerend bestemmingsplan is in het bestemmingsvlak 'detailhandel' sprake van gerealiseerde bedrijfsbebouwing die als geurgevoelig object moeten worden aangemerkt in de vorm van een werkplaats en binnen de bestaande bebouwing de winkelruimte. De openingstijden zijn maandag t/m zaterdag van 9.00 tot 17.00 uur en zondag van 12.00 tot 17.00 uur. Hiermee is sprake van bedrijfsbebouwing die bestemd en geschikt is voor verblijf van mensen en is er sprake van regelmatig verblijf van mensen gelet op de openingstijden van het bedrijf. Niet van belang is hoeveel personen in de gebouwen verblijven, het verblijf van één persoon is voldoende.² Daardoor is de bedrijfsbebouwing aan te merken als geurgevoelige objecten en is het bedrijf van reclamant reeds beperkt in zijn bedrijfsvoering door de bestaande bebouwing in het vigerend bestemmingsplan.

De toevoeging van een woning binnen de bestemming 'detailhandel' ter plaatse van functieaanduiding 'wonen' en de verplaatsing van de bedrijfswoning van het noordelijke deel van het gebouw naar het zuidelijke deel van het gebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' leidt niet tot een verdergaande belemmering. Voorts is er ter plaatse van de functieaanduidingen van deze betreffende woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege de afstand van deze aanduidingen tot het bouwperceel van reclamant.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan, maar wel tot een wijziging van de artikelen 3.1 lid b, 3.1 lid c, 3.3.1 lid c en 3.4 .

¹ ABRS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:422.

² ABRS 7 november 2012, ECLI:NL:RVS:BY2494; ABRS 11 maart 2009, ECLI:NL:RVS:BH5527.

2. Stof en geluid afkomstig van het bedrijf Rossumerstraat 2/2a Agelo

Voor het perceel is op 31 mei 2022 het bestemmingsplan 'Rossumerstraat 2, Agelo opgesteld'. Dit bestemmingsplan maakte het splitsen van de bedrijfswoning met inwoning in een bedrijfswoning en een reguliere woning mogelijk. Daarnaast voorzag het bestemmingsplan in het planologisch regelen van de ondergeschikte bedrijfsactiviteiten bij de bestaande detailhandelfunctie. In het kader van deze herziening van het bestemmingsplan is op 13 november 2019 een akoestisch onderzoek industrielawaai (opdrachtnummer 19.105) uitgevoerd naar de geluidsbelasting in de omgeving van het bedrijf aan de Rossumerstraat 2 te Agelo. In dit onderzoek is ook de bestaande bedrijfswoning van reclamant meegenomen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar woning en de omzetting van de winkelruimte naar bedrijfswoning mogelijk. In het kader van deze functiewijzigingen is op 30 november 2022 een akoestisch onderzoek industrielawaai (opdrachtnummer 22.090) uitgevoerd. Hierbij wordt onderzocht of door voorliggende functiewijziging naar de functie 'wonen' het bedrijf Rossumerstraat 2 in haar gebruiksmogelijkheden wordt beperkt en omgekeerd of er ter plaatse van de bedrijfswoning en de extra woning Rossumerstraat 2 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijfswoning van reclamant is in dit onderzoek niet meegenomen en dat is op pagina 2 van het akoestisch onderzoek ook aangegeven. Reden hiervoor is dat voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet ziet op wijzigingen in de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Rossumerstraat 2 en vermeld is dat de eerdere wijziging van bedrijfsactiviteiten reeds in het onderzoek van 2019 beoordeeld zijn.

In de inleiding van het akoestisch onderzoek 2022 is op pagina 1 aangegeven dat hiervoor het onderzoek uit 2019 is geactualiseerd. De gegevens van het nieuwe onderzoek zijn als actualisatie toegevoegd aan de gegevens van het eerdere onderzoek. Hiermee zijn beide onderzoeken door elkaar gaan lopen en hiermee is vervolgens ook de verwarring ontstaan ten opzichte van de bedrijfswoning van Reclamant. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het akoestisch onderzoek 2022 aangepast als een zelfstandig onderzoek en niet als een actualisatie van het akoestisch onderzoek 2019.

Voor wat voorliggende functiewijziging betreft komt de bedrijfswoning op kortere afstand van het agrarisch bedrijf van reclamant te liggen. Dit betreft een grondgebonden veehouderij waarvoor in het kader van milieuzonering voor het aspect 'geluid' een grootste richtafstand van 30 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het de woning van reclamant en ter plaatse van in het plan voorziene woning.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan, maar wel tot een gewijzigde redactie van het akoestisch onderzoek industrielawaai, zoals deze aan de toelichting als bijlage 3 is toegevoegd.

3. Juistheid bestemming detailhandel

Zoals in de inleiding is aangegeven wijzigt voorliggend bestemmingsplan niets aan deze gebruiksfunctie.

De bedrijfsvoering van het ter plaatse aanwezige detailhandelsbedrijf bestaat uit de handel in authentieke, historische materialen voor de bouw, tuin en interieur, zoals gebinten, stenen en meubilair. Daarnaast worden ter plaatse ondergeschikte bedrijfsactiviteiten uitgevoerd in de vorm van het bewerken van hout, steen en soortgelijke producten ten behoeve van de detailhandelsactiviteiten.

Op grond van het bestemmingsplan is de detailhandel zowel in de bedrijfsbebouwing als op het daarbij behorende terrein toegestaan. Om sprake te laten zijn van detailhandel is het gelet op de begripsbepaling niet vereist dat het bedrijfsmatig te koop aanbieden (ook) in een gebouw plaatsvindt. Het huidige gebruik is conform het vigerend bestemmingsplan.

Op 22 december 2023 heeft initiatiefnemer voor de locatie Rossumerstraat 2 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 'het bouwen van een nieuwe schuur'. De schuur is bedoeld om te dienen als bijbehorend bouwwerk (bergruimte) bij zowel de bedrijfswoning als de toe te voegen woning. Er is geen sprake van de toevoeging van een bedrijfsgebouw. Op de aanvraag omgevingsvergunning zal separaat besloten worden.

Conclusie

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

4. Noodzaak bedrijfswoning

In het vigerend bestemmingsplan is de definitie van bedrijfswoning opgenomen en deze luidt als volgt:

'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is'.

Voor andersoortige bedrijvigheid in het buitengebied is er veelal vanwege de stand der techniek geen noodzaak om bij het bedrijf te wonen, terwijl in de meeste gevallen een bedrijfswoning vanuit het bedrijf wenselijk en vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Bij andersoortige bedrijvigheid is het vanuit planologisch oogpunt van belang dat er sprake is van functionele verbondenheid, zodat het gebruik van de woning in planologisch opzicht gerelateerd is aan het bedrijf. Daardoor mag een bedrijfswoning niet door derden (burgers) worden bewoond. De definitie bedrijfswoning wordt gewijzigd in:

'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein'.

Momenteel wordt de bedrijfswoning af en toe gebruikt om te verblijven door de eigenaar van het bedrijf, dan wel door een van zijn medewerkers op de momenten dat men een laat transport verwacht. Het woonhuis met daarbinnen de geplande woning en bedrijfswoning moet aanzienlijk gerestaureerd worden. Dit betreft een project dat de initiatiefnemer in eigen beheer en tijd gaat uitvoeren en zal doordoor meerdere jaren in beslag gaan nemen. In die tijd zal er niemand in de bedrijfswoning gaan wonen. De bedoeling is dat nadat de restauratie afgerond is de bedrijfswoning weer bewoond gaat worden door een persoon die een functionele binding met het

ter plaatse gevestigde bedrijf heeft. Indien er sprake is van bewoning van de bedrijfswoning in strijd met de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt handhavend opgetreden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan, maar wel tot een wijziging van de definitie bedrijfswoning (artikel 1.11).

5. Rechtmatigheid bestemmingsplan uit 2022

In het vigerend bestemmingsplan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen en is het plan vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. Dat reclamant twijfels heeft over het bij het vigerend bestemmingsplan behorende geluidsonderzoek had naar voren moeten worden gebracht in een procedure tegen het vigerend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat er op de gevel van de woning van reclamant ruimschoots wordt voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentebeleid en aan het maximale geluidsniveau. Gelet op de omgeving hoeft hier niet te worden uitgegaan van de ambitiewaarde, maar van de grenswaarde van het gemeentelijk beleid. Ook in de tuin van de betreffende woning kan worden voldaan aan deze geluidniveau's gelet op de vuistregel dat als de afstand, die momenteel is gelegen tussen de geluidsbronnen en de gevel van de woning, wordt gehalveerd er dan 3 dB(A) bij komt. Het onherroepelijke bestemmingsplan leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat van reclamant.

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

Bijlage 3 bij de toelichting (Akoestisch onderzoek industrielawaai) wordt zodanig aangepast dat de voorliggende onderzoeksvraag een op zich zelf staand onderzoek wordt en niet langer als actualisatie van het akoestisch onderzoek industrielawaai 2019. Het akoestisch onderzoek industrielawaai 2019 wordt eveneens als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Artikel 1.11, Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;
- Artikel 3.1 lid b, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Artikel 3.1 lid c, ter plaatse van de aanduiding 'wonen' een woning met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Artikel 3.3.1 lid c, het gebruik van gedeelten van een (bedrijfs)woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- Artikel 3.4 (afwijken van de gebruiksregels) wordt zodanig aangepast dat de bestaande genoemde afwijkingsbevoegdheid geplaatst wordt in het toe te voegen lid a waarbij de opgenomen subleden vernummerd worden naar 1 tot en met 6. Daarnaast wordt een nieuw lid b toegevoegd:

"b. het bepaalde lid 3.3 onder c en worden toegestaan dat gedeelten van een (bedrijfs)woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning gebruikt worden voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mits:

 - a. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de (bedrijfs)woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - b. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in de (bedrijfs)woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het de (bedrijfs)woning;
 - c. de beroeps-of bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - d. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd productiegebonden detailhandel;
 - f. er geen sprake is van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.”;
- Artikel 11.3.1, Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruik van gronden geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden

dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd. (Dit artikel betreft ambtshalve wijziging op de een algemene parkeerregeling die in alle bestemmingsplannen op dezelfde manier wordt toegevoegd. De redactie van de algemene parkeerregeling is gewijzigd. Reden waarom deze wijziging ook in voorliggend plan overgenomen wordt.)