

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'Buitengebied Westerikweg 2 En Bornsestraat 26 Saasveld' TE DINKELLAND

Behorende bij raadsbesluit dd. 18 december 2018

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>BEHANDELING ZIENSWIJZEN</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	4
3. <u>WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN</u>	7

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Westerikweg 2 En Bornsestraat 26 Saasveld' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 14 juni 2018 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 juni 2018 tot en met 26 juli 2018 het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerikweg 2 En Bornsestraat 26 Saasveld' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Dinkelland worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt op basis van het gemeentelijk rood voor rood beleid de bouw van een woning inclusief maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken aan de Westerikweg 2 te Saasveld mogelijk. De slooplocatie bevindt zich ook aan de Westerikweg 2. Op deze locatie wordt in totaal 1.100 m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De bestaande boerderij wordt behouden en qua functie omgevormd naar de functie van boerderijkamers. De woonfunctie wordt hiermee verplaatst naar een te herbouwen woning op het bestaande erf.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt voor het perceel Bornsestraat 26 de bouw van een woning ter vervanging van de bestaande woning mogelijk. De te herbouwen woning wordt op een meer geschikte locatie, verder van de Bornsestraat af, gesitueerd

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is zijn twee reclamanten die gebruik heeft gemaakt/hebben gemaakt van het recht om een zienswijze/zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. **BEHANDELING ZIENSWIJZEN**

1.1 Reclamant 1

Datum brief: 18 juli 2018

Datum ontvangst: 19 juli 2018

Zienswijze

Reclamant 1 heeft mede namens 14 buurtbewoners een zienswijze ingediend. Reclamant 1 heeft bij het afgeven van de zienswijze aangegeven dat alle correspondentie hierover via hem mag verlopen. Bij de zienswijzebrief is ook zijn adres als correspondentieadres vermeld.

Reclamant 1 maakt zich zorgen om het begrip 'mantelzorg' zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 1.37 is gedefinieerd als: *'het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband'*.

Het begrip 'mantelzorg' is volgens reclamant 1 te breed omschreven en daarom niet toepasselijk voor de locatie. Onder mantelzorg zouden o.a. ook ex-gedetineerden, drugsverslaafden, etc. vallen.

Gemeentelijk standpunt

Het doel van mantelzorg is het geven van hulp aan iemand, niet vanwege een hulpverlenend beroep, maar omdat er sprake is van een sociale relatie met die persoon. Zoals met een familielid, vriend of buur. Gelet hierop is er aanleiding om het begrip 'mantelzorg' te definiëren als: *'zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie'*.

Door deze aanpassing wordt voorkomen dat er sprake is van zorg aan een ieder. Gelet op de doelgroepen die reclamant 1 noemt en de angst voor een ander gebruik dan in het bestemmingsplan is toegelaten, zijn de begrippen 'boerderijkamers', 'bedrijfsmatige exploitatie' en 'bedrijfsmatig' opgenomen in artikel 1. De begrippen worden als volgt omschreven:

- *Boerderijkamers: een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw dat wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en/of in combinatie met het serveren van ontbijt;*
- *Bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de (logies)verblijven -permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden geboden worden;*
- *Bedrijfsmatig: gericht op het behalen van winst;*

Door toevoeging van deze begrippen in combinatie met de specifieke gebruiksregels in artikel 4.4.1 is het duidelijk dat het verblijf in een boerderijkamer een kortdurend recreatief karakter moet hebben.

Conclusie

Door aanpassing van het begrip 'mantelzorg' en toevoeging van de begrippen 'boerderijkamers', 'bedrijfsmatige exploitatie' en 'bedrijfsmatig' is het duidelijk dat het verblijf in een boerderijkamer een kortdurend recreatief karakter heeft.

1.2 Reclamant 2

Datum brief: 26 juli 2018

Datum ontvangst: 26 juli 2018

Zienswijze

Reclamant 2 stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de uitbreidingsmogelijkheden van zijn bedrijf. Reclamant 2 wil voorkomen dat hij door het voorliggende plan wordt beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Verder wijst reclamant 2 erop dat de wijziging van de Regeling geurhinder en veehouderij d.d. 17 juli 2018 de geuremissie van zijn bedrijf (op papier) is toegenomen. Deze recente wijziging moet worden betrokken bij de beoordeling. Ook moet daarin worden uitgegaan van de rand van zijn bouwvlak.

Gemeentelijk standpunt

In het kader van een zorgvuldige belangenafweging is alsnog beoordeeld of reclamant 2 door het bestemmingsplan in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Bij de bepaling van de hindercirkel in de ruimtelijke ordening geldt dat in beginsel de grens van het bouwvlak als uitgangspunt dient te worden genomen, omdat binnen het gehele bouwperceel bedrijfsbebouwing kan worden opgericht en/of bedrijvigheid kan plaatsvinden. Tussen het perceel van reclamant en het plangebied zijn aan de Bornsestraat geurgevoelige objecten gelegen. Voorts is van belang dat het plangebied buiten de bebouwde kom is gelegen en is derhalve op basis van artikel 3, eerste lid, onder b, van de Wgv een norm van 14,0 odour units per kubieke meter lucht van toepassing voor de vleesvarkenstak en ingevolge artikel 3, tweede lid, onder b, van de Wgv een vaste afstand van 50 meter voor de rundveetak (zoogkoeien met rundvee).

Gezien de situering van het bouwvlak, de situering van de bebouwing op het perceel en de uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing die sinds 2005 in noordoostelijke richting hebben plaatsgevonden, is het niet reëel dat de bedrijfsuitbreiding en/of –verplaatsing in de richting van de Westerikweg 2 / Bornsestraat 26 zal plaatsvinden. Dit blijkt ook uit de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit milieu die appellant heeft ingediend en die op 8 maart 2017 is verleend, waaruit blijkt dat de uitbreiding in noordoostelijke richting plaatsvindt.

Op 20 juli 2017 is de gewijzigde regeling geurhinder en veehouderij in werking getreden. Voor zover van belang, zijn in deze regeling de geurfactoren voor gecombineerde luchtwassers verhoogd. Als gevolg hiervan veroorzaakt het bedrijf ter plaatse van een drietal woningen een overbelaste situatie. Nu de vergunde situatie reeds leidt tot een overbelaste situatie, is er geen worst-case berekening uitgevoerd vanuit de rand van het bouwvlak. Immers deze situatie kan zich niet voordoen.

De vergunde situatie leidt tot de volgende waarden:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	Bornsestraat 31	251 689	484 687	14,0	20,6
8	Bornsestraat 33	251 601	484 630	14,0	22,1
9	Bornsestraat 26	251 526	484 647	14,0	15,5
10	Bornsestr.26 nieuw	251 551	484 672	14,0	16,5
11	Westerikweg 2 nieuw	251 481	484 659	14,0	12,8
12	Kom Saasveld	251 878	483 900	3,0	2,4

Ter plaatse van de Westerikweg 2 wordt voldaan aan de geldende norm zodat deze verder buiten beschouwing kan worden gelaten. Reclamant 2 wordt door de komst van deze woning niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Voor de Bornsestraat 26 is van belang dat de belasting op de oude woning lager is dan op de nieuw te bouwen woning. Vanuit geur is dit een ongewenste situatie. Echter, omdat op kortere afstand van de inrichting van reclamant twee burgerwoningen zijn gelegen die te maken hebben met een aanzienlijk hogere belasting, staat vast dat zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning aan de Bornsestraat 26 niet de beperkende factor is voor het veehouderijbedrijf aan de Schoolweg 1. Ter plaatse van de beoordelingspunten 7 en 8 is er sprake van een overbelaste situatie en die zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reclamant 2.

Tenslotte is van belang dat reclamant 2 recentelijk een vergunning voor een wijziging heeft aangevraagd. Reclamant 2 maakt gebruik van een gecombineerde luchtwasser. Op deze aanvraag is nog niet beslist. De uitkomst van de geurberekening voor deze aanvraag is als volgt:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
6	Bornsestraat 31	251 689	484 687	14,0	20,6
7	Bornsestraat 33	251 605	484 631	14,0	17,5
8	Kom Saasveld	251 878	483 900	3,0	2,0
9	Bornsestraat 26	251 526	484 647	14,0	11,6
10	Bornsestr. 26 nieuw	251 551	484 672	14,0	13,2
11	Westerikweg 2 nieuw	251 481	484 659	14,0	9,1

Hieruit volgt dat reclamant 2 door voorliggend bestemmingsplan niet (verder) in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt.

In het kader van een zorgvuldige belangenafweging is ook beoordeeld of met de toepasselijke geurnorm ter plaatste van de woning aan de Bornsestraat 26 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Bij deze beoordeling wordt aangesloten bij de 'handreiking Wet geurhinder en veehouderij'. In bijlagen 6 en 7 van deze handreiking wordt ingegaan op de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Hierin is onder meer vermeld dat de van een veehouderij ondervonden geurhinder wordt bepaald uitgaande van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met achtergrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Met voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. De voorgrondbelasting is van belang voor het bepalen van de verwachte hinder omdat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de voorgrondbelasting hoger is dan als gevolg van de achtergrondbelasting, bij gelijke belastingen. Als vuistregel geldt volgens de handreiking dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt.

Het bedrijf aan de Schoolweg 1 heeft een geuremissie van circa 127.000 OU en is bij een afstand van circa 200 meter tot het plangebied bepalend voor de geurbelasting op het plangebied. In de aangevraagde wijziging zal deze geuremissie dalen tot circa 117.000 OU.

Op een afstand van circa 800 meter (Koninksweg 20) van het plangebied is een vleesveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft met een geuremissie van circa 17.000 OU na de Schoolweg 1 de grootste geuremissie van veehouderijen binnen 1 kilometer rondom het plangebied. De bijdrage van deze locatie aan de achtergrondbelasting bedraagt 0,5 OU op het plangebied.

Voor het overige zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijbedrijven gevestigd die een relevante bijdrage leveren aan de achtergrondbelasting zodat duidelijk is dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de mate van hinder.

De voorgrondbelasting voldoet ter plaatse van de nieuwe woning aan de Westerikweg 2 aan de wettelijke norm van 14,0 OU.

De voorgrondbelasting voldoet ter plaatse van de nieuwe woning aan de Bornsestraat 26 niet aan de wettelijke norm van 14,0 OU. De belasting op de woning zal door de verplaatsing stijgen van 15,5 naar 16,5 OU. Op basis van tabel B van bijlage 6 behorend bij Handreiking geurhinder en veehouderij komt dit overeen met een hinderpercentage van 25% - 27 %. Dit komt overeen met de milieukwaliteit "slecht"

Ondanks het gegeven dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning niet wordt voldaan aan de geurnorm van 14,0 OU en sprake is van de milieukwaliteit "slecht" zijn wij van mening dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Ten aanzien hiervan hebben wij het volgende overwogen:

- Als gevolg van de overbelaste situatie zal het bedrijf aan de Schoolstraat 1 voor iedere ontwikkeling moeten zorgdragen voor een verdere beperking van de geurbelasting totdat voldaan wordt aan de geurnorm;

- De voorgrondbelasting bepalend is voor de mate van hinder en gelet op de mix van functies in de omgeving een hoog achtergrondniveau niet zal optreden;
- De woning in de nieuwe situatie zal worden beschermd als burgerwoning terwijl de oude woning nog "slechts" de bescherming genoot van voormalige agrarische bedrijfswoning (vaste afstand van 50 meter);
- Ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van een geringe toename van de geurbelasting;

Conclusie

Reclamant 2 wordt door het vast te stellen bestemmingsplan niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. En omgekeerd is er ter plaatste van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Zowel op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze als op ambtelijke gronden worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de navolgende wijzigingen in de planregels en op de verbeelding doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

In artikel 1 wordt het begrip 'mantelzorg' als volgt gewijzigd:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie'.

Aan artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd:

- *Boerderijkamers: een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw dat wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en/of in combinatie met het serveren van ontbijt;*
- *Bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de (logies)verblijven -permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden geboden worden;*
- *Bedrijfsmatig: gericht op het behalen van winst;*

In artikel 4.2.1, lid d, sub 1 wordt de maximale inhoudsmaat gewijzigd van 1.200 m³ naar 1.538 m³. Dit n.a.v. de meting van de daadwerkelijk bestaande inhoudsmaat. Dit komt overeen met de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', omdat op grond daarvan de inhoud van de woning ten hoogste de inhoud van het bestaande hoofdgebouw mag bedragen.

In artikel 4.2.1, lid d, sub 2 wordt de maximale inhoudsmaat gewijzigd van 920 m³ naar 855 m³. Dit n.a.v. de meting van de daadwerkelijk bestaande inhoudsmaat. Op grond van de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' mag de inhoud van een woning maximaal 750 m³ bedragen, tenzij bestaand meer bedraagt in welk geval de bestaande inhoud geldt. Bij de Bornsestraat 26 is de bestaande inhoud 855 m³.

Artikel 4.4.4 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing) wordt ten behoeve van de handhaafbaarheid als volgt gewijzigd

- a. *Tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1' wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*
- b. *Tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 2' wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 3, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*
- c. *In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*
- d. *In afwijking van het bepaalde onder b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 3, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*

In nieuw artikel 4.4.5 'beëindiging huidige gebruik' wordt opgenomen dat het gebruik van de huidige woning, die wordt ingezet voor boerderijkamers, niet mag worden voortgezet:

'Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de nieuw te bouwen woning ter plaatse van de 'bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – 1' zonder de beëindiging van het gebruik als woning ter plaatse van de functieaanduiding 'specifiek vorm van wonen – boerderijkamers'.

Landschapsontwerp

Op het landschapsontwerp wordt de te herbouwen woning aan de Westerikweg 2 zodanig gedraaid dat de woning evenwijdig aan de Bornsestraat gesitueerd wordt, overeenkomstig de wens van initiatiefnemer.

Verbeelding

Op de verbeelding is het bouwvlak van de te herbouwen woning aan de Westerikweg 2 zodanig aangepast dat deze overeenkomt met de in het landschapsplan gewenste draaiing ten opzichte van de Bornsestraat.

Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de Rood voor Rood woning aan de Westerikweg 2 een paar meter naar voren richting de Westerikweg verschoven, zodat deze overeenkomt met de oorspronkelijke situering zoals aangegeven in het landschapsplan.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 18 december 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan
'Buitengebied, Westerikweg 2 En Bornsestraat 26 Saasveld'.***