

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**  
**'Timmusweg 8-8a te Agelo'.**

**Inhoudsopgave**

<b>1. <u>Inleiding</u></b>	<b>2</b>
<b>2. <u>Behandeling zienswijzen</u></b>	<b>3</b>
2.1 Reclamant 1	3
<b>3. <u>WIJZIGINGEN</u></b>	<b>7</b>

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Timmusweg 8-8A te Agelo' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 10 februari 2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 februari 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Timmusweg 8-8A te 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Plan**

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning en de realisatie van drie woningen binnen een reeds vergund, maar nog te bouwen woonboerderij 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**

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: 12 maart 2022

Datum ontvangst: 13 maart 2022

#### 1 Rekening houden met stankcirkel van 50 m

Reclamant runt een agrarisch bedrijf en vreest voor belemmering in de uitvoering van zijn agrarische werkzaamheden. Daarom geeft reclamant aan dat rekening gehouden moet worden met hun stankcirkel van 50 meter, dat wil zeggen geen bebouwing binnen die afstand.

##### *Gemeentelijk standpunt*

Het bestemmingsplan voorziet in woningbouwontwikkeling en dient, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, afgestemd te worden op (onder meer) het agrarisch gebruik van het perceel . Dit vergt een tweeledige beoordeling. In de eerste plaats moet bezien worden of ter plaatse van de voorziene woningen in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden voorzien. In de tweede plaats moet worden beoordeeld of de belangen van de in de nabije omgeving gelegen functies (onevenredig) worden geschaad ten gevolge van de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet.

##### Woon- en leefklimaat

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 dit geval de voorziene woningen) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Andersom geldt dat, indien de genoemde afstand niet wordt aangehouden, niet zonder meer mag worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (ABRS 25 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:852).

##### Beperking agrarisch gebruik

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook worden bezien of de eigenaar van het agrarisch bedrijf door de voorziene ontwikkeling in zijn bedrijfsvoering kan worden beperkt. Dat is het geval als hij na realisatie van de gevoelige objecten niet meer aan de relevante milieuregelgeving voldoet.

De vraag is of de in het Activiteitenbesluit vastgestelde afstand in acht wordt genomen als de voorziene woningen conform voorliggend bestemmingsplan gerealiseerd worden.

De relevante geuremitterende voorziening ter plaatse van het agrarisch bedrijf betreft in dit geval de stal (dierversluis).

De voorziene woningen liggen buiten de bebouwde kom, zodat op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 50 meter tussen (de buitenzijde van) het geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt in acht worden genomen (artikel 3.117 jo.; artikel 3.111 Activiteitenbesluit).

De gemeenteraad heeft op 16 april 2016 een geurverordening opgesteld, zodat ingevolge artikel 3.118 Activiteitenbesluit artikel 3.117 niet van toepassing is.

Uit artikel 4 van de Geurverordening volgt dat er een afstand van 25 meter geldt voor die veehouderijen die niet voldoen aan de wettelijke afstand als bedoeld in artikel 3.11 van het Activiteitenbesluit en na 19 april 2016 niet hebben uitgebreid in het aantal vaste afstandsdieren binnen de contour van 50 meter. In dit artikel is de beperking opgenomen dat geen sprake mag zijn van een uitbreiding van vaste afstandsdieren na 19 april 2016 binnen de contour.

Vanwege de bestaande woning ter plaatse van Timmusweg 8a is artikel 4 van de Geurverordening van toepassing.

#### Bestemmingsplan

De afstand tussen de stal (ervan uitgaande dat het emissiepunt aan de zijde van de schuur is gesitueerd die het dichtst bij het plangebied is gelegen (worse case) en het bouwvlak van de voorziene woningen bedraagt 51 respectievelijk 72 meter. De voorziene woningen worden op voldoende afstand gesitueerd, zodat ze geen beperking vormen voor de bestaande agrarische bedrijfsvoering.

Het ontwerpbestemmingsplan staat er niet aan in de weg dat ook buiten het bouwvlak gevoelige bebouwing wordt opgericht, omdat ter plaatse (op grond van het bestemmingsplan of vergunningvrij) bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een planregeling opgenomen dit te voorkomen.

Dit wordt gedaan door voor de gronden binnen een zone van 50 meter afstand tot het agrarisch bouwvlak van reclamant, uitgezonderd ter hoogte van het bestaande woonhuis Timmusweg 8A, 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 bij 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 is onderbouwd dat deze inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden dienen om het eventuele gebruik als mantelzorgwoning te voorkomen.

Gelet op het geringe aantal dieren dat wordt gehouden en het feit dat het plangebied in een overgangsgebied tussen binnen- en buiten de bebouwde kom is gesitueerd, is er ter plaatse van de voorziene woningen en de daarbij behorende tuinen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Aan deze zienswijze van reclamant wordt deels tegemoetgekomen door het opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' voor de gronden en bouwwerken die gelegen zijn binnen de zone van 50 meter tot het agrarisch bedrijfsperceel van reclamant (uitgezonderd de bestaande bebouwing). Hiermee wordt voorkomen dat een nieuw geur gevoelig object gerealiseerd kan worden en daarmee de bedrijfsvoering van het perceel van reclamant kan beperken. Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

## **2 Zandweg moet onverhard en in eigendom van de gemeente blijven**

De zandweg gelegen tussen de huisnummers 4 en 8 is een openbare weg. Deze moet in de huidige staat blijven, dat wil zeggen onverhard en in eigendom van de gemeente. In het bestemmingsplan is deze weg opgenomen als ontsluitingsweg voor de te bouwen woning. Deze weg wordt sinds 1988 gebruikt door zwaar landbouwmaterieel en gevreesd wordt voor schade aan een eventuele verharding en de daaruit te verwachten moeilijkheden.

### *Gemeentelijk standpunt*

De desbetreffende zandweg geeft toegang tot het perceel van reclamant en tot het achter Timmusweg 8A gelegen bosperceel. In het inrichtingsplan behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zal een van de nieuwe woningen eveneens ontsluiten op dit zandpad. Het al dan niet verharden van de zandweg maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. De desbetreffende zandweg is namelijk niet binnen voorliggend bestemmingsplan gesitueerd, maar is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Ootmarsum - Brookhuis'. De zandweg heeft daarbinnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Het ontsluiten van de woning op deze gemeentelijke zandweg is planologisch toegelaten en zal niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant. En zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de agrarische bedrijfsvoering van reclamant.

### *Conclusie*

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

## **3 Voorkomen dat de schuur bij de huidige woning Timmusweg 8A als woning verkocht wordt danwel als mantelzorgwoning gebruikt kan worden**

De schuur behorende bij de huidige woning Timmusweg 8A is volledig ingericht met keuken-douche-toilet. Er moet een bepaling worden opgenomen dat deze schuur bij verkoop niet als woonruimte verkocht kan worden, en dan ook niet kan worden gebruikt als mantelzorgwoning.

### *Gemeentelijk standpunt*

De gronden in het plangebied zijn door middel van het toekennen van de bestemming 'Wonen' als woonperceel bestemd. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen met de daarbij bijbehorende bouwwerken en tuinen en erven. Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Bepaald is dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat als hoofgebouw uitsluitend een woonhuis mag worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de gebruiksregels is vervolgens bepaald dat het gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen, voor wonen strijdig gebruik is. Dit betekent dat het gebruiken van de schuur als woonhuis is uitgesloten. Ook in vigerend bestemmingsplan 'Ootmarsum - Brookhuis' (vastgesteld 18 maart 2008) is het wonen in bijgebouwen slechts toegelaten in het hoofdgebouw. Uit artikel 4.5.2 onder a van de planregels volgt dat het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning strijdig is. Het gebruiken van de schuur als woonhuis is ook in het bestemmingsplan 'Ootmarsum - Brookhuis' planologisch uitgesloten.

Gelet op de huidige (vergunningsvrije) mogelijkheden voor het gebruiken van deze schuur, of een eventueel nieuw te bouwen bijbehorend bouwwerk op deze locatie, ten behoeve van een mantelzorgwoning is het van belang dat deze mogelijkheid in het bestemmingsplan expliciet wordt uitgesloten. Hiervoor wordt verwezen naar onze reactie onder punt 1.

#### *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 binnen de zone van 50 meter tot het agrarisch bedrijfsperceel van reclamant (uitgezonderd de huidige woning Timmusweg 8A). Hiermee wordt voorkomen dat een mantelzorgwoning (vergunningsvrij) gerealiseerd kan worden en daarmee de bedrijfsvoering van het perceel van reclamant kan beperken.

### 3. WIJZIGINGEN

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

#### **Toelichting**

In hoofdstuk 4 wordt een nieuwe paragraaf 2 (Geur) toegevoegd en wordt 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 2 (Toelichting op de regels) 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 3.1 lid a (bestemmingsomschrijving) als volgt te wijzigen:

- a. Woonhuizen en 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 gebouw zijnde) te vernummern tot 3.2.4

##### *3.2.3 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.*

Aan artikel 3.4.2. (Strijdig gebruik) een nieuw lid h. toe te voegen:

*h. 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 binnen een zone van 50 meter tot het agrarisch bedrijfspvlak van reclamant de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' opgenomen. Een uitzondering hierop is de locatie van de huidige woning Timmusweg 8A, aangezien dit gebruik onder het overgangsrecht valt.