

Nota zienswijzen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Elshout'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2016

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Elshout' lag vanaf 1 september 2016 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal elf zienswijzen ingediend.

Beoordeling

In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk, met uitzondering van de zienswijzen 10 en 11.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Waterschap Aa en Maas	Er zijn geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan Elshout. Succes met de afronding van de ruimtelijke procedure.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Over locatie: Mariëndonkstraat 13 en Mariëndonkstraat 25-27	1.	Eerder was tegen het voorontwerp een reactie ingediend (nummer 23). Deze zienswijze richt zich tegen het initiatief voor het realiseren van een nieuwe woning aan Mariëndonkstraat, tussen 25 en 27 en aan Mariëndonkstraat 13.	De reactie hierop staat omschreven onder punt 1a t/m 1e voor Mariëndonkstraat, tussen 25 en 27 en onder punt 1f t/m 1h voor Mariëndonkstraat 13.	-
	1a.	Het bouwvlak waarbinnen de woning Mariëndonkstraat 25-27 gerealiseerd mag worden is verkleind ten opzichte van het voorontwerp en gesitueerd op kleinere afstand van de weg. In hoeverre is de situering realistisch aangezien de woning niet in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen wordt gesitueerd.	Ten eerste is niet duidelijk in hoeverre de belangen van betrokkene worden geschaad door de verplaatsing van het bouwvlak in relatie tot het belemmeren van zijn bedrijfsvoering. In de directe omgeving van deze locatie zijn verschillende andere bestaande woningen op kortere (en vergelijkbare) afstand tot de weg gesitueerd. Hierbij valt te denken aan de woningen Mariëndonkstraat 27, 20 en 24 en, iets verder weg, ook 8 en 12. Er is geen sprake van een eenduidige voorgevelrooilijn, maar een gevarieerd straatbeeld met verschillende afstanden tot de weg en ook afwisselende nokrichtingen. De gekozen situering, waarbij de afstand tot de weg nog ruim 5,5 meter bedraagt, is stedenbouwkundig aanvaardbaar.	Geen.
	1b.	Ten aanzien van de bijlage Notitie geluidsbelasting wegverkeerslawaaï. Onduidelijk is of aan de geluidsnormen voldaan kan worden aangezien de woning op ca. 5 m van de weg kan worden gesitueerd en sprake is van 'matig' milieukwaliteit.	Het is niet duidelijk in hoeverre betrokkene in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd in hetgeen naar voren wordt gebracht. De Mariëndonkstraat valt niet binnen een zone uit de Wet geluidhinder (het is een 30 km-weg), zodat formeel geen normen gelden voor de geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder.	Geen.

	<p>Wel moet, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, in beeld worden gebracht of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>In de akoestisch notitie staat een tabel die uitgaat van de afstand tot de <i>wegas</i>. In de zienswijze wordt aangegeven dat de woning ca. 5 m van de <i>openbare weg</i> kan worden gesitueerd. In tegenstelling tot wat beweerd wordt, bedraagt de afstand tot de <i>wegas</i> na verplaatsing van het bouwvlak geen ca. 5 m maar ca. 9 m en is daarmee als redelijk tot goed te kwalificeren. De beoordeelde akoestische situatie is aanvaardbaar geacht.</p>	
<p>1c. Ten aanzien van paragraaf 7.3 Geurhinder. Er kan niet worden gecontroleerd of wordt voldaan aan de achtergrondbelasting omdat de berekeningen ontbreken. Niet is inzichtelijk of sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.</p> <p>Op basis van de bestemmingsplanregels kunnen in het hele bestemmingsvlak geurgevoelige objecten (zoals bijgebouwen en bebouwing voor een beroep aan huis) worden opgericht. De berekening van de achtergrond- en voorgrondbelasting dient te worden uitgevoerd op het hele bestemmingsvlak en niet alleen op het bouwvlak.</p>	<p>Wolfshoek 74 is de enige veehouderij in de directe omgeving van de initiatieven. Als vuistregel geldt dan dat voor geur de voorgrondbelasting bepalend is. Om deze reden zijn voor het ontwerpbestemmingsplan geen berekeningen van de achtergrondbelasting gemaakt.</p> <p>Bij een ruimtelijke ontwikkeling nabij agrarische bedrijven moet worden aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling geen extra beperking is voor omliggende veehouderijen en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>Het initiatief Mariëndonkstraat tussen 25 en 27 ligt nabij de veehouderij aan de Wolfshoek 74. Het bouwvlak (en de bestemming Wonen) zijn geen extra belemmering voor de veehouderij aan de Wolfshoek 74. Immers liggen er bestaande woningen zoals Mariëndonkstraat 25 en 27 en het bestemmingsvlak Wonen van Mariëndonkstraat 27 dichterbij (het emissiepunt van) de veehouderij. Deze zijn bepalend voor exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij.</p>	<p>De berekening is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 14).</p> <p>Op de verbeelding is voor het achterste deel van het bestemmingsvlak een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - geurgevoelige objecten uitgesloten' opgenomen.</p> <p>In artikel 12.5 Specifieke gebruiksregels wordt het volgende artikel toegevoegd: Strijdig gebruik: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - geurgevoelige objecten uitgesloten' is wonen of</p>

De kwalificatie of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is opgenomen in bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. Wij vinden, gelet op de locatie, dat bij 12% geurgehinderden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor geur mag de voorgrondbelasting dan maximaal 5 OUE/m³ en de achtergrondbelasting maximaal 10 OUE/m³ bedragen.

Op 1 november 2016 zijn aanvullende geurberekeningen gemaakt (toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing zie bijlage 14). De maximale voorgrondbelasting op het bestemmingsvlak wonen (punt 12) is 7,9 OUE/m³. Op het bouwvlak bedraagt de voorgrondbelasting maximaal 5,0 OUE/m³ (punten 15 en 16). De achtergrondbelasting op het bestemmingsvlak wonen bedraagt maximaal 9,0 OUE/m³ (punt 11) en op het bouwvlak maximaal 6,0 OUE/m³ (punt 15).

Ter plaatse van het bouwvlak is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van het bestemmingsvlak ten zuiden van het bouwvlak is de voorgrondbelasting voor geur hoger dan 5,0 OUE/m³ zodat daar geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door hier de aanwezigheid van geurgevoelige objecten uit te sluiten via een bouwaanduiding in het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit ondervangen. Er kan dan op het achterste deel achter het bouwvlak wel bijvoorbeeld een garage of bijgebouw wordt gerealiseerd. Dit is geen bezwaar aangezien dit niet wordt gezien als een geurgevoelig object.

permanent menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van menselijk verblijf in gebouwen niet toegestaan.

<p>1d. Niet is getoetst hoe hoog de fijnstofbelasting van de omliggende (agrarische) bedrijven op de op te richten woning en tuin is en of voldaan kan worden aan de vastgestelde norm.</p>	<p>Hoewel er geen overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt verwacht, is voor de veehouderij aan de Wolfshoek 74 een fijnstofberekening (PM10) gemaakt. De normstelling voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ en voor de 24-uurgemiddelde concentratie maximaal 50 µg/m³ waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden.</p> <p>Uit de berekening volgt dat ruimschoots aan deze normen wordt voldaan en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p>	<p>Geen.</p>
<p>1e. Op 7 juli 2016 is het rapport 'veehouderij en Gezondheid Omwonenden' gepubliceerd, en dit heeft nieuwe inzichten opgeleverd over de relatie tussen veehouderij en gezondheid. In de ruimtelijke onderbouwing is geen aandacht besteed/onderzoek uitgevoerd wat het effect is van het toevoegen van een woning in nabijheid van een pluimveehouderij. Er wordt verzocht een GGD-advies op te vragen.</p>	<p>Allereerst wordt opgemerkt dat allerlei aspecten die relevant zijn voor de volksgezondheid via specifieke wetgeving worden geborgd. Daarbij kunnen worden genoemd de luchtkwaliteitseisen, geluidhinder, geurhinder en ammoniak, waarvoor specifieke normstellingen gelden in diverse wettelijke regelingen en waaraan, voor zover hier relevant, wordt voldaan.</p> <p>Het rapport 'Veehouderij en Gezondheid' is van recente datum. Dit rapport en andere oudere rapporten van de GGD bevatten geen conclusies over de gezondheidsrisico's in specifieke gevallen. Er zijn verder geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten bekend op grond waarvan zou moeten worden geconcludeerd dat het toevoegen van een enkele woning zodanige risico's voor de volksgezondheid kunnen opleveren, dat het plan niet kan worden vastgesteld of dat nadere voorschriften of beperkingen aan het plan moeten worden verbonden. Uit de jurisprudentie blijkt voorts dat de in de GGD-rapporten genoemde afstanden geen wettelijke status hebben.</p>	<p>Geen.</p>

		Het volksgezondheidsaspect is voldoende in de besluitvorming meegewogen en er is geen aanleiding om de GGD om advies te vragen.	
1f.	Een nieuw initiatief in het ontwerp is het realiseren van een nieuwe woning aan Mariëndonkstraat 13. Niet inzichtelijk is of aan de geluidsnormen voldaan kan worden omdat het rapport betrekking heeft op een andere locatie.	De rapportage gaat inderdaad over een andere locatie. Echter, omdat de Mariëndonkstraat 13 niet binnen een zone uit de Wet geluidhinder valt (de Mariëndonkstraat is een 30 km-weg), dient alleen aangetoond te worden dat de geluidsbelasting niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De akoestische situatie bij Mariëndonkstraat 13 is vergelijkbaar met de beoordeelde akoestische situatie Mariëndonkstraat 6. Het rapport geeft afdoende aan dat een woonbestemming aan Mariëndonkstraat 13 aanvaardbaar is geacht.	Geen.
1g.	Ten aanzien van paragraaf 7.3 Geurhinder. Er kan niet worden gecontroleerd of wordt voldaan aan de achtergrondbelasting omdat de berekeningen ontbreken. Niet is inzichtelijk of sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geur. Op basis van de bestemmingsplanregels kunnen in het hele bestemmingsvlak geurgevoelige objecten (zoals bijgebouwen en bebouwing voor een beroep aan huis) worden opgericht. De berekening van de achtergrond- en voorgrondbelasting dient te worden uitgevoerd op het hele bestemmingsvlak en niet alleen op het bouwvlak.	Zie ook de beantwoording bij punt 1c. Bij een ruimtelijke ontwikkeling nabij agrarische bedrijven moet aangetoond worden dat de ruimtelijke ontwikkeling geen extra beperking is voor omliggende veehouderijen en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het initiatief Mariëndonkstraat 13 ligt nabij de veehouderij aan de Wolfshoek 74. Het bouwvlak en de bestemming Wonen zijn geen extra belemmering voor de veehouderij aan de Wolfshoek 74. Immers liggen er bestaande woningen zoals Wolfshoek 76 en Mariëndonkstraat 13 dichterbij de veehouderij. Deze zijn bepalend voor de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. De kwalificatie of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is opgenomen in bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. Wij vinden, gelet op de locatie, dat bij 12%	De berekening is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 10).

		geurgehinderden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor geur mag de voorgrondbelasting dan maximaal 5 OUE/m ³ en de achtergrondbelasting maximaal 10 OUE/m ³ bedragen. Op 1 november 2016 zijn aanvullende geurberekeningen gemaakt (toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing zie bijlage 10). De maximale voorgrondbelasting op het bestemmingsvlak Wonen (punt 4) is 5,0 OUE/m ³ . Op het bouwvlak bedraagt de voorgrondbelasting maximaal 3,8 OUE/m ³ (punten 7 en 8). De achtergrondbelasting op het bestemmingsvlak wonen bedraagt maximaal 5,2 OUE/m ³ (punt 4). Op het gehele bestemmingsvlak Wonen (inclusief het bouwvlak) is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.		
	1h.	De overige zienswijzen over Mariëndonkstraat 13 zijn hetzelfde als genoemde punten onder 1d. en 1e.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1d. en 1e.	Geen.
Locatie Kerkstraat 13	2a.	Voor het perceel is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Archeologisch onderzoek is vereist voor een bouwplan met een omvang van minimaal 100 m ² of een diepte van minimaal 50 cm onder maaiveld. Dit is onnodig beperkend en leidt in vrijwel alle gevallen tot de verplichting van een archeologisch onderzoek. Er wordt verzocht de formulering zodanig aan te passen dat deze aansluit bij de bedoeling.	In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt beweerd, is er geen sprake van dat onderzoek nodig is als een van beide maten wordt overschreden, maar moeten de twee bepalingen in het artikel in samenhang worden gelezen. Onderzoek is dus vereist bij bouwplannen of bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m ² én een diepte van 50 cm. Er is geen aanleiding de formulering aan te passen.	Geen.
	2b.	Er wordt gevraagd om één uniforme dubbelbestemming Waarde – Archeologie en deze te vervangen voor de drie	Het is wettelijk verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten	Geen.

		dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2, 3 en 4 zoals nu zijn opgenomen. Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3, waarbij een archeologische onderzoek wordt vereist bij een oppervlakte groter dan 500 m ² .	archeologische waarden. Hiervoor is een archeologische advieskaart opgesteld, zoals omschreven in de plantoelichting. Ten aanzien van archeologie gelden er verschillende verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) voor het plangebied, die ieder een eigen mate van bescherming genieten. Dit is in het bestemmingsplan doorvertaald in de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2, 3 en 4. Vanwege dit verschil is het niet mogelijk dit te vervangen door één uniforme dubbelbestemming.	
Locatie Kerkstraat 26a	3a.	De huidige bestemming van Kerkstraat 26a is Bedrijfsdoeleinden in milieucategorie 3 en is nu gewijzigd in Gemengd. Om het bedrijf te kunnen voortzetten dient de huidige bestemming gehandhaafd te blijven. Er wordt verzocht de bestemming ongewijzigd te laten.	Dat het perceel een milieucategorie 3 heeft, is niet juist. De huidige activiteiten (garagebedrijf en houthandel) vallen onder milieucategorie 2. In het huidige bestemmingsplan Elshout 2008 heeft het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Hier zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Het nieuwe bestemmingsplan kent geen bestemming Bedrijf maar Gemengd, waarbij bedrijven zijn toegestaan in milieucategorie A en B. Volgens de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde staat van bedrijven is voor beide activiteiten sprake van een categorie B bedrijf. Binnen deze nieuwe bestemming zijn de huidige activiteiten toegestaan. In die zin is de bestemming niet veranderd en zijn de vergunde activiteiten in overeenstemming met het bestemmingsplan.	Geen.
	3b.	Als de bestemming gewijzigd wordt daalt de waarde van mijn perceel wat nadelig is bij een toekomstige verkoop.	Zoals genoemd bij punt 3a. is de milieucategorie ongewijzigd. Er is geen sprake van een nadelige situatie.	Geen.
Over locatie: Kapelstraat 46	4a.	Eerder was tegen het voorontwerp een reactie ingediend (nummer 19). Ten onrechte is geen aanduiding ‘intensieve veehouderij’ toegekend	Er zijn ons geen andere feiten bekend dan dat betrokkene valt onder de stoppersregeling en dat voor 1 januari 2020 wordt gestopt met het houden	Geen.

	<p>aan het perceel Kapelstraat 46a. Het houden van vleeskuikens is sowieso nog tot 1 januari 2020, dus binnen de nieuwe planperiode, toegestaan. Daarnaast volgt uit het indienen van een kennisgeving stoppersregeling niet dat ook daadwerkelijk het houden van vleeskuikens op 1 januari 2020 wordt beëindigd. De wet staat het toe dit te continueren indien alsnog maatregelen worden genomen waardoor wordt voldaan aan de regelgeving. In de inspraakreactie is duidelijk aangegeven dat betrokkene het houden van vleeskuikens wenst te continueren. Voorts is de uitbreiding aan de Oosterseweg 1 nog onvoldoende zeker zodat dit ook geen reden is de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet toe te kennen.</p>	<p>van vleeskuikens. Dit betekent dat, voor zover nog sprake is van exploitatie van het pluimveebedrijf op deze locatie, deze binnen de planperiode van tien jaar zal worden beëindigd.</p> <p>Beëindiging binnen de planperiode van dit bestemmingsplan is dus zeer wel aannemelijk. Tot die tijd kunnen de activiteiten worden voortgezet onder het gebruiksovergangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan. Er is dus geen aanleiding om op die grond alsnog de aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen. Het per 1 januari 2020 alsnog (kunnen) voldoen aan de regels van het Besluit Huisvesting wordt weliswaar als optie gesteld in de zienswijze, echter dat wordt op geen enkele wijze onderbouwd, zodat daarvan niet hoeft worden uitgegaan.</p>	
4b.	<p>Het bouwvlak is aan de oostzijde strak begrensd op de zijgevel waardoor het niet is toegestaan aan die zijde van de stal bebouwing te realiseren. Dit is niet aanvaardbaar aangezien niet is uitgesloten dat aan die zijde een luchtkanaal, voersilo of andere voorzieningen moeten worden gerealiseerd. Dit is onnodig beperkend.</p>	<p>Het bouwvlak is één op één overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. In die zin beperkt dit bestemmingsplan, anders dan wordt gesteld, de bouw mogelijkheden niet ten opzichte van het huidige plan. Binnen het bouwvlak zijn aan de achterzijde en westzijde nog voldoende bouw mogelijkheden aanwezig. In de zienswijze is verder niet concreet aangegeven hoe het bouwvlak vergroot moet worden, of er bezwaren zijn wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid en wat de effecten zijn op de omgeving. Er is dan ook geen aanleiding het bouwvlak uit te breiden.</p>	Geen.
4c.	<p>De werkplaats betreft een geurgevoelig object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en op grond van jurisprudentie uit 2009 en 2012. De werkplaats kan niet worden wegbestemd met een aanduiding 'geurgevoelige</p>	<p>In de zienswijze wordt voorbij gegaan aan de uitspraak van 13 februari 2013 (201111498). Hieruit blijkt dat is besloten de term 'regelmatig' uit de begripsomschrijving van het begrip geurgevoelig object weg te laten. Daaruit volgt dat de Wgv, gelet</p>	<p>Geen.</p> <p>Ambtshalve is ter verduidelijking in artikel 1 Begrippen een omschrijving</p>

<p>objecten uitgesloten'. Een goed woon- en leefklimaat is namelijk niet geborgd.</p>	<p>op de begripsomschrijving van een geurgevoelig object, alleen bescherming biedt aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen.</p> <p>Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat daarvan hier geen sprake is. Het feit dat machines de werkplaats langere tijd bezet houden, betekent juist dat er geen verblijf van mensen is, nu die machines in afwachting zijn van onderdelen en daar dan juist géén werkzaamheden aan verricht worden en er dus ook geen monteur in de werkplaats is. De werkplaats is dus niet geurgevoelig en met de specifieke gebruiksregel in artikel 5.4.2 is geborgd dat dit ook niet kan ontstaan op termijn. Ter verduidelijking van het begrip geurgevoelig object, is hiervan een omschrijving in artikel 1 van de regels opgenomen.</p>	<p>van het begrip geurgevoelig object opgenomen (invoegen na nummer 1.53): Geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.</p>
<p>4d. Nu het voorste deel geen deel meer uitmaakt van de vleeskuikenhouderij, dient te worden beoordeeld of twee bedrijfswoningen bij het loonbedrijf wel noodzakelijk zijn. De bedrijfswoning is een geurgevoelig object. De effecten van de vleeskuikenstal dienen te worden meegewogen ten aanzien van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat. Door de bedrijfswoning onder te brengen onder de bestemming Gemengd wordt een nieuw geurgevoelig object gecreëerd. Vanwege de geurbelasting op de woning zal daaraan een niet geurgevoelige bestemming gegeven moeten worden.</p>	<p>Er is geen sprake van twee bedrijfswoningen. De woning Kapelstraat 46 is niet aangeduid als bedrijfswoning bij het loonbedrijf maar is aangeduid als plattelandswoning. In de Wet plattelandswoningen is geregeld dat voormalige bedrijfswoningen geen bescherming meer krijgen tegen geur of geluid van de voormalige eigen veehouderij. Daarvan is in dit geval sprake. De woning is afgesplitst en niet langer functioneel verbonden aan de agrarische inrichting. Aangezien de woning is herbestemd als plattelandswoning krijgt deze geen bescherming tegen de voormalige eigen stallen. De woning wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook al is deze afgesplitst. Gelet op de betekenis van een plattelandswoning is dit een passende bestemming.</p>	<p>Geen.</p>

	4e.	De geluidbelasting vanwege veelvuldig manoeuvreren met zwaar materieel op de toegangsweg naar het voor de vleeskuikenstal aanwezige terrein en op het terrein zelf (ver)plaatsen van containers is akoestisch niet meegenomen. Er kan niet worden gesteld dat ter plaatse van woningen van derden, waaronder Kapelstraat 44, aan de geldende geluidsnormen wordt voldaan en een goed woon- en leefklimaat is niet gegarandeerd.	Het is niet duidelijk in hoeverre betrokkene in zijn belangen wordt geschaad in hetgeen naar voren wordt gebracht. In de beoogde eindsituatie, zodra de werkplaats is gerealiseerd, vindt de ontsluiting plaats vanaf het perceel Kapelstraat 48. Aan de zijde van perceel Kapelstraat 46 zal de werkplaats volledig dicht worden uitgevoerd. De aanwezige inrit van nummer 46 zelf zal alleen worden gebruikt als inrit bij de woning en als toegang naar het achtergelegen agrarische bedrijf van de indiener van de zienswijze. Dit aspect levert dus geen belemmering op voor het initiatief. Dat het perceel momenteel tijdelijk anders wordt gebruikt, is niet uit te sluiten, zolang dit binnen de regels wordt gedaan. Het is in ieder geval niet de eindsituatie op basis waarvan deze bestemming wordt gelegd.	Geen.
Locatie Hertog Janstraat 13	5a.	In het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsvlak Wonen aanzienlijk gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het perceel naast de woning was Wonen en is nu gewijzigd in Tuin. Dit is ongewenst en er wordt verzocht dit ongedaan te maken.	Abusievelijk is hier sprake van een gewijzigde bestemming ten opzichte van het voorontwerp, hetgeen niet de bedoeling was. De verbeelding is aangepast.	Op de verbeelding is de bestemming van het perceel naast de woning aangepast van Tuin naar Wonen.
	5b.	Er wordt verzocht het toegestane aantal van 60 m ² aan bijgebouwen binnen de woonbestemming aan te passen naar 80 m ² met het oog op een mantelzorgwoning in de toekomst. Voor een mantelzorgvoorziening mag 80 m ² worden gebruikt, dus ligt het voor de hand om dan ook 80 m ² aan bijgebouwen te kunnen plaatsen.	Uitgangspunt van de mantelzorgregeling is dat deze voorziening wordt ingepast binnen de bestaande bebouwingsregeling. Hierin is bepaald dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m ² . Vervolgens mogen (vrijstaande) bijgebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, met een maximum van 80 m ² . Het is	Geen.

			<p> dus niet zo dat voor mantelzorg altijd 80 m² (bij recht) mag worden gebruikt.</p> <p> Het toestaan van 60 m² aan bijgebouwen is een gangbare maat die wordt toegepast in alle kernen in de gemeente. Het is niet wenselijk dit te vergroten naar 80 m² ook al omdat een mantelzorgvoorziening een tijdelijke afwijking van het gebruik betreft.</p>	
<p>Locatie Heusdense- weg 10</p>	<p>6a.</p>	<p>Eerder was tegen het voorontwerp een reactie ingediend (nummer 7). Er kan niet worden volstaan met het positief bestemmen van de bestaande bestemming respectievelijk bestaand legaal gebruik, maar er dient ook afgewogen te worden of ander bestaand gebruik in een nieuwe regeling dient te worden opgenomen.</p>	<p>In beginsel wordt bij de actualisering uitgegaan van de bestaande planologische bestemming. Bestaande bestemmingen worden overgenomen en voorzien van een actuele regeling. Heusdenseweg 10 heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming en continuering daarvan in het voorliggende plan ligt dan ook voor de hand, te meer nu er nog een milieuvergunning is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse. In dit geval, waarbij de bedrijfswoning door een derde wordt gebruikt, is gekozen voor de agrarische bestemming met een specifieke aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (A-VAB). Dit betekent dat bestaande rechten worden gerespecteerd waarbij de bedrijfswoning ook door derden mag worden bewoond. Gelet hierop is een passende bestemming gegeven.</p> <p>Er bestaat altijd de mogelijkheid een afweging te maken om, wanneer sprake is van ander beoogd gebruik, de bestemming te wijzigen. Betrokkene is uitgenodigd een principeverzoek in te dienen met een ruimtelijke onderbouwing waarin de haalbaarheid van de bestemmingswijziging wordt aangetoond. Tot nu toe is er geen onderbouwing ingediend. Niet inzichtelijk is dat de beoogde</p>	<p>Geen.</p>

		bestemmingswijziging ruimtelijk inpasbaar is, gelet ook op de effecten vanuit en op de omgeving.	
6b.	<p>Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Elshout herziening 2008 is op het perceel Heusdenseweg 10 een agrarische bestemming geprojecteerd omdat voor het naastgelegen agrarisch bedrijf Heusdenseweg 8 nog een milieuvergunning van kracht was. Terwijl aan de zienswijze van toenmalige eigenaar tegemoet gekomen kon worden dat tegen wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" geen bezwaar bestond, waarbij dan zelfs via een vrijstellingsbevoegdheid onder voorwaarden de bouw van een extra woning mogelijk zou zijn. Niet valt in te zien waarom bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet direct de gewenste woonbestemming gelegd kan worden.</p>	<p>Deze bewering is niet juist. Ten tijde van vaststelling van bestemmingsplan Elshout herziening 2008 bestond het agrarische bedrijf uit Heusdenseweg 10 en de loods achter de huidige woning Heusdenseweg 12. Dit is ook te zien op de plankaart waarbij sprake is van één agrarisch bouwvlak. In de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar Wonen. Dit is echter geen directe bestemming; er moet eerst worden getoetst aan een aantal voorwaarden of sprake is van eventuele belemmeringen tegen woningbouw. Hierbij valt te denken aan het slopen van overtollige bebouwing en dat er geen sprake mag zijn van hinder van omliggende bedrijven.</p> <p>Zoals genoemd bij punt 6a. is door betrokkene niet aangetoond of hieraan voldaan kan worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan geen directe woonbestemming worden opgenomen.</p>	Geen.
6c.	<p>Bestaand niet gewraakt gebruik dient positief bestemd te worden, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing dient te worden opgesteld in het kader van het thans op te stellen bestemmingsplan.</p>	<p>Het staat vast, en wordt ook niet door betrokkene bestreden, dat Heusdenseweg 10 sinds 2009 in gebruik is genomen als burgerwoning in strijd met het geldende bestemmingsplan Elshout herziening 2008. In het nu vast te stellen bestemmingsplan Elshout is in artikel 24.2 sub d bepaald dat gebruik dat al strijdig was met het voorheen geldende bestemmingsplan niet onder het overgangsrecht valt. Wij zijn niet verplicht een illegale situatie (onder het vorige bestemmingsplan) onder het overgangsrecht te brengen, laat staan dat wij</p>	Geen.

	gehouden zouden zijn tot een veel verdergaande positieve bestemming. Zoals eerder aangegeven bij punt 6a is een passende bestemming gegeven. Voor zover hier een andere bestemming gewenst is, kan dit worden aangevraagd via een bestemmingswijziging.		
6d.	<p>Dat sprake zou zijn van een hindercontour vanwege het aanwezige agrarische bedrijf op Heusdenseweg 8 is onbegrijpelijk. Aangezien niet wordt aangegeven welke activiteiten ter plaatse worden uitgeoefend, niet wordt aangegeven hoe groot de hindercirkel is en dat in de beantwoording op de inspraakreactie wordt overwogen dat er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. Aan gestaakte bedrijfsvoering kan geen ruimtelijk relevante betekenis worden toegedicht, zeker nu duidelijk is dat hervatting van het agrarische bedrijf als uitgesloten wordt beschouwd.</p> <p>Dat het omzetten naar een woningbestemming niet zou kunnen vanwege de hindercirkel van Heusdenseweg 8 is in zoverre niet onderbouwd, dat de bestemming agrarisch met functieaanduiding A-VAB zonder meer gebruik als burgerwoning toe zou laten. Niet valt in te zien waarom een dergelijke bestemming niet rechtstreeks in het plan opgenomen zou kunnen worden. In plaats van een positieve bestemming, wordt een betekenisloze bestemming opgenomen. Het vastleggen van de bestaande toestand die niet reëel is; er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf maar als men de bestemming Wonen wil laten vastleggen dient een nieuwe procedure te worden gevolgd.</p>	<p>Hindercontouren zijn pas relevant voor zover sprake is van wijzigingen van bestemmingen c.q. nieuwe ontwikkelingen. Zoals bij voorgaande punten is aangegeven, is een passende bestemming opgenomen voor Heusdenseweg 10, in aansluiting op de bestemming in het geldende bestemmingsplan en de huidige situatie. Door de indiener van de zienswijze wordt echter een wijziging gevraagd naar een woonbestemming. Uit een eerste beoordeling is gebleken dat er een hindercontour is van Heusdenseweg 8, waarbij sprake is van vergunde rechten. Men is in bezit van een milieuvergunning en er kan ter plaatse een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Overigens is dit slechts één aspect bij de toets naar de ruimtelijke inpasbaarheid. Aangezien er geen ruimtelijke onderbouwing is ingediend voor de beoogde bestemmingswijziging heeft deze toets/beoordeling verder niet kunnen plaatsvinden. Omdat de ruimtelijke inpasbaarheid niet is aangetoond, kan geen medewerking worden verleend aan een bestemmingswijziging naar Wonen.</p>	Geen.

	6e.	Of en, zo ja, in hoeverre het gebruik van de bebouwing door betrokkene aan de Heusdenseweg 10 onder het overgangsrecht valt, doet niet ter zake. Dit is ook onjuist. In 24.2 sub a staat dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.	Dit is niet juist. In artikel 24.2 sub d is bepaald dat gebruik dat al strijdig was met het voorheen geldende bestemmingsplan, niet onder het overgangsrecht valt. Zoals eerder aangegeven, en niet door betrokkene wordt bestreden, is Heusdenseweg 10 sinds 2009 in gebruik genomen als burgerwoning in strijd met het geldende bestemmingsplan.	Geen.
	6f.	Er bestaat geen enkel beletsel om een bestemming Wonen op te nemen: geen belemmeringen ten opzichte van omliggende gebruiksfuncties en geen toename bestaande bebouwing. Er is sprake van positief bestemmen van reeds jarenlang bestaand gebruik.	Zoals aangegeven bij de voorgaande punten kan de bestemming niet zonder meer worden gewijzigd in een woonbestemming en doet de bestemming Agrarisch met de aanduiding A-VAB voldoende recht aan de situatie ter plaatse.	Geen.
Locatie Elshoutseweg 3	7.	Er wordt verzocht om het bouwvlak niet alleen te verplaatsen maar ook te vergroten vanwege het onderbrengen van kantoorruimte, een kleine kantine en toiletruimte, zodat dit niet meer in de woning (Kerkstraat 3) hoeft te worden ondergebracht. Verder wordt de uitbreiding van de bebouwing aangewend om een groter gedeelte van het bedrijfsmaterieel binnen te kunnen stallen. Het is niet de bedoeling te komen tot een uitbreiding van het bedrijf.	Aanvankelijk was deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan Heusden Buitengebied reparatieplan deel B uit 2015. Omdat de situering van het bouwvlak niet naar wens was, is de verplaatsing ervan meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Nu wordt gevraagd om een bouwvlakvergroting van 180 m ² naar 400 m ² . Het is de vraag of een dergelijke vergroting aanvaardbaar is. Bij reparatieplan B is destijds meegewerkt aangezien het ging om een kleinschalige bedrijfsactiviteit die niet belastend is voor de omgeving. Er is sprake van een eenmansbedrijf en de werkzaamheden, bestaande uit het met mobiele graafmachine verrichten van graafwerkzaamheden, vinden op een andere locatie plaats. Aan de Elshoutseweg wordt het materieel gestald en vindt een beperkte op- en overslag plaats van zand, grond en bestratingsmaterialen. In dit reparatieplan	Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast tot een grootte van 210 m ² .

B, vastgesteld in mei 2015, is expliciet aangegeven dat sprake is van een benodigde bedrijfsbebouwing van maximaal 180 m² voor het stallen van het aanwezige bedrijfsmaterieel. Ten opzichte van deze bouwvlakvergroting is niet gebleken dat sprake is van een andere bedrijfsvoering c.q. vergroting van het bedrijfsmaterieel. Het is ook niet aannemelijk dat een uitbreiding van het bouwvlak met 220 m² noodzakelijk is voor alleen kantoorruimte met een kantine/ontvangstruimte. Zoals eerder aangegeven, vinden de werkzaamheden elders plaats en worden ze uitgevoerd door één persoon. Uit het bij de zienswijze gevoegde document 'Ruimtelijke onderbouw vergroting bouwvlak Elshoutseweg 3 Elshout' blijkt niet de noodzaak van een verdubbeling van het bouwvlak en is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet ook op de effecten vanuit en op de omgeving. Omdat de ruimtelijke inpasbaarheid niet is aangetoond kan geen medewerking worden verleend aan de gevraagde bouwvlakvergroting van 180 m² naar 400 m².

Het is niet bezwaarlijk wel een kleine uitbreidingsruimte te geven. In het algemeen wordt het acceptabel geacht om een bedrijf 15% uitbreidingsruimte te geven, met het oog op de toekomstbestendigheid van een bedrijf. Dit komt neer op 30 m² die ook benut kan worden om een kleine kantoorruimte te kunnen realiseren.

<p>Over locatie: Th. J. Rijkenstraat</p>	<p>8. Eerder was tegen het voorontwerp een reactie ingediend (nummer 20). Er wordt weer verzocht om de bouw van woningen mogelijk te maken op genoemde locatie door het meeliften in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>Zoals ook is aangegeven bij de beantwoording van de inspraakreacties is op eerdere verzoeken afwijzend gereageerd. In de zienswijze komen geen nieuwe feiten naar voren die tot een andere conclusie zouden leiden. Het is daarom in dit</p>	<p>Geen.</p>
---	--	---	--------------

		opzicht niet mogelijk om mee te liften met dit bestemmingsplan.	
Over locatie: Mariendonk- straat 25	9a. Er wordt verzocht de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de aanduiding landschappelijke inpassing te verduidelijken. Deze is bedoeld voor het perceeldeel naast het bouwvlak met de aanduiding specifieke vorm van groen. In artikel 5.2.5 wordt geen relatie gelegd met het perceeldeel, zodat de reikwijdte van de voorwaardelijke verplichting niet duidelijk is.	Dit is een van de initiatieven die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 13). Gebleken is dat de vertaling van de landschappelijke verplichting, hoewel niet onjuist, duidelijker geformuleerd kan worden. De regels zijn aangepast door de plek waar de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden aan te duiden.	Artikel 5.2.5 van de regels is aangepast: Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting', wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de landschapsmaatregelen <i>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'</i> , op basis van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.
	9b. De gebruiksbepaling in artikel 5.4.6 is niet goed vertaald. Het is de bedoeling dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd zodra sprake is van nieuwbouw. Tot die tijd mag de strook nog gebruikt worden voor opslag. Dit is nu niet goed geformuleerd aangezien er staat dat de landschappelijke inpassing moet worden	De gebruiksbepaling is abusievelijk niet juist vertaald. Het is de bedoeling dat deze landschappelijke inpassing pas gerealiseerd hoeft te worden zodra een omgevingsvergunning voor een nieuwe loods wordt verleend. In artikel 5.4.6 is dit niet goed geformuleerd. Duidelijker is om een	Artikel 5.4.6 van de regels is aangepast: Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen: a. het in gebruik nemen en gebruiken van nieuwe

		gerealiseerd na 2 jaar na inwerkingtreding van het plan, los van de vraag of de nieuwbouw is gerealiseerd of niet.	bepaling op te nemen met een verwijzing naar artikel 5.2.5. Dit is aangepast in de regels.	bouwwerken op het perceel Mariëndonkstraat 25 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting', voor zover de op basis van het bepaalde in lid 5.2.5 noodzakelijke landschapsmaatregelen niet danwel niet tijdig worden gerealiseerd en in stand gehouden.
Over locatie: Kapelstraat 24	10.	Eerder was tegen het voorontwerp een reactie ingediend (nummer 14). De zienswijze is ingediend buiten de termijn. Er is niet gemotiveerd waarom de zienswijze te laat is ingediend en dat deze alsnog in behandeling zou moeten worden genomen.	De zienswijze is niet-ontvankelijk verklaard. Alhoewel de zienswijze niet in behandeling wordt genomen kan er het volgende over gezegd worden. Hetgeen naar voren wordt gebracht is een herhaling van de inspraakreactie van betrokkene op het voorontwerpbestemmingsplan. Er komen geen nieuwe feiten naar voren die tot aanpassing van het bestemmingsplan zouden hebben geleid.	Geen.
Locatie Kapelstraat 17b	11.	Eerder was tegen het voorontwerp een reactie ingediend (nummer 3). De zienswijze is ingediend buiten de termijn. Er is niet gemotiveerd waarom de zienswijze te laat is ingediend en dat deze alsnog in behandeling zou moeten worden genomen.	De zienswijze is niet-ontvankelijk verklaard. Alhoewel de zienswijze niet in behandeling wordt genomen, kan er het volgende over gezegd worden. Hetgeen naar voren wordt gebracht is een herhaling van de inspraakreactie van betrokkene op het voorontwerpbestemmingsplan. Er komen geen nieuwe feiten naar voren die tot aanpassing van het bestemmingsplan zouden hebben geleid.	Geen.