

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN
Gammelkeresweg 6-8 TE DEURNINGEN

Behorende bij raadsbesluit dd. 29 november 2016

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	6
2.3 Reclamant 3	9
2.4 Reclamant 4	10
2.5 Reclamant 5	12
2.6 Reclamant 6	14
2.7 Reclamant 7	15
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	18

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen” behandeld. Na voorafgaande publicatie op 24 maart 2016 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 25 maart 2016 het ontwerp-bestemmingsplan “Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen” voor een ieder ter inzage gelegd. Normaliter ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. In verband met hemelvaart op 5 mei 2016 en de sluiting van het gemeentehuis op 6 mei heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen t/m 9 mei 2016 conform artikel 1 van de Algemene termijnenwet. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Dene-kamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na de binnenkomst van de zienswijzen is een overleg geweest tussen de indieners van de zienswijzen en de gemeente. Hierbij werd de gemeente vertegenwoordigd door verantwoordelijk wethouder met ambtelijke ondersteuning. In dit overleg is met name aangegeven dat men niet blij wordt van nog twee woningen op deze locatie in het buitengebied. Nieuwe bewoners kunnen klagen over agrarische activiteiten, waardoor omwonenden last zullen ervaren. Ook is men bang voor een verkeer aantrekkende werking doordat er volgens hen meer niet-agrarische activiteiten zijn toegestaan, als voorbeelden worden genoemd een theehuis of een kinderopvang. Naast deze toelichting wordt ook nog aangegeven dat men verbolgen is over het feit dat de provincie niet op een eerder moment de plannen aan de buurt heeft toegelicht. Uiteindelijk hebben er meerdere overleggen plaatsgevonden tussen de omwonenden en initiatiefnemer, waarin de punten van kritiek uitgebreid zijn besproken. In goed overleg is vervolgens besloten om een aantal wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 zullen deze wijzigingen aan de orde komen.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor het perceel Gammelkeresweg 6-8 in het Buitengebied te Deurningen, waarbij de bestemming “Wonen” is herzien voor de realisatie van twee Rood voor Rood(RvR)-woningen naast de al twee bestaande woningen op dit perceel.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 7 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om 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

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 28 april 2016

Datum ontvangst: 29 april 2016

Documentnummer zienswijze: I16.034882

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 verzet zich tegen de in het ontwerp-plan voorziene mogelijkheid tot de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen, naast de reeds aanwezige en bestemde woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen.

Reclamant 1 gaat daarbij voornamelijk in op de nabije situering van de woningen ten opzichte van haar gronden, de vele woningbouw in het buitengebied betekent een negatieve beïnvloeding van het landelijk gebied en de vrees voor problemen met de nieuwe bewoners vanwege de agrarische bestemming op haar perceel.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 1 ingegaan.

1 Nieuwe woningen in de directe nabijheid van haar gronden en vreest belemmeringen in de uitoefening van het agrarische bedrijf.

Reclamant is van mening dat de nieuwe woningen veel te dicht aan haar gronden worden gebouwd. Het perceel van reclamant heeft nog een agrarische bestemming. Reclamant heeft er vrees voor dat de nieuwe bewoners problemen zullen hebben met de agrarische bestemming op haar perceel.

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe RvR-woningen worden teruggebouwd op het huidige erf, binnen het huidige bestemmingsvlak Wonen. Daarnaast is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader voor geurhinder vanuit diervverblijven voor vergunningplichtige veehouderijen. Voor veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is het beoordelingskader vastgelegd in paragraaf 3.5.8. van het Activiteitenbesluit. Zowel de wet als het Activiteitenbesluit schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt of een melding indient. Indirect hebben deze beoordelingskaders ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ook wel de "omgekeerde werking" genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Uitbreidingsmogelijkheden

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" bedraagt de afstand circa 44 meter tussen het agrarische bouwperceel van de Gammelkeresweg 4 en het bestemmingsvlak "Wonen" van de percelen Gammelkeresweg 6-8. In dit ontwerpbestemmingsplan is de afstand van het bouwvlak voor de dichtstbijzijnde nieuwe woning (kavel 3) en het agrarische bouwperceel circa 56 meter.

Voor de inrichting aan de Gammelkeresweg 4 gelden nog rechten voor het houden van 5 melkkoeien, 8 stuks vrouwelijk jongvee en 35 schapen. Hierop is het Activiteitenbesluit van toepassing.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.116 eerste lid onder 1 Activitietienbesluit dient rekening te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter tussen de veehouderij en de geprojecteerde woningen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan zodat geen sprake kan zijn van een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Ook ingeval de inrichting wordt uitgebreid tot een omvang die leidt tot vergunningplicht is van belang dat dan op basis van artikel 14 tweede lid Wgv rekening dient te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter.

Het plan leidt dan ook niet tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

Omgekeerde werking geurcirkel

Voor diersoorten waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld is de omgekeerde werking verlaten. De raad moet onderzoek verrichten naar de gevolgen van de geurhinder vanwege het bedrijf van reclamant voor het woon- en leefklimaat in het plangebied.¹

In bijlage 4 van de plantoelichting is een worst-case berekening gemaakt, waaruit blijkt dat de geurbelasting op de grens van het bestemmingsvlak 'wonen' 0,3 odour units per kubieke meter lucht zal bedragen.

Er is dan ook beoordeeld of met de toepasselijke geurnorm een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de Rood voor Rood-woningen 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 onderzonden 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.

Aangezien de achtergrondbelasting twee keer zoveel bedraagt dan de voorgrondbelasting is de achtergrondbelasting bepalend voor de mate van hinder voor deze woningen. De achtergrondbelasting bedraagt 4,1 odour units per kubieke meter lucht voor het plangebied. Voor het bepalen van de geurhinderpercentages wordt gebruik gemaakt van de tabellen A en B die zijn opgenomen in bijlagen 6 en 7 bij de handreiking. Een geurbelasting van 4,1 odour units per kubieke meter lucht is vergelijkbaar met 6% geurgehinderden volgens de Handreiking. De Handreiking geeft aan het percentage van 6% een milieukwaliteit van "goed".

Het plangebied is gelegen in een concentratiegebied als bedoeld in artikel 1 van de Wgv. Voorts is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom. Voor het onderhavige gebied geldt de geurnorm van 14,0 odour units per kubieke meter lucht, als bedoeld in artikel 3, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wgv. Deze wettelijke norm is ook de milieukwaliteit die in het buitengebied wordt nagestreefd. Het buitengebied van Dinkelland kenmerkt zich namelijk door een verwevenheid van veehouderijbedrijven en bur-

¹ ABRvS 7 oktober 2009, nr. 200900801/1/R3; ABRvS 6 januari 2010, nr. 200807852/1/R2.

gerwoningen en andere geurgevoelige objecten zoals recreatiewoningen. Hierdoor worden veehouderijbedrijven veelal beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden door omliggende geurgevoelige objecten. De hinderbeleving zal daarom veelal bepaald worden door de voorgrondbelasting vanwege individuele veehouderijbedrijven. Er zijn daarom ook geen redenen om afwijkende geurnormen vast te stellen om op deze wijze de cumulatieve geurbelasting te kunnen beperken. Een geurbelasting van 14,0 odour units per kubieke meter lucht op geurgevoelige objecten in het buitengebied achten wij dan ook een acceptabele geurbelasting.

Gezien het feit dat het perceel Gammelkeresweg 6-8 is gelegen in een landelijke omgeving, waarin veehouderijen zijn gevestigd en het feit dat dit perceel is gelegen in dit gebied, wordt de milieukwaliteit “goed” acceptabel geacht. Aangenomen mag worden dat de nieuwe bewoners van het perceel Gammelkeresweg 6-8 bewust kiezen voor wonen in het landelijk gebied.

Op basis van het voren overwogene is de conclusie dat het bestemmingsplan in onze optiek een wenselijke planologische situatie oplevert, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De milieukwaliteit “goed” wordt in onderhavige situatie dan ook aanvaardbaar geacht. Het realiseren van een woonbestemming met twee RvR-woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op dit perceel op.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. Echter het plan zal wel worden aangepast in die zin dat de woning op kavel 3 (dichtstbijzijnde woning voor reclamant) in de Noordelijke richting wordt verschoven conform de afspraak tussen initiatiefnemer en reclamanten.

2 Negatief beïnvloeding van het landelijk gebied door de bouw van veel woningen in het buitengebied

Gemeentelijk standpunt

Met het Rood voor Rood-beleid wordt het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren in het buitengebied. Met het beleid wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd van het landelijke gebied. Door de sloop van oude schuren wordt verpaupering van het erf en het uiteindelijk het landelijke gebied voorkomen. Door het Rood voor Rood beleid neemt de oppervlakte aan de bebouwing af op een erf. De hoeveelheid vierkante meters van de nieuwe bebouwing is na realisatie minder dan voorheen. In casu zullen de oude schuren met een omvang van 2535 m² worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen twee woningen terug. De woningen hebben ieder een maximale inhoud van 750 m³ en de twee bijbehorende bouwbouwwerken hebben een omvang van maximaal 100 m². De twee nieuwe woningen zullen worden ingepast in het landschap en zijn dusdanig op het erf en binnen het landschap gepositioneerd dat er sprake is van een landschappelijke meerwaarde.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 7 mei 2016

Datum ontvangst: 9 mei 2016

Documentnummer zienswijze: I16.036819

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 2 verzet zich tegen de in het ontwerp-plan voorziene mogelijkheid tot de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen, naast de reeds aanwezige en bestemde woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen. Reclamant 2 gaat daarbij voornamelijk in op de uitbreiding van burgerwoningen, hetgeen een belemmering kan zijn in de agrarische en toekomstige bedrijfsvoering. Meer woningen met ook nog eens extra mogelijkheden voor ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent zowel een toename van de verkeersintensiteit, als aantasting van het agrarische karakter.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 2 ingegaan.

1 Door de uitbreiding van het aantal burgerwoningen in de nabijheid van het bedrijf, kan de agrarische bedrijfsvoering en toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe RvR-woningen worden teruggebouwd op het huidige erf, binnen het huidige bestemmingsvlak Wonen. Daarnaast is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader voor geurhinder vanuit diervverblijven voor vergunningplichtige veehouderijen. Voor veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is het beoordelingskader vastgelegd in paragraaf 3.5.8. van het Activiteitenbesluit. Zowel de wet als het Activiteitenbesluit schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt of een melding indient. Indirect hebben deze beoordelingskaders ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ook wel de "omgekeerde werking" genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Uitbreidingsmogelijkheden

Op basis van geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" bedraagt de afstand circa 175 meter tussen het agrarische bouwperceel van de Gammelkereseweg 7 en het bestemmingsvlak "Wonen" van de percelen Gammelkeresweg 6-8. In dit ontwerp-bestemmingsplan is de afstand van het bouwvlak voor de dichtstbijzijnde nieuwe woning (kavel 4) en het agrarische bouwperceel circa 214 meter. Het bedrijf van reclamant valt onder het Activiteitenbesluit.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.116 eerste lid onder 1 Activiteitenbesluit dient rekening te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter tussen de veehouderij en de geprojecteerde woningen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan zodat geen sprake kan zijn van een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Ook ingeval de inrichting wordt uitgebreid tot een omvang die leidt tot vergunningplicht is van belang dat dan op basis van artikel 14 tweede lid Wgv rekening dient te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter.

Het plan leidt dan ook niet tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. Echter het plan zal wel worden aangepast in die zin dat de woning op kavel 3 in de Noordelijke richting wordt verschoven conform de afspraak tussen initiatiefnemer en reclamanten.

Omgekeerde werking geurcirkel

Voor diersoorten waarvoor vaste afstanden gelden en aan deze afstand wordt voldaan, mag in beginsel worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In deze situatie wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter, zodat in zoverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van het voren overwogene is de conclusie dat het bestemmingsplan in onze optiek een wenselijke planologische situatie oplevert, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De milieukwaliteit “goed” wordt in onderhavige situatie dan ook aanvaardbaar geacht. Het realiseren van een woonbestemming met twee RvR-woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op dit perceel op.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. Echter het plan zal wel worden aangepast in die zin dat de woning op kavel 3 in de Noordelijke richting wordt verschoven conform de afspraak tussen initiatiefnemer en reclamanten.

2 Meer woningen, met de mogelijkheid voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent een toename van de verkeersintensiteit en een aantasting van het agrarische karakter

Gemeentelijk standpunt

Met het Rood voor Rood-beleid wordt het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren in het buitengebied. Met het beleid wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd van het landelijke gebied. Door de sloop van oude schuren wordt verpaupering van het erf en het uiteindelijk het landelijke gebied voorkomen. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

Na de indiening van de zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen. Er is overeengekomen dat er alleen sprake zal zijn van een zogenaamd “burgerwoonerf”, waarbij alle niet-agrarische activiteiten zullen worden uitgesloten in de bestemmingsplanregels. Het perceel Gammelkeresweg 6-8 zal derhalve in de toekomst alleen kunnen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Volgens de publicatie 317 CROW-richtlijnen wordt gerekend met 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning. Het gemiddelde per woning bedraagt dan 8.2 verkeersbewegingen, voor twee woningen afgerond 17 verkeersbewegingen per etmaal. Als dan ook nog eens de vergelijking wordt gemaakt met de verkeersbewegingen van het voorheen gevestigde agrarische bedrijf, dan achten wij deze minimale toename niet onaanvaardbaar.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door het schrappen van de planregels welke voorzien in mogelijkheden voor bedrijven/beroepen aan huis en verblijfsrecreatie.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 8 mei 2016

Datum ontvangst: 9 mei 2016

Documentnummer zienswijze: I16.036817)

Hoofddlijn van de zienswijze

Reclamant 3 verzet zich tegen de in het ontwerp-plan voorziene mogelijkheid tot de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen, naast de reeds aanwezige en bestemde woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen. Reclamant 3 gaat daarbij voornamelijk in op de uitbreiding van burgerwoningen in agrarisch gebied. Meer woningen met ook nog eens extra mogelijkheden voor ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent zowel een toename van de verkeersintensiteit, als aantasting van het agrarische karakter. Ook komt volgens reclamant 3 zijn privacy in geding.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 3 ingegaan.

1 Meer woningen, met de mogelijkheid voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent een toename van de verkeersintensiteit en een aantasting van het agrarische karakter

Gemeentelijk standpunt

Met het Rood voor Rood-beleid wordt het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren in het buitengebied. Met het beleid wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd van het landelijke gebied. Door de sloop van oude schuren wordt verpaupering van het erf en het uiteindelijk het landelijke gebied voorkomen. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

Na de indiening van de zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefneemer en de indieners van de zienswijzen. Er is overeengekomen dat er alleen sprake zal zijn van een zogenaamd "burgerwoonerf", waarbij alle niet-agrarische activiteiten zullen worden uitgesloten in de bestemmingsplanregels. Het perceel Gammelkeresweg 6-8 zal derhalve in de toekomst alleen kunnen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Volgens de publicatie 317 CROW-richtlijnen wordt gerekend met 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning. Het gemiddelde per woning bedraagt dan 8.2 verkeersbewegingen, voor twee woningen afgerond 17 verkeersbewegingen per etmaal. Als dan ook nog eens de vergelijking wordt gemaakt met de verkeersbewegingen van het voorheen gevestigde agrarische bedrijf, dan achten wij deze minimale toename niet onaanvaardbaar.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door het schrappen van de planregels welke voorzien in mogelijkheden voor bedrijven/beroepen aan huis en verblijfsrecreatie.

2 Aantasting van de privacy

Volgens reclamant wordt zijn privacy aangetast, doordat de nieuwe woningen uitzicht hebben op zijn erf/uitrit en zijn uitzicht zal worden belemmerd door de realisatie van de woningen.

Gemeentelijk standpunt

De afstand van de woning op kavel 4 binnen het plangebied tot aan het erf van reclamant bedraagt circa 370 meter. Op de plek van de nieuw te bouwen woning op kavel 4 staan momenteel twee grote schuren. Gelet op de ruime afstand en het feit dat er nu ook al bebouwing staat zal de door reclamant genoemde belemmering van zicht niet verergeren.

We beseffen dat het gebruik van schuren niet te vergelijken is met het gebruik van een woning. Toch zijn wij van mening dat door de ruime afstand de privacy van reclamant niet op onaanvaardbare wijze in het geding komt.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 9 mei 2016

Datum ontvangst: 9 mei 2016

Documentnummer zienswijze: I16.036816)

Hoofddlijn van de zienswijze

Reclamant 4 verzet zich tegen de in het ontwerp-plan voorziene mogelijkheid tot de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen, naast de reeds aanwezige en bestemde woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen. Reclamant 4 gaat daarbij voornamelijk in op de uitbreiding van burgerwoningen, hetgeen een belemmering kan zijn in de agrarische en toekomstige bedrijfsvoering. Meer woningen met ook nog eens extra mogelijkheden voor ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent zowel een toename van de verkeersintensiteit, als aantasting van het agrarische karakter.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 4 ingegaan.

1 Door de uitbreiding van het aantal burgerwoningen in de nabijheid van het bedrijf, kan de agrarische bedrijfsvoering en toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe RvR-woningen worden teruggebouwd op het huidige erf, binnen het huidige bestemmingsvlak Wonen. Daarnaast is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader voor geurhinder vanuit dierverblijven voor vergunningplichtige veehouderijen. Voor veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is het beoordelingskader vastgelegd in paragraaf 3.5.8. van het Activiteitenbesluit. Zowel de wet als het Activiteitenbesluit schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt of een melding indient. Indirect hebben deze beoordelingskaders ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ook wel de "omgekeerde werking" genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Uitbreidingsmogelijkheden

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2010” bedraagt de afstand circa 330 meter tussen het agrarische bouwperceel van de Gammelkeresweg 14 en het bestemmingsvlak “Wonen” van de percelen Gammelkeresweg 6-8. In dit ontwerp-bestemmingsplan is de afstand van het bouwvlak voor de dichtstbijzijnde nieuwe woning (kavel 4) en het agrarische bouwperceel circa 375 meter. Het bedrijf van reclamant valt onder het Activiteitenbesluit.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.116 eerste lid onder 1 Activiteitenbesluit dient rekening te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter tussen de veehouderij en de geprojecteerde woningen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan zodat geen sprake kan zijn van een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Ook ingeval de inrichting wordt uitgebreid tot een omvang die leidt tot vergunningplicht is van belang dat dan op basis van artikel 14 tweede lid Wgv rekening dient te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter.

Het plan leidt dan ook niet tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

Omgekeerde werking geurcirkel

Voor diersoorten waarvoor vaste afstanden gelden en aan deze afstand wordt voldaan, mag in beginsel worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In deze situatie wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter, zodat in zoverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van het voren overwogene is de conclusie dat het bestemmingsplan in onze optiek een wenselijke planologische situatie oplevert, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De milieukwaliteit “goed” wordt in onderhavige situatie dan ook aanvaardbaar geacht. Het realiseren van een woonbestemming met twee RvR-woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op dit perceel op.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. Echter het plan zal wel worden aangepast in die zin dat de woning op kavel 3 in de Noordelijke richting wordt verschoven conform de afspraak tussen initiatiefnemer en reclamanten.

2 Meer woningen, met de mogelijkheid voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent een toename van de verkeersintensiteit en een aantasting van het agrarische karakter

Met het Rood voor Rood-beleid wordt het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren in het buitengebied. Met het beleid wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd van het landelijke gebied. Door de sloop van oude schuren wordt verpaupering van het erf en het uiteindelijk het landelijke gebied voorkomen. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

Na de indiening van de zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen. Er is overeengekomen dat er alleen sprake zal zijn van een zogenaamd “burgerwoonerf”, waarbij alle niet-agrarische activiteiten zullen worden uitgesloten in de bestemmingsplanregels. Het perceel Gammelkeresweg 6-8 zal derhalve in de toekomst alleen kunnen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Volgens de publicatie 317 CROW-richtlijnen wordt gerekend met 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning. Het gemiddelde per woning bedraagt dan 8.2 verkeers-

bewegingen, voor twee woningen afgerond 17 verkeersbewegingen per etmaal. Als dan ook nog eens de vergelijking wordt gemaakt met de verkeersbewegingen van het voorheen gevestigde agrarische bedrijf, dan achten wij deze minimale toename niet onaanvaardbaar.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door het schrappen van de planregels welke voorzien in mogelijkheden voor bedrijven/beroepen aan huis en verblijfsrecreatie.

2.5 Reclamant 5

Datum brief: 9 mei 2016

Datum ontvangst: 9 mei 2016

Documentnummer zienswijze: I16.036815)

Hoofddijn van de zienswijze

Reclamant 5 verzet zich tegen de in het ontwerp-plan voorziene mogelijkheid tot de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen, naast de reeds aanwezige en bestemde woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen. Reclamant 5 gaat daarbij voornamelijk in op de uitbreiding van burgerwoningen, hetgeen een belemmering kan zijn in de agrarische en toekomstige bedrijfsvoering. Meer woningen met ook nog eens extra mogelijkheden voor ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent zowel een toename van de verkeersintensiteit, als aantasting van het agrarische karakter.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 5 ingegaan.

1 Door de uitbreiding van het aantal burgerwoningen in de nabijheid van het bedrijf, kan de agrarische bedrijfsvoering en toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe RvR-woningen worden teruggebouwd op het huidige erf, binnen het huidige bestemmingsvlak Wonen. Daarnaast is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader voor geurhinder vanuit dierverblijven voor vergunningplichtige veehouderijen. Voor veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is het beoordelingskader vastgelegd in paragraaf 3.5.8. van het Activiteitenbesluit. Zowel de wet als het Activiteitenbesluit schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt of een melding indient. Indirect hebben deze beoordelingskaders ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ook wel de "omgekeerde werking" genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Uitbreidingsmogelijkheden

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" bedraagt de afstand circa 210 meter tussen het agrarische bouwperceel van de Gammelkeresweg 12 en het bestemmingsvlak "Wonen" van de percelen Gammelkeresweg 6-8. In dit ontwerp-bestemmingsplan is de afstand van het bouwvlak voor de dichtstbijzijnde nieuwe woning (kavel 4) en het agrarische bouwperceel circa 245 meter.

Het bedrijf van reclamant betreft een gemengd bedrijf (varkens met rundvee). Er is sprake van een relatief klein aantal varkens, namelijk 249 stuks. Hierop is het Activiteitenbesluit van toepassing.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.116 eerste lid onder 1 Activiteitenbesluit dient rekening te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter tussen de veehouderij en de geprojecteerde woningen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan zodat geen sprake kan zijn van een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Ook ingeval de inrichting wordt uitgebreid tot een omvang die leidt tot vergunningplicht is van belang dat dan op basis van artikel 14 tweede lid Wgv rekening dient te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter.

Het plan leidt dan ook niet tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

Omgekeerde werking geurcirkel

Voor diersoorten waarvoor vaste afstanden gelden en aan deze afstand wordt voldaan, mag in beginsel worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het bedrijf van reclamant voldoet aan de vaste afstand van 50 meter. Echter het bedrijf van reclamant heeft naast vaste afstandsdieren ook een relatief klein aantal emissiedieren, namelijk 249 stuks varkens. Gelet op de lage achtergrondbelasting uit het geuronderzoek (bijlage 4 van het bestemmingsplan) zal de individuele bijdrage van bedrijf van reclamant geen rol van betekenis spelen en zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van het voren overwogene is de conclusie dat het bestemmingsplan in onze optiek een wenselijke planologische situatie oplevert, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De milieukwaliteit “goed” wordt in onderhavige situatie dan ook aanvaardbaar geacht. Het realiseren van een woonbestemming met twee RvR-woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op dit perceel op.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. Echter het plan zal wel worden aangepast in die zin dat de woning op kavel 3 in de Noordelijke richting wordt verschoven conform de afspraak tussen initiatiefnemer en reclamanten.

2 Meer woningen, met de mogelijkheid voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent een toename van de verkeersintensiteit en een aantasting van het agrarische karakter

Met het Rood voor Rood-beleid wordt het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren in het buitengebied. Met het beleid wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd van het landelijke gebied. Door de sloop van oude schuren wordt verpaupering van het erf en het uiteindelijk het landelijke gebied voorkomen. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

Na de indiening van de zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen. Er is overeengekomen dat er alleen sprake zal zijn van een zogenaamd “burgerwoonerf”, waarbij alle niet-agrarische activiteiten zullen worden uitgesloten in de bestemmingsplanregels. Het perceel Gammelkeresweg 6-8 zal derhalve in de toekomst alleen kunnen worden gebruikt ten behoeve van wo-

nen. Volgens de publicatie 317 CROW-richtlijnen wordt gerekend met 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning. Het gemiddelde per woning bedraagt dan 8.2 verkeersbewegingen, voor twee woningen afgerond 17 verkeersbewegingen per etmaal. Als dan ook nog eens de vergelijking wordt gemaakt met de verkeersbewegingen van het voorheen gevestigde agrarische bedrijf, dan achten wij deze minimale toename niet onaanvaardbaar.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door het schrappen van de planregels welke voorzien in mogelijkheden voor bedrijven/beroepen aan huis en verblijfsrecreatie.

2.6 Reclamant 6

Datum brief: 9 mei 2016

Datum ontvangst: 9 mei 2016

Documentnummer zienswijze: I16.036820

Hoofddlijn van de zienswijze

Reclamant 6 verzet zich tegen de in het ontwerp-plan voorziene mogelijkheid tot de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen, naast de reeds aanwezige en bestemde woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen. Reclamant 6 gaat daarbij voornamelijk in op de uitbreiding van burgerwoningen in agrarisch gebied. Meer woningen met ook nog eens extra mogelijkheden voor ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent zowel een toename van de verkeersintensiteit, als aantasting van het agrarische karakter. Ook komt volgens reclamant 6 zijn privacy in geding.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 6 ingegaan.

1 Meer woningen, met de mogelijkheid voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent een toename van de verkeersintensiteit en een aantasting van het agrarische karakter

Gemeentelijk standpunt

Met het Rood voor Rood-beleid wordt het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren in het buitengebied. Met het beleid wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd van het landelijke gebied. Door de sloop van oude schuren wordt verpaupering van het erf en het uiteindelijk het landelijke gebied voorkomen. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

Na de indiening van de zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen. Er is overeengekomen dat er alleen sprake zal zijn van een zogenaamd "burgerwoonerf", waarbij alle niet-agrarische activiteiten zullen worden uitgesloten in de bestemmingsplanregels. Het perceel Gammelkeresweg 6-8 zal derhalve in de toekomst alleen kunnen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Volgens de publicatie 317 CROW-richtlijnen wordt gerekend met 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning. Het gemiddelde per woning bedraagt dan 8.2 verkeersbewegingen, voor twee woningen afgerond 17 verkeersbewegingen per etmaal. Als dan ook nog eens de vergelijking wordt gemaakt met de verkeersbewegingen van het voorheen gevestigde agrarische bedrijf, dan achten wij deze minimale toename niet onaanvaardbaar.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door het schrappen van de planregels welke voorzien in mogelijkheden voor bedrijven/beroepen aan huis en verblijfsrecreatie.

2 Aantasting van de privacy

Volgens reclamant wordt zijn privacy aangetast, doordat de nieuwe woningen uitzicht hebben op zijn erf/uitrit en zijn uitzicht zal worden belemmerd door de realisatie van de woningen.

Gemeentelijk standpunt

De afstand van het plangebied tot aan het woonerf van reclamant bedraagt circa 150 meter. Aanwezige bosschage op het perceel van reclamant ontnemen vrijwel het zicht op het plangebied. Overigens zal er aan de zijde van reclamant niet zoveel veranderen, omdat de twee bestaande woningen zullen blijven bestaan op het nieuwe erf. De veranderingen zijn met name aan de achterzijde (bezien vanaf de Gammelkeresweg) door het slopen van de schuren en de bouw van twee Rood voor Rood-woningen, welke landschappelijk zullen worden ingepast. De borging van de landschappelijke inpassing wordt afgedwongen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan.

De nieuwe Rood voor Rood woningen liggen op een afstand van ca. 235 m (kavel 3) en ca. 210 m (kavel 4) ten opzichte van het erf van reclamant. Door de combinatie van de afstand, de aanwezige bosschage en de bestaande en blijvende woningen zijn wij van mening dat de privacy van reclamant niet op onaanvaardbare wijze in het geding komt.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.7 Reclamant 7

Datum brief: 9 mei 2016

Datum ontvangst: 9 mei 2016

Documentnummer zienswijze: I16.036818

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 7 verzet zich tegen de in het ontwerp-plan voorziene mogelijkheid tot de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen, naast de reeds aanwezige en bestemde woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen. Reclamant 7 gaat daarbij voornamelijk in op de uitbreiding van burgerwoningen, hetgeen een belemmering kan zijn in de agrarische en toekomstige bedrijfsvoering. Meer woningen met ook nog eens extra mogelijkheden voor ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent zowel een toename van de verkeersintensiteit, als aantasting van het agrarische karakter.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 7 ingegaan.

1 Door de uitbreiding van het aantal burgerwoningen in de nabijheid van het bedrijf, kan de agrarische bedrijfsvoering en toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe RvR-woningen worden teruggebouwd op het huidige erf, binnen het huidige bestemmingsvlak Wonen. Daarnaast is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader voor geurhinder vanuit dierverblijven voor vergunningplichtige veehouderijen. Voor veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is het beoordelingskader vastgelegd in paragraaf 3.5.8. van het Activiteitenbesluit. Zowel de wet als het Activiteitenbesluit schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt of een melding indient. Indirect hebben deze beoordelingskaders ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ook wel de "omgekeerde werking" genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Uitbreidingsmogelijkheden

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" bedraagt de afstand circa 230 meter tussen het agrarische bouwperceel van de Gammelkeresweg 3 en het bestemmingsvlak "Wonen" van de percelen Gammelkeresweg 6-8. In dit ontwerpbestemmingsplan is de afstand van het bouwvlak voor de dichtstbijzijnde bestaande woning (Gammelkeresweg 6) en het agrarische bouwperceel vergroot naar circa 252 meter. Het dichtstbijzijnde bouwvlak van de Rood voor Rood-woning (kavel 3) is op een nog grotere afstand geprojecteerd van circa 315 meter.

Het bedrijf van reclamant betreft een gemend bedrijf (varkens met rundvee). Er is sprake van een relatief klein aantal varkens, namelijk 160 stuks. Hierop is het Activiteitenbesluit van toepassing.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.116 eerste lid onder 1 Activiteitenbesluit dient rekening te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter tussen de veehouderij en de geprojecteerde woningen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan zodat geen sprake kan zijn van een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Ook ingeval de inrichting wordt uitgebreid tot een omvang die leidt tot vergunningplicht is van belang dat dan op basis van artikel 14 tweede lid Wgv rekening dient te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter.

Het plan leidt dan ook niet tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden.

Omgekeerde werking geurcirkel

Voor diersoorten waarvoor vaste afstanden gelden en aan deze afstand wordt voldaan, mag in beginsel worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het bedrijf van reclamant voldoet aan de vaste afstand van 50 meter. Echter het bedrijf van reclamant heeft naast vaste afstandsdieren ook een relatief klein aantal emissiedieren, namelijk 160 stuks varkens. Gelet op de lage achtergrondbelasting uit het geuronderzoek (bijlage 4 van het bestemmingsplan) zal de individuele bijdrage van bedrijf van reclamant geen rol van betekenis spelen en zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van het voren overwogene is de conclusie dat het bestemmingsplan in onze optiek een wenselijke planologische situatie oplevert, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De milieukwaliteit "goed" wordt in onderhavige situatie dan ook aanvaardbaar geacht. Het realiseren van een woonbestemming met twee RvR-woningen op het perceel Gammelkeresweg 6-8 levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op dit perceel op.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. Echter het plan zal wel worden aangepast in die zin dat de woning op kavel 3 in de Noordelijke richting wordt verschoven conform de afspraak tussen initiatiefnemer en reclamanten.

2 Meer woningen, met de mogelijkheid voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten betekent een toename van de verkeersintensiteit en een aantasting van het agrarische karakter

Met het Rood voor Rood-beleid wordt het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren in het buitengebied. Met het beleid wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd van het landelijke gebied. Door de sloop van oude schuren wordt verpaupering van het erf en het uiteindelijk het landelijke gebied voorkomen. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

Na de indiening van de zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen. Er is overeengekomen dat er alleen sprake zal zijn van een zogenaamd “burgerwoonerf”, waarbij alle niet-agrarische activiteiten zullen worden uitgesloten in de bestemmingsplanregels. Het perceel Gammelkereswes 6-8 zal derhalve in de toekomst alleen kunnen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Volgens de publicatie 317 CROW-richtlijnen wordt gerekend met 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning. Het gemiddelde per woning bedraagt dan 8.2 verkeersbewegingen, voor twee woningen afgerond 17 verkeersbewegingen per etmaal. Als dan ook nog eens de vergelijking wordt gemaakt met de verkeersbewegingen van het voorheen gevestigde agrarische bedrijf, dan achten wij deze minimale toename niet onaanvaardbaar.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door het schrappen van de planregels welke voorzien in mogelijkheden voor bedrijven/beroepen aan huis en verblijfsrecreatie.

WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van de gesprekken tussen initiatiefnemer en de indieners van een zienswijze is het plan aangepast. Hierbij is onder meer overeengekomen om de dichtstbijzijnde woning (kavel 3) in de Noordelijke richting te verschuiven, waardoor deze woning met bijbehorend bouwwerk op een grotere afstand wordt gesitueerd. Deze woning komt hiermee op een afstand van ca. 70 meter ten opzichte van het agrarische bouwperceel van de Gammelkeresweg 4.

Initiatiefnemer en de indieners van de zienswijze hebben afgesproken dat in de koop-overeenkomst een bepaling zal worden opgenomen, waaruit valt af te leiden dat kopers zich bewust zijn van de aankoop van een woning in agrarisch gebied. Dit zal privaatrechtelijk worden opgepakt en zal geen onderdeel uitmaken van deze bestuursrechtelijke bestemmingsplanprocedure.

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstuk 2.2 is afbeelding 7 vervangen voor de afbeelding opgenomen in het gewijzigde inrichtingsplan (d.d. juli 2016)

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht.

De volgende artikelen zijn geschrapt:

- artikel 5.4.1 onder b
- artikel 5.5 onder b

De volgende passages in artikelen zijn geschrapt

- “een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit” in artikel 5.1 lid a onder 1;
- “anders dan productie gebonden detailhandel” in artikel 5.4.1, onder f

Het volgende artikel is gewijzigd:

Artikel 5.4.1 onder a:

“Het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden en een aan-huis-verbonden beroep of een caravanstalling.”

Bijlage 1 (het inrichtingsplan d.d. januari 2014) is vervangen door de gewijzigde versie van juli 2016.

Ambtelijke aanpassingen door de vernummering (door het weghalen/aanpassen van artikelen):

- Artikel 5.5 onder a-> verwijzing 4.4.1 moet 5.4.1. zijn;
- Artikel 5.5 onder c-> verwijzing 4.4.1 moet 5.4.1. zijn;
- In artikel 5 moet artikel 4.4.3 gewijzigd worden in 5.4.3;
- Artikel 5.3 onder a -> verwijzing 4.2.2 moet gewijzigd worden naar 5.2.3;
- Artikel 6.4.2 in de aanhef -> de verwijzing naar 5.4.1 moet zijn naar 6.4.1;
- Artikel 6.4.3 in de aanhef -> de verwijzing naar 5.4.1 moet zijn naar 6.4.1.

Aanpassingen inrichtingsplan:

- Kavel drie is opgeschoven naar het noorden, zodat het bijgebouw niet aan de zuidkant gebouwd kan worden. De afbeeldingen in het inrichtingsplan zijn hierop aangepast.
- De optie voor bedrijven en beroepen aan huis, en verblijfsrecreatie, gaan uit de regels van het bestemmingsplan. De tekst die hierover in het inrichtingsplan stond is daarom ook verwijderd.
- In het beeldkwaliteitsplan is de nokhoogte voor kavel drie verlaagd van 10 meter na 9 meter, dit in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan en op verzoek van de indieners van een zienswijze.

Verbeelding

Op de verbeelding is het bouwvlak voor de woning van kavel drie ca. 15 meter naar de noordelijke richting verschoven;

Het bestemmingsvlak "Wonen" van kavel drie wordt eveneens opgeschoven naar de noordkant, zodat er aan de zuidzijde van kavel drie niet het bijbehorende bouwwerk kan worden gebouwd, door deze aanpassing zal eveneens de bestemming "Bos" worden aangepast.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 29 november 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen".***