

## **Bijlage 3: Verslag Omgevingsdialoog**

### **Verslag van de Omgevingsdialoog 'afwijking van het bestemmingsplan: agrarisch bouwvlak opheffen en wonen mogelijk maken.' Vossenhoorn 9 te Moergestel**

#### **1. Inleiding**

In de huidige situatie is aan de locatie Vossenhoorn 9 te Moergestel een agrarisch bedrijf gelegen met de functie 'Aqua cultuur'. De huidige eigenaar van onderhavige locatie is voornemens het agrarisch bedrijf op deze locatie te beëindigen. Het is gewenst om de woning op de kavel als burgerwoning te mogen gebruiken (functie wonen-2) en bestaande bebouwing te gebruiken voor opslag en stalling van niet-agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen vergelijkbaar met categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het doel is om door middel van een afwijking van het bestemmingsplan wonen mogelijk te maken en daarbij het agrarisch bouwvlak op het perceel op te heffen en te worden vervangen door een beperkter bestemmingsvlak t.b.v. wonen

Het betreft een planologische afwijking ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap, natuur en cultuurhistorie 1' naar 'Wonen-2' en het opheffen van het bestaande agrarisch bouwvlak van 9.200 m<sup>2</sup>.

Op deze manier kunnen, met op termijn gebruikmaking van de regels van de bestemming 'Wonen-2' en 'Agrarisch met waarden – landschap, natuur en cultuurhistorie 1' zonder bouwvlak bij herziening bestemmingsplan of omgevingsplan, de bestaande gebouwen en het erf gebruikt worden voor de woonfunctie en de bij de woonfunctie horende nevenfuncties.

Ten behoeve van de omgevingsdialoog zijn in een straal van 300 meter rondom het adres de volgende omwonenden geïnformeerd:

- Vossenhoorn 5
- Vossenhoorn 13
- Reedijk 1
- Reedijk 3

## 2. Omgevingsdialoog

### 2.1 Reedijk 1:

Datum dialoog: 11 augustus

Vorm van dialoog: telefonisch en email.

Op 11 augustus is er telefonisch contact geweest met de bewoners van Reedijk 1. In dit telefoongesprek is kort uitgelegd wat het initiatief inhoud en waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd bij de gemeente. Daarbij is gevraagd of een uitgebreidere uitleg van het plan (zie bijlage van dit verslag) per e-mail gestuurd mag worden en of zij daar een reactie op willen geven. Tijdens het gesprek wordt al aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen dit plan. Op 11 augustus wordt gereageerd op de toegestuurde email:

**Van:**

**Verzonden:** donderdag 11 augustus 2022 17:01

**Aan:**

**Onderwerp:** RE: Vossehoorn 9

Dag

Helemaal duidelijk en wij hebben geen bezwaren tegen jullie plannen en wensen je veel succes!

Vriendelijke groet,

## 2.2 Reedijk 3:

Datum dialoog: tussen 11 en 14 augustus

Vorm van dialoog: telefonisch en email.

Op 11 augustus is er telefonisch contact geweest met de eigenaar van Reedijk 3. In dit telefoongesprek is kort uitgelegd wat het initiatief inhoud en waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd bij de gemeente. Daarbij is gevraagd of een uitgebreidere uitleg van het plan (zie bijlage van dit verslag) per e-mail gestuurd mag worden en of zij daar een reactie op willen geven. Tijdens het gesprek wordt al aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen dit plan. Op 14 augustus wordt gereageerd op de toegestuurde email:

Van: [redacted]

Verzonden: zondag 14 augustus 2022 22:29

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Vossehoorn 9

Beste [redacted]

Ik heb de bijlage doorgenomen en je schrijft zelf al dat het geen gevolgen heeft voor de omgeving. Ik heb er dan ook geen enkel bezwaar tegen. Het is een prachtig plekje om te wonen en ik hoop dat jullie de formaliteiten snel kunnen afronden en er je eigen paradijs van kunnen maken.

Ik kom zsm eens langs om kennis te maken en paling te kopen!

Mocht je voor mij nog vragen hebben, dan weet je me te vinden.

Succes!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

### 2.3 Vossenhoorn 5:

Datum dialoog: tussen 11 en 16 augustus

Vorm van dialoog: telefonisch en email.

Op 11 augustus is er telefonisch contact geweest met de bewoners van Vossenhoorn 5. In dit telefoongesprek is kort uitgelegd wat het initiatief inhoud en waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd bij de gemeente. Daarbij is gevraagd of een uitgebreidere uitleg van het plan (zie bijlage van dit verslag) per e-mail gestuurd mag worden en of zij daar een reactie op willen geven. Tijdens het gesprek wordt al aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen dit plan. Op 16 augustus wordt gereageerd op de toegestuurde email:

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** dinsdag 16 augustus 2022 13:28

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** Re: Vossenhoorn 9

Hoi, [redacted]

wij hebben er geen enkel probleem mee dat jullie hier in de buurt komen wonen.  
Succes met de verhuizing.

Vgr. [redacted]

[Outlook voor Android](#) downloaden

---

## 2.4 Vossenhoorn 13:

Datum dialoog: tussen 11 en 20 oktober

Vorm van dialoog: telefonisch en email.

Op 12 augustus is er telefonisch contact geweest met de bewoners van Vossenhoorn 13. In dit telefoongesprek is kort uitgelegd wat het initiatief inhoud en waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd bij de gemeente. Daarbij is gevraagd of een uitgebreidere uitleg van het plan (zie bijlage van dit verslag) per e-mail gestuurd mag worden en of zij daar een reactie op willen geven. Tijdens het gesprek wordt aangegeven dat zij het plan graag met hun adviseur bespreken.

Op 14 augustus is via Whatsapp gevraagd of de gegevens per mail zijn ontvangen hier is positief op gereageerd.

Op 19 augustus is gevraagd of zij al met hun adviseur hebben kunnen spreken en of zij eventueel nog om de tafel willen zitten hierover.



Hier is toen niet op gereageerd.

25 september is nogmaals contact gezocht via email:



Op 13 oktober is van bewoners een email ontvangen met een reactie en vragen van hun adviseur.

Op 14 oktober is naar aanleiding hiervan een reactie met antwoorden (lichtblauwe tekst) op de vragen geretourneerd.

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 14 oktober 2022 09:00

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Vossehoorn 9

Beste heren,

Hierbij mijn reactie op onderstaande vragen.

Mochten er nog onduidelijkheden zijn, dan hoor ik dat graag.

Bellen is dan misschien de makkelijkste en snelste manier van communiceren.

met vriendelijke groet,

[redacted]

X Sluiten

RE: Vossehoorn 9 - Vossenhoorn 13

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 11:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Vossehoorn 9

hierbij vragen en opmerkingen vanuit onze adviseur. graag hier reactie op punt 4 en 5. vrijdag 21 okt staat overlag gepland

Van: [redacted]

Verzonden: Wednesday, October 05, 2022 12:11 PM

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Vossehoorn 9

Dag [redacted]

Mijn reactie op het voornemen van de gemeente om met een afwijking bewoning van de bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk te maken op de locatie Vossenhoorn 9.

'de onderbouw is te kort door de bocht' Voor de duidelijkheid: deze onderbouw was alleen voor het principeverzoek. Voor de aanvraag omgevingsvergunning is een uitgebreide ruimtelijke onderbouw ingediend.

1.

Ik neem aan dat de gemeente bedoeld dat er een 'aanduiding plattelandswoning' aan de woning Vossenhoorn 9 wordt toegekend? Nee, Het gaat hier om een wijzingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingplan. Hierbij gaat het niet om de aanduiding plattelandswoning, maar het wijzigen naar de bestemming wonen-2 welke het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten op voormalige agrarische bedrijfslocaties mogelijk maakt (dus een VAB).

2.

Beoordeling 'woon en leefklimaat'

Het toetsen aan de vaste afstand van 50 meter is niet voldoende

Uit de jurisprudentie over het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' blijkt dat het woon en leefklimaat moet worden beoordeeld, veel breder dan in de stukken van de gemeente nu heeft plaatsgevonden.

a. Voldaan moet worden aan de normen luchtkwaliteit

b. Aangezien deze functie wijzigt van een agrarische bestemming naar een bestemming Wonen is het belangrijk dat deze woning niet in een overbelast gebied verkeert en geen nadelige gevolgen heeft voor agrarische bedrijven in de omgeving. Volgens de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand tussen de gevel van een woning en de grens van een inrichting waar opfokkippen en mestkuikens worden gehouden voor het aspect stof 30 meter. Afstand van kavelgrens tot kavelgrens vossenhoorn 13 is ca. 86 meter. Derhalve wordt er ruim voldaan aan de opgenomen richtafstand en is het niet aanmerkelijk dat de woning een beperkende factor zal vormen bij toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf.  
Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

c. Voldaan moet worden aan de geluidnormen

d. Omdat met de beoogde wijziging geen nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is geen onderzoek nodig.  
Los van dat is de richtafstand voor geluid 50 meter, waar aan wordt voldaan.

f. Voldaan moet worden aan een maximale geurbelasting

Voor grondbelasting  
Achtergrondbelasting

Uit 'bijlage\_1\_richtafstandenlijst\_tabel\_1\_versie\_maart\_2009\_def' is op te maken dat zowel een nertsenfokkerij als een pluimveehouderij met opfokkippen en mestkuikens vallen onder categorie 4.1 een daarmee is een richtafstand van 200 meter m.b.t. geurhinder leidend.

t.p.v. Vossenhoorn 9 sprake van een voormalig veehouderijbedrijf. Bij besluit van 10 maart 2003 is de veehouderij opgeheven.

Normaal gesproken gelden maximale waarden voor geurbelasting. Maar ten opzichte van sommige geurgevoelige objecten gelden uitsluitend minimumafstanden, in plaats van maximale waarden voor geurbelasting. Dit betreft o.a. een voormalige bedrijfswoning die op of na 19 maart 2000 geen deel meer uitmaakt van een andere veehouderij. Deze minimumafstand staat in artikel 3 lid 2 en artikel 4 lid 2 van de 'Wet geurhinder en veehouderij' en in bijlage 2 van de regeling geurhinder en veehouderij. Het gaat daarbij om de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. De locatie Vossenhoorn 9 valt onder voornoemde uitzonderingsregeling (omschakeling op of na 19 maart 2000).

Omdat de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, geldt een vaste afstand van 50 meter tussen de gevel van de woning en de gevel van de nertsenstal en pluimveestal. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste afstand m.b.t. geurhinder.

De gemeente heeft aangegeven dat er voldoende is aangetoond dat e.e.a. milieuhygiënisch inpasbaar is en voldaan wordt aan geurwetgeving. Omdat de woning voorheen deel uitmaakte van een veehouderij gelden alleen de vaste afstanden en hoeft de voorgrondbelasting niet inzichtelijk gemaakt te worden. Bovendien is er geen sprake van de toevoeging van een nieuw geurgevoelig object, waardoor omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast is de achtergrondbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Dit maakt dat dus sprake is van een voorstelbare ontwikkeling.

3. geur

Deze 'aanduiding - plattelandswoning' wordt minder streng beschermd dan overige NIET-Agrarische bedrijfswoningen (Op basis van de geurverordening 14 Ou Voorgrond)

Bij een plattelandswoning blijft de enkelbestemming agrarisch gehandhaafd met de aanduiding Plattelandswoning op de agrarische bedrijfswoning.

Is dit ook zo bedoeld? niet van toepassing (zie onder 1)

Recente Jurisprudentie.

Voorgrond (september 2022)

De rechtbank neemt als uitgangspunt - waarover volgens haar toch geen redelijke discussie zou kunnen bestaan - dat het onacceptabel is individuen min of meer permanent bloot te stellen aan een woonomgeving waarvan de milieukwaliteit 'zeer slecht' of 'extreem slecht' is geworden en de milieugezondheidskwaliteit 'onvoldoende' of 'ruim onvoldoende'. Dit is aan de orde als de belasting 19,4 ou/m³ of hoger bedraagt, waarin is verdisconteerd dat personen in bepaalde gebieden meer geurhinder moeten dulden.



Achtergrond  
Maximaal 28 à 30 Ou op basis van jurisprudentie.

Met deze uitspraak is de wetgeving niet gewijzigd. In diezelfde uitspraak wordt al aangehaald dat t.o.v. de afstandscriterium kan worden afgeweken van voormalige agrarische bedrijfswoningen. Ook heeft deze rechtspraak alleen betrekking op woningen die al aanwezig waren voordat er vergunning werden afgegeven voor de omliggende veehouderijen. Daarnaast is het zo dat, zoals hierboven al beschreven, er geen geurige object wordt toegevoegd.

4.  
ADVIES  
Het bovenstaande zou ik graag toelicht / nader uitgewerkt willen zien.

5.  
Daarnaast de vraag:  
Wat betekend het toekennen van de plattelandswoning voor de te benutten planologische ruimte op het bouwvlak Vossenhoorn 13. Bij het toepassen van de richtafstanden vanaf de rand van het bouwvlak veranderd de inhoud van de onderbouw niet. Dus binnen de bestaande planologische ruimte zijn er geen belemmeringen.

Bijvoorbeeld:  
In verband met de ontwikkelingen van het aantal vleeskuikens / m2, kan dan de linker loods in de toekomst wel/niet als pluimveestal gebruikt worden.

Met vriendelijke groeten

## Op 17 oktober is vanuit de adviseur een reactie ontvangen:

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 17 oktober 2022 15:48

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Vossehoorn 9 - Vossenhoorn 13

Beste [REDACTED]

Namens [REDACTED] reageer ik op uw onderstaande reactie.

In beginsel volgen wij uw beantwoording van de vragen niet op.

Om onduidelijkheid en/of misverstanden te voorkomen, schets ik uw gewenste ontwikkeling en hebben wij een aantal vragen.

A.  
Kunt u de ruimtelijke onderbouw behorende bij de Bestemmingsplan Wijziging in concept mailen?

Op basis van de Toelichting bij het wijzigingsplan kunnen wij ons een beter beeld vormen bij de gewenste ontwikkeling.

B.  
Zien wij het goed als u de agrarische bestemming wil wijzigen naar een Wonen-2 bestemming?

Dit betekent dat:

- De voormalige bedrijfswoning een burger woning / woonbestemming wordt;
- Het aantal woningen 1, niet wordt vergroot;
- De overtollige bebouwing tot 200 m2 wordt gesloopt;
- Nevenactiviteit / vervolgactiviteit zoals bedoeld in tabel 4.1 bestemmingsplan Buitengebied positief bestemd wil zien, welke vervolgfunctie neemt u op in het wijzigingsplan?
- De wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Om aan te tonen dat de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen moet in de toelichting bij de bestemmingsplan wijziging het volgende worden uitgewerkt:

Uitgaande van de rand van het bouwvlak van [REDACTED] 5.1.2.d Vossenhoorn 13

- Voorgond belasting geur
- Achtergrond belasting geur
- Fijnstof belasting PM2,5 en PM 10
- Endotoxine contour in het kader van volksgezondheid

Onze wetgeving heeft specifieke toetsingskaders in de wetgeving geborgd voor het beoordelen van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen perceel Vossenhoorn 13.

Nu de pluimveehouderij binnen een afstand van 200 meter is gelegen op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' is de uitwerking op basis van maatwerk strikt noodzakelijk en volstaat '50 meter' zeker niet.

Graag ontvangen wij de berekeningen betreft geur (voorgond / achtergrond), fijnstof en volksgezondheid waaruit blijkt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen (bouwvlak Vossenhoorn 13)

Als er vragen of opmerkingen zijn kunt u contact met ons opnemen of via de mail reageren.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groeten



Op 18 oktober is op deze mail gereageerd. Hierop is op 20 oktober in de avond een reactie ontvangen om op 21 oktober aanwezig te zijn bij het overleg met de adviseur. Vanwege de korte termijn was dit niet mogelijk.

---

Van: [redacted]  
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 19:41  
Aan: [redacted]  
Onderwerp: RE: Vossehoorn 9 - Vossenhoorn 13

u bent hierbij uitgenodigd voor een buurt dialoog vrijdag 21 okt 9.00 uur. wij hebben toch nogal wat vragen en mail blijft toch zeer onduidelijk. mijn adviseur is dan hier aanwezig.

---

Van: [redacted]  
Verzonden: Tuesday, October 18, 2022 09:03 AM  
Aan: [redacted]  
CC: [redacted]  
Onderwerp: Re: Vossehoorn 9 - Vossenhoorn 13

Beste heer [redacted]

Vanaf het moment dat 40 jaar geleden de eerste fundering op deze locatie werd gestort is de Vossenhoorn 9 mijn thuis geweest.

Hoewel het geen vereiste is hebben wij onze toekomstige omwonenden willen informeren van onze plannen. Voorafgaand aan een definitieve aanvraag omgevingsvergunning is overleg met de gemeente gevoerd en een principeverzoek gedaan, waar de gemeente positief op heeft gereageerd. Hierna is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. De gemeente heeft in het kader van de aanvraag een ruimtelijk onderbouwing ontvangen. Het is aan hen om te beoordelen of deze onderbouwing voldoet.

Ik denk dat het goed is om de beoordeling af te wachten en dat het niet aan ons beide is om onderling te discussiëren over de juistheid van deze onderbouwing.

met vriendelijke groet,  
[redacted]

### 3. Conclusie

De reacties van de omwonenden is overwegend positief. De bewoners van Vossenhoorn 13 en hun adviseur hebben in zoverre nog niet aangegeven hoe zij hier in staan. Dit is ook logisch aangezien zij een beter beeld willen vormen op basis van de gehele onderbouwing. De opmerkingen van de adviseur zijn meegenomen en eventueel verder uitgewerkt in een aangepaste versie van de ruimtelijke onderbouwing.



## Bijlage omgevingsdialoog

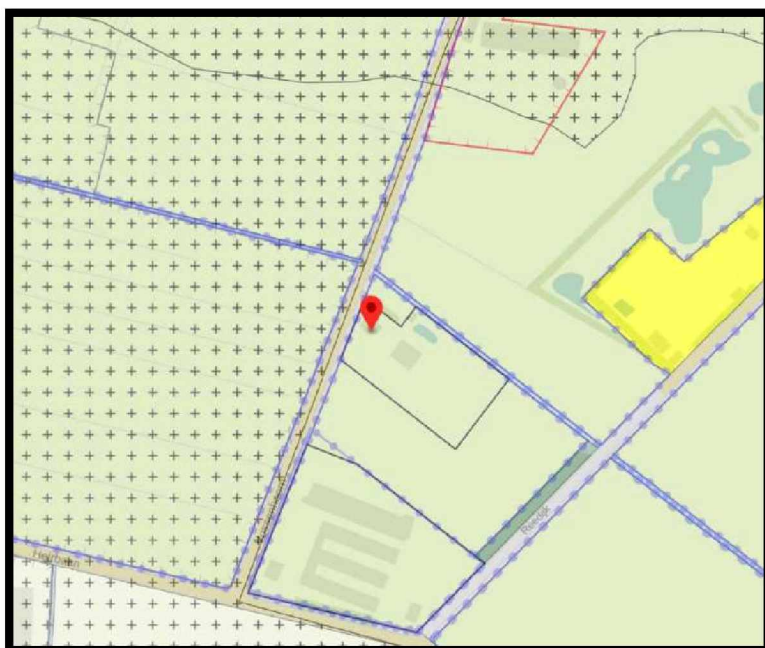
Alle 4 adressen is een e-mail toegestuurd met een uitleg:

---

### Afwijking van het bestemmingsplan Vossenhoorn 9.

Om het huis van mijn ouders te kunnen kopen is het nodig dat de gemeente akkoord gaat met een afwijking op het huidige bestemmingsplan. Ik wil jullie graag meenemen in dit voornemen.

Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat de volgende bestemming van toepassing is op de Vossenhoorn 9:



Enkelbestemming:

Agrarisch met waarden – landschap, natuur en cultuurhistorie 1 (met bouwvlak)

Functieaanduiding: Aquacultuur

*Uitsnede 'ruimtelijkeplannen.nl'*

Met een afwijking van het bestemmingsplan verandert de bestemming niet, maar staat de gemeente wel toe om op het kavel te mogen wonen. Nu wordt dat natuurlijk ook al gedaan, maar in de functie van een bedrijfswoning. Met de toestemming van de gemeente mag de woning dan ook gebruikt worden als burgerwoning.

Wat heeft dit voor gevolgen voor de omgeving?

Er zullen geen gevolgen zijn voor de omgeving. De afstanden tot de bedrijven/buren is meer dan 50 meter. Omdat het hier gaat om een voormalige veehouderij en de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, geldt een vaste afstand van 50 meter tussen de gevel van de woning en de gevel van de nertsenstal (165 meter) en pluimveestal (135 meter). Hiermee vormt een afwijking van het bestemmingsplan naar de functie wonen geen belemmering voor de omliggende agrarische bedrijven en worden deze niet onevenredig aangetast in de gebruiks-, en ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de voorgenomen afwijking.

De gemeente geeft het volgende aan:

*Er is voldoende aangetoond dat e.e.a. milieuhygiënisch inpasbaar is en voldaan wordt aan geurwetgeving.*

*Omdat de woning voorheen deel uitmaakte van een veehouderij gelden alleen de vaste afstanden.*

*Bovendien is er geen sprake van de toevoeging van een nieuw geurgevoelig object, waardoor omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Dit maakt dat sprake is van een voorstelbare ontwikkeling en kan naar het college gegaan worden voor een positief principebesluit;*