

Nota zienswijzen

**Ontwerpbeschikking
omgevingsvergunning Vossenhoorn 9,
Moergestel**

Inhoudsopgave

	Pagina
1. INLEIDING	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Een advocatenkantoor namens een omwonende	4
3. Ambtshalve aanpassingen	15

1. INLEIDING

De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning Vossenhoorn 9, Moergestel, waarmee in hoofdzaak wordt voorzien in het toestaan van reguliere bewoning ter plaatse van de bedrijfswoning met aanhorigheden aan de Vossenhoorn 9 te Moergestel, heeft ter inzage gelegen van 17 oktober 2024 tot en met 27 november 2024. Ook is de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken digitaal raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en is derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota is de reactie samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken is één schriftelijke zienswijze ingediend door:

- Een advocatenkantoor namens een omwonende.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

2.1 Een advocatenkantoor namens een omwonende

Een advocatenkantoor namens een omwonende vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. Het ontwerpbesluit als ook de daaraan ten grondslag liggende stukken hebben een ontoereikende motivering, zodat het besluit zich reeds om die reden niet verdraagt met onder meer de artikelen 3:2 en 3:46 Awb. Een aantal zaken zijn onvolledig, zoals de beoordeling van de geurgevolgen voor het bedrijf van cliënt en de geurrapportage van de voorgrondbelasting. Ook zijn een aantal zaken onvolledig en misleidend, zoals de stelling dat de opmerkingen van Gedeputeerde Staten van de provincie in het ontwerpbesluit zouden zijn ondervangen. Ook is op een aantal punten sprake van een ontwerpbesluit dat haaks staat op het eerdere principebesluit. In het principebesluit wordt namelijk aangegeven dat pas medewerking wordt verleend als voldaan wordt aan het provinciaal beleid en andere zaken, zoals een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan dit alles is niet voldaan, waardoor cliënt zich niet aan de indruk kan onttrekken dat het besluit in feite geforceerd genomen is zonder dat de gevolgen goed doordacht zijn of de belangen correct zijn afgewogen. Daarnaast dateert de aanvraag om het principeverzoek al van 21 juli 2022 en de aanvraag om de vergunning zelf van 28 september 2022. Alleen al het gegeven dat 2 tot bijna 2,5 jaar nodig is geweest om tot dit ontwerpbesluit te komen maakt naar het oordeel van cliënt duidelijk dat er veel haken en ogen aan zitten dat het besluit onverantwoord is.

Beantwoording:

Onder punt 1 van de zienswijze wordt in hoofdzaak aan de hand van enkele gronden aangegeven om welke reden het ontwerpbesluit in algemene zin gebreken zou bevatten. Nu deze gronden verderop in de zienswijze worden voorzien van een inhoudelijke motivatie wordt ook pas bij de afzonderlijke behandeling van de gronden in de onderhavige nota zienswijze inhoudelijk ingegaan op deze gronden.

Verder kan de opmerking dat het besluit onverantwoord zou zijn, omdat circa 2,5 jaar de tijd nodig is geweest om tot het ontwerpbesluit te komen nadrukkelijk niet worden gevolgd. De tijd is juist besteed om tot een complete en correcte ruimtelijke onderbouwing met alle benodigde onderzoeken te komen aan de hand waarvan onder meer is aangetoond dat met

de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat wordt voldaan aan de voorwaarden van het principebesluit.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

2. Er is geen sprake van een toereikende omgevingsdialoog. Gesteld wordt dat deze deugdelijk is gevoerd, maar cliënt was niet uitgenodigd, waardoor van enige dialoog geen sprake was. Aan deze eis is dan ook niet voldaan.

Beantwoording:

De verantwoordelijkheid om een omgevingsdialoog te voeren, ligt bij de initiatiefnemer. Wij hebben hier als gemeente zijnde enkel een toetsende rol in. Wij bepalen als gemeente dan ook niet in welke vorm een omgevingsdialoog plaats dient te vinden. Dit is in beginsel vormvrij. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het voeren van een omgevingsdialoog niet als doel heeft om van omwonenden een akkoord of instemming te krijgen op de plannen. Een en ander heeft als doel om omwonenden te informeren over de plannen en in de gelegenheid te stellen om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om aan te geven in hoeverre eventuele bezwaren tot aanpassingen in de plannen hebben geleid. In dit geval zijn wij bij de beoordeling van de omgevingsdialoog tot de conclusie gekomen dat een en ander afdoende heeft plaatsgevonden. Dit omdat:

- Met een viertal omwonenden telefonisch contact is opgenomen met uitleg over het planvoornemen en de gelegenheid is gesteld om vragen te stellen. Drie van de vier omwonenden hebben tijdens dit telefonisch overleg aangegeven geen bezwaar te hebben met het plan. Eén omwonende heeft aangegeven met dienst adviseur te gaan kijken in hoeverre de plannen gevolgen heeft voor hun bedrijf;
- Na het telefonisch contact is beknopte uitleg per e-mail is gegeven van het plan met de vraag om hierop te reageren;
- Drie van de vier omwonenden hebben vervolgens per e-mail aangegeven dat zij geen bezwaren hebben ten aanzien van het plan;
- Met één omwonende heeft mailcontact plaatsgevonden, waarbij een aantal vragen die zijn gesteld om meer duidelijkheid te krijgen over het plan zijn beantwoord. Ook is aangeboden om verder telefonisch contact te hebben, mochten bepaalde gevallen nog onduidelijk zijn;
- Nadien heeft er ook nog een overleg plaatsgevonden, waarbij diverse vragen zijn beantwoord, waarna de ruimtelijke onderbouwing ook nog gedeeld is met de omwonende vóór de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

3. In de stukken wordt vermeld dat het gaat om een particulier initiatief. Dit is niet correct. Er dient namelijk vanuit gegaan te worden dat het gaat om een zakelijk initiatief, nu er nog een vormverandering plaats moet vinden ten behoeve van de palingkwekerij.

Beantwoording:

De omstandigheid of al dan niet sprake is van een particulier of een zakelijk initiatief is niet van doorslaggevend belang. Ter beoordeling staat of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan de hand van een uitvoerige ruimtelijke onderbouwing met de benodigde onderzoeken is tot de conclusie gekomen dat hier sprake van is. Daar komt bij dat de opmerking dat sprake zou zijn van een zakelijk initiatief niet kan worden gevolgd. De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend door een particulier. Daar komt bij dat de gronden behorende tot het plangebied tevens in eigendom zijn van een particulier, waarbij de palingkwekerij binnen het plangebied feitelijk reeds is beëindigd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

4. De verkeerde procedure is doorlopen. Immers, met de voorliggende procedure blijft het agrarisch bouwblok gewoon gehandhaafd. Ook de provincie heeft dit in haar vooroverlegreactie aangegeven. De vooroverlegreactie van de provincie wordt onderschreven. Formeel blijft immers het bestemmingsplan volledig van kracht. Als vergunninghouder na het afgeven van de hier aan de orde zijnde vergunning toch besluit om de agrarische stallen weer in gebruik te nemen of zelfs uit te breiden, verzet zich planologisch beschouwd daar geen rechtsregel tegen. Om die reden wordt uitdrukkelijk niet de juiste procedure doorlopen.

Beantwoording:

De keuze voor de te volgen procedure ligt bij de initiatiefnemer. Een initiatiefnemer heeft dus bij een ontwikkeling die in strijd is met het bestemmingsplan de keuze om een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of om te vragen om een herziening van het bestemmingsplan (of een wijziging van het bestemmingsplan). Hierbij kan onder meer worden verwezen naar de uitspraak van de Rechtbank Gelderland van 6 februari 2020 (ECLI:NL:RBGEL:2020:692).

In dit geval is gekozen om met een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo van het geldende planologische kader af te wijken om ter plaatse van de bedrijfswoning met aanhorigheden aan de Vossenhoorn 9 te Moergestel reguliere bewoning toe te staan met statische opslag als nevenfunctie. De beoogde invulling van het plangebied is hierbij aangegeven met toekomstige bestemmingen/functies in de ruimtelijke onderbouwing. Met het besluitvak/werkingsgebied van de verleende omgevingsvergunning is de beoogde invulling van het plangebied geborgd en worden bepaalde activiteiten uitgesloten. Dit is leidend voor het toegestane gebruik en bij eventuele vergunningverlening. Daar komt bij dat wanneer de verleende omgevingsvergunning planologisch verankerd zal worden in het Omgevingsplan gemeente Oisterwijk de functies als zodanig zullen worden overgenomen.

Verder wordt ter bewijslast dat de verkeerde procedure gevolgd zou zijn onder meer verwezen naar de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is in de ruimtelijke onderbouwing reeds onder meer een nadere onderbouwing opgenomen om welke reden en op welke wijze

de beoogde ontwikkeling met de onderhavige procedure mogelijk gemaakt kan worden. Inmiddels heeft de provincie dan ook ingestemd met de ontwerpbesluiting en is aangegeven dat ze geen zienswijze zullen indienen. Hieruit kan worden opgemaakt dat de provincie Noord-Brabant zich met de aanvullende motivering kan vinden in het feit dat de juiste procedure is gevolgd.

Tot slot is het nog relevant om op te merken dat de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen is beoordeeld door de omgevingsdienst. Dit onder meer om te beoordelen of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst heeft in haar beoordeling expliciet aangegeven dat is beoogd om door middel van een afwijking van het bestemmingsplan wonen mogelijk te maken. In de beoordeling van de Omgevingsdienst is op geen enkele wijze melding gemaakt van het feit dat niet de juiste procedure gevolgd zou zijn. Dit terwijl wanneer de Omgevingsdienst van mening zou zijn dat dit het geval zou zijn ze dit in haar beoordeling expliciet hadden benoemd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

5. Formeel is een andere procedure gevolgd dan de aanvrager heeft beoogd. Aanvrager heeft immers beoogd een binnenplanse wijzigingsprocedure te doorlopen, waarna is aangegeven dat de afwijkmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo moet worden toegepast.

Beantwoording:

In het principeverzoek is verzocht om met toepassing van artikel 4.7.2 de bestemming bij bedrijfsbeëindiging te herbestemmen naar onder meer wonen. In het principebesluit is aangegeven dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een wijziging van de bestemming, na bedrijfsbeëindiging, naar onder meer een woonbestemming onder voorwaarden is toegestaan. Hierbij is ook aangegeven dat, ook al zal geen gebruik gemaakt worden van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, bij een nadere planvorming wel illustratief getoetst moet worden aan de voorwaarden van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Gelet hierop was op het moment van het principebesluit reeds bekend dat de beoogde ontwikkeling niet met toepassing van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt zou worden. Dit had te maken met de aankomende inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond waarvan een wijzigingsplan een planvorm betreft die is komen te vervallen. De omstandigheid dat de daadwerkelijke ruimtelijke procedure om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken ter afwijking is van het principeverzoek betekent dan ook niet dat een en ander in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of dat de verkeerde procedure is gevolgd. Te meer nu de keuze voor de te volgen procedure bij de initiatiefnemer ligt. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, heeft een initiatiefnemer bij een ontwikkeling die in strijd is met het bestemmingsplan de keuze om een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of om te vragen om een herziening van het bestemmingsplan (of een wijziging van het bestemmingsplan).

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

6. Er wordt voorzien in de aantasting van de eigendommen van cliënt. Immers, een strook van het agrarisch bouwblok dat wordt afgenomen behoort tot het eigendom van cliënt toe. Naar het oordeel van cliënt kan van een dergelijke planologische ingreep op de aan hem in eigendom toebehorende gronden al helemaal geen sprake zijn, zeker niet op grond van de thans voorliggende procedure. In dit verband is overigens van belang dat er geen planschadeovereenkomst of iets dergelijks bij de stukken zit. Dit is uiteraard een wezenlijk onderdeel dat direct de economische uitvoerbaarheid raakt. Bij gebreke van een dergelijke toereikende overeenkomst betwist cliënt met klem deze uitvoerbaarheid.

Beantwoording:

De beoogde ontwikkeling ziet niet op de gronden die tot het eigendom van de cliënt behoren. Daarom is in de ruimtelijke onderbouwing de beoogde invulling enkel aangeduid op het deel van het bouwvlak wat tot het eigendom van initiatiefnemer behoort. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling geen aantasting van de eigendommen van cliënt tot gevolg heeft. Wel is gebleken dat het besluitvak/werkingsgebied van de omgevingsvergunning abusievelijk ook is ingetekend op het deel van het bouwvlak wat tot het eigendom van cliënt behoort. Bij de publicatie van de definitieve beschikking zal het besluitvak/werkingsgebied dusdanig worden gewijzigd zodat een en ander niet langer van toepassing is op het eigendom van cliënt.

Daar komt bij dat wel degelijk een planschadeovereenkomst is afgesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd. Volledigheidshalve kan hierbij ook worden verwezen naar paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing waar wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hierin wordt onder meer aangegeven dat de initiatiefnemer als financiële drager fungeert en dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing.

7. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de mantelzorgwoning geprojecteerd buiten het bouwvlak. In zoverre dringt zich de vraag op of men zich realiseert wat er wel en niet vergund wordt. Het kan vanzelfsprekend niet zo zijn dat de mantelzorgwoning wordt geprojecteerd buiten het bouwvlak, overigens los van andere belemmeringen. In de ruimtelijke onderbouwing lijkt men dit echter wel toe te staan. Derhalve is de vraag wat er nu wordt aangevraagd en vergund. Cliënt verwijst hierbij tevens naar de vooroverlegreactie van de provincie waarin de provincie de vraag stelt of de mantelzorgwoning wel op de juiste wijze is gerealiseerd dan wel vergund en het hier nu ook gaat om de legalisatie van de grootte van de mantelzorg en de functie.

Beantwoording:

De mantelzorgwoning is reeds aanwezig en is vergunningsvrij. Een en ander maakt dan ook geen onderdeel uit van de onderhavige omgevingsvergunning. Ter verduidelijking is naar aanleiding de binnengekomen zienswijze in de inleiding duidelijker aangegeven dat de

reeds aanwezige mantelzorgwoning geen onderdeel uitmaakt van de onderhavige procedure.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing.

8. Essentiële onderdelen, zoals het woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening, zijn naar het oordeel van cliënt in het geding en in ieder geval onvoldoende gemotiveerd. Gelet op het belang van het principebesluit kan er naar het oordeel van cliënt geen vergunning verleend worden, temeer nu er in het besluit vanuit wordt gegaan dat er wel aan het principebesluit wordt voldaan. Dit blijkt uit pagina 1 van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen onder punt 1.1. Echter, aan onder meer de voorwaarden dat sprake moet zijn van milieuhygiënische inpasbaarheid en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt pertinent niet voldaan. Om die reden kunnen de VVGB en het ontwerpbesluit niet in stand blijven en kan er geen vergunning verleend worden.

Beantwoording:

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin onder meer een toetsing heeft plaatsgevonden aan relevante beleidskaders en waarbij alle milieuaspecten inzichtelijk zijn gemaakt. Hierbij zijn, indien nodig, onderzoeken uitgevoerd ter onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken is bovendien door de Omgevingsdienst tweemaal beoordeeld. De algehele conclusie is dan ook dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit onder meer vanwege milieuhygiënische aanvaardbaarheid en de omstandigheid dat de beoogde ontwikkeling geen beperking oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Ook is er gelet op de omstandigheid dat sprake is van een bestaand geurgevoelig object sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop kan de conclusie dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden van het principebesluit dan ook niet worden gevolgd. Uit de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken blijkt dan ook onder meer dat sprake is van milieuhygiënische inpasbaarheid, dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen oplevert en dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, gelet op de omstandigheid dat sprake is van een bestaand geurgevoelig object.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

9. De voorgrondbelasting is niet helder in kaart gebracht. De bijlagen bij het ontwerpbesluit bevat een aantal documenten, waaronder een rapport met betrekking tot de achtergrondbelasting. Het document dat betrekking heeft op de geurbelasting bevat enkel en alleen tabellen en berekeningen, maar is geen duidelijk stuk met een heldere conclusie of een uiteenzetting van hetgeen onderzocht is c.q. van welke situatie of iets dergelijks is uitgegaan. Daarom is sprake van een motiveringsgebrek.

Beantwoording:

Er is zowel een berekening van de achtergrondbelasting als de voorgrondbelasting uitgevoerd. Deze zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is een nadere motivatie van de gedane onderzoeken gegeven en is een conclusie getrokken. Voor wat betreft de berekening van de voorgrondbelasting zijn invoergegevens, de resultaten en een onderbouwing van de aangevraagde situatie opgenomen. Ook zijn de resultaten en invoergegevens van de achtergrondbelasting opgenomen. Daar komt bij dat de stukken tevens eerder zijn gedeeld met bezwaarmaker en daarna ook nog per 11 november 2024 alle stukken inzake geur zijn doorgezeten tezamen met beoordeling van de Omgevingsdienst omtrent het aspect geur. Dat sprake zou zijn van een motiveringsgebrek kan dan ook niet worden gevolgd. Ter verduidelijking zijn de geurrapporten naar aanleiding van de zienswijze samengevoegd en is een aanvullende motivatie opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing.

10. De geurbelasting is veel te hoog en het woon- en leefklimaat is zeer slecht. Het is voor cliënt onbegrijpelijk dat er toch een burgerwoning wordt vergund. Dit terwijl één van de voorwaarden van het principebesluit was dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De motivering in de ruimtelijke onderbouwing op dit punt is onbegrijpelijk. Dit zou namelijk tot gevolg hebben dat altijd iedere voormalige bedrijfswoning omgezet kan worden naar burgerwoning. De geurberekeningen, de geurbelasting en kwalificatie van het woon- en leefklimaat doet er volgens deze redenering helemaal niet meer toe.

Beantwoording:

Er is sprake van een bestaand geurgevoelig object in de hoedanigheid van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Nu sprake is van een voormalige bedrijfswoning behorende bij een voormalige veehouderij die op of na 19 maart 2000 is omgeschakeld is conform geurwetgeving enkel een vaste afstandsmaat van toepassing. Vanwege de ligging van het geurgevoelige object binnen het buitengebied geldt hiervoor een vaste afstand van 50 meter. Hier wordt in casu aan voldaan, waardoor relevante geurwetgeving niet in de weg staat aan de omzetting naar burgerwoning. De opmerking dat iedere voormalige bedrijfswoning per definitie omgezet kan worden naar burgerwoning kan dan ook, gelet op het vorenstaande, nadrukkelijk niet worden gevolgd. Immers, er zijn voor voormalige bedrijfswoningen die toebehoorden tot een veehouderij vaste afstanden van toepassing die relevant zijn in de eventuele omzetting naar burgerwoning. Daar komt bij dat, ondanks de omstandigheid dat wordt voldaan aan de minimum afstand van 50 meter, vanuit een goede ruimtelijke ordening en ten overvloede aan de hand van geurberekeningen, inzicht is gegeven in het woon- en leefklimaat ter plaatse. Hierbij is tot de conclusie gekomen dat sprake is van een zeer slecht woon- en leefklimaat. Echter, nu sprake is van een bestaand geurgevoelig object, geen gevoelige functie wordt toegevoegd, geen veranderingen plaatsvinden met betrekking tot het aspect geur en de woning een voormalige bedrijfswoning behorende bij een voormalige veehouderij betreft, waarbij wordt voldaan aan de minimum afstand van 50 meter, wordt, gelet op de omstandigheden in dit geval, tot de conclusie gekomen dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hierdoor staat het aspect geur niet in de weg staat aan het planvoornemen.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat de Omgevingsdienst de complete ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken heeft beoordeeld, waaronder de geurberekeningen en het aspect geur in de ruimtelijke onderbouwing waarin expliciet wordt aangegeven dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het feit dat het bestaand geurgevoelig object is. In de laatste beoordeling is de Omgevingsdienst dan ook niet tot de conclusie gekomen dat omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning niet mogelijk zou zijn, gelet op het woon- en leefklimaat ter plaatse. De Omgevingsdienst bevestigt onder meer de stelling dat het geurgevoelige object op de locatie kan worden gezien als een voormalige agrarische woning en dat deze als dusdanig worden beoordeeld aan de hand van vaste afstanden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

11. Er wordt wel degelijk een gevoelige functie toegevoegd. Een burgerwoning wordt immers op basis van geur anders gekwalificeerd dan een agrarische bedrijfswoning. Er verandert dus wel degelijk iets.

Beantwoording:

De opmerking dat met de beoogde ontwikkeling een geurgevoelige functie wordt toegevoegd kan nadrukkelijk niet worden gevolgd. De huidige voormalige bedrijfswoning is reeds als een bestaand geurgevoelig object aan te merken. Met de beoogde ontwikkeling vindt enkel een gebruikswijziging naar een burgerwoning met aanhorigheden plaats. Hiermee is geen sprake van de toevoeging van een geurgevoelige functie, maar enkel van de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, geldt voor een dergelijke voormalige bedrijfswoning die onderdeel uit heeft gemaakt van een voormalige veehouderij enkel een vaste afstandsmaat van 50 meter. Dit is in overeenstemming met een vaste afstandsmaat van 50 meter die van toepassing is voor agrarische bedrijfswoningen. Hier wordt in casu aan voldaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

12. Niet duidelijk is wat de positie is van de mantelzorgwoning. Deze kan vanzelfsprekend niet buiten het bouwvlak worden opgericht. Bovendien wordt het met toestaan van de mantelzorgwoning een extra geurgevoelig object in het leven roepen, hetgeen dus een extra belemmering voor het agrarisch bedrijf van cliënt met zich meebrengt. Nu het voorliggende (ontwerp)besluit het expliciet mogelijk maakt dat een extra geurgevoelig object, dus een mantelzorgwoning naast de burgerwoning zelf, wordt opgericht in de nabijheid van een agrarisch bedrijf kan de vergunning niet verleend worden. Daar komt bij dat de mantelzorgwoning niet vergunningsvrij is op grond van de Omgevingswet.

Beantwoording:

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is de mantelzorgwoning vergunningsvrij, waardoor deze geen onderdeel uitmaakt van deze aanvraag. Dat met de beoogde ontwikkeling een extra geurgevoelig object mogelijk gemaakt zou worden, kan dan ook nadrukkelijk niet

worden gevolgd. Ten overvloede kan hierbij opgemerkt worden dat de mantelzorgwoning reeds aanwezig was voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

13. Ten slotte is volstrekt niet in kaart gebracht wat de gevolgen zijn voor het bedrijf van cliënt. Noch het besluit, noch de ruimtelijke onderbouwing laat zich daar op enigerlei wijze over uit. Naar het oordeel van cliënt heeft de ontwikkeling gevolgen voor het bedrijf van cliënt. Dit omdat in de directe omgeving van het bedrijf van cliënt nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt met alle gevolgen van dien. Nu op geen enkele wijze inzicht is gegeven in de gevolgen van de ontwikkeling voor het bedrijf van cliënt had de vergunning niet verleend mogen worden.

Beantwoording:

Om zeker te stellen dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van cliënt tot gevolg heeft, is in het principebesluit expliciet als voorwaarde opgenomen dat sprake moet zijn van milieuhygiënische inpasbaarheid en dat de ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg mag hebben. Vervolgens is een uitvoerige ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn benodigde onderzoeken uitgevoerd. Dit onder meer met het oog om aan te tonen dat sprake moet zijn van milieuhygiënische inpasbaarheid en dat de ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg heeft. In de ruimtelijke onderbouwing en aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken wordt tot de conclusie gekomen dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg heeft. Dit omdat sprake is van een bestaand geurgevoelig object. Er vindt weliswaar een omzetting plaats van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning, maar er blijft sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning die voorheen onderdeel heeft uitgemaakt van een veehouderij. Hiervoor geldt enkel een vaste afstandsmaat van 50 meter waaraan wordt voldaan. Aan de hand hiervan kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg heeft. Het standpunt dat de beoogde ontwikkeling gevolgen zou hebben voor het bedrijf van cliënt kan dan ook nadrukkelijk niet worden gevolgd.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat de Omgevingsdienst de complete ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken heeft beoordeeld, waaronder de geurberekeningen en het aspect geur in de ruimtelijke onderbouwing. De Omgevingsdienst bevestigt in haar beoordeling de conclusie dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg heeft. Immers, de omgevingsdienst geeft aan te volgen dat sprake is van een voormalige agrarische bedrijfswoning, waardoor het agrarisch bedrijf van cliënt niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

14. Er is onvoldoende grond om aan het initiatief medewerking te verlenen. Immers, een verkoop is nu ook gewoon mogelijk. Een agrarische bedrijfswoning kan ook gewoon verkocht worden, zij het tegen een lager bedrag. Het kan niet zo zijn dat enkel medewerking wordt verleend vanuit financieel gewin ten koste van omliggende agrarische bedrijven en zelfs met een slecht woon- en leefklimaat.

Beantwoording:

In casu staat enkel ter beoordeling of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omstandigheid of al dan niet sprake is van financieel gewin is niet van doorslaggevend belang in deze afweging. Daar komt bij dat een bedrijfswoning conform het geldende planologische kader enkel bewoond mag worden door een persoon voor wie dit gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Dit maakt dat reguliere bewoning ter plaatse niet is toegestaan. Aangezien de initiatiefnemer geen agrarisch bedrijf of anderszins exploiteert, is bewoning ter plaatse niet noodzakelijk gelet op de functie van het gebouw of het terrein. Derhalve bestaat de wens om binnen de huidige bedrijfswoning een burgerwoning toe te staan. Daar komt bij dat de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied nagenoeg volledig zijn beëindigd. Hierdoor doet de agrarische functie niet langer recht aan het feitelijke gebruik. Ook is geen sprake van een toekomstbestendige of duurzame agrarische bedrijfslocatie. Hierdoor is bewoning ter plaatse voor wie dan ook niet langer noodzakelijk gelet op de functie van het gebouw of terrein en bestaat derhalve de wens om ter plaatse bewoning door burgers toe te staan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

15. Ten slotte is het cliënt opgevallen dat in de stukken wordt aangegeven dat de Omgevingsdienst in haar advies zou hebben ingestemd. Dit verwondert cliënt aangezien dit in heel Brabant de deur zou openzetten voor het toestaan van een zeer slecht woon- en leefklimaat voor burgerwoningen als voormalige agrarische bedrijfswoningen nabij nog in bedrijf zijnde ondernemingen. Langs deze weg wordt daarom dringend verzocht om alle stukken die zien op het advies van de Omgevingsdienst op korte termijn toe te sturen.

Beantwoording:

De complete stukken inzake de beoordeling van de Omgevingsdienst zijn reeds gedeeld met cliënt. Er bestaat dan ook geen enkele aanleiding en/of mogelijkheid om nog iets aanvullends te delen inzake de beoordeling van de Omgevingsdienst. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de Omgevingsdienst twee keer een beoordeling heeft gedaan. De eerste beoordeling vond op 24 maart 2023 plaats. In deze beoordeling zijn door de Omgevingsdienst enkele op- of aanmerkingen geplaatst. Vervolgens zijn aanpassingen verricht in de ruimtelijke onderbouwing en zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Nadien heeft op 22 september 2023 een herbeoordeling door de Omgevingsdienst plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze herbeoordeling zijn wederom aanpassingen verricht. Aan de hand van deze laatste aanpassingen en de herbeoordeling van de Omgevingsdienst is geconcludeerd dat de opmerkingen van de OMWB voldoende zijn verwerkt. Daarom is in de relevante stukken aangegeven dat onder meer de onderzoeken door de Omgevingsdienst zijn beoordeeld en dat deze door ons akkoord zijn bevonden. Ook

is expliciet aangegeven dat op grond van de ruimtelijke onderbouwing en de beoordeling van de Omgevingsdienst naar voren is gekomen dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit het principebesluit. Dit omdat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg heeft en binnen de planlocatie sprake van een acceptabel/aanvaardbaar woon- en leefklimaat, nu sprake is van een bestaande gevoelige functie.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

3. Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

1. In de ruimtelijke onderbouwing is hoofdstuk 5 (paragraaf 5.2) aangevuld met de beschrijving van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking;
2. De nota zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.