gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan “Kom Vessem”

Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
januari 2021
20.27150

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
Algemeen 3
Zienswijzen 4
1. Perceel aan de Braak (20.27176/21ik.0035) 4
2. Kuilenhurk 22 (20ik.2485) 6
3. Ontwikkeling recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 (20ik.2644) 8
4. Perceel aan de Putterstraat (20ik.2641) 13
5. Meerdere adressen (20ik.2643) 15
Samenvatting aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen 21
Ambtelijke aanpassingen 22
7. Aantal vierkante meters bijbehorende bouwwerken 22
8. Wijzigingsplan Putterstraat 56 22
9. Wijzigingsplan Kuilenhurk (ong.), Vessem 22
Bijlage 23
Milieuhygiënische aspecten twee recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 23

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Vessem” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 19 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 30 december 2020).
De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 18 november 2020 in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.
Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn vijf schriftelijke zienswijzen.
De geanonimiseerde zienswijzen zijn opgenomen in document 21.00520.
De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

Zienswijzen

1. Perceel aan de Braak (20.27176/21ik.0035)

Ik wil u vragen om het stuk grond aan de Braak, tussen nr. 8 en 4, grenzend aan de zorgboerderij en Buterswal, eens goed te bekijken. Daar zouden ouderenwoningen goed passen. Ook enkele gezinswoningen. Het is binnen de bebouwde kom. En de kuilenhurk blijft dan zn cultuurhistorische waarde behouden. Het open stuk bij de Buterswal kan blijven.
In de brief van 11 januari wordt het aangevuld.
Het verzoek is al jaren om te mogen bouwen op de Braak 6 te Vessem. Het is ook mogelijk om een aantal seniorenwoningen te realiseren, zodat er meer bewoners plezier aan hebben. Dit omdat de grond grenst aan de zorgboerderij. Steeds is gezegd dat dit niet kon. De ene keer zat er een bolling in de grond die zichtbaar moest blijven. Nu staat de zorgboerderij de Bolle Akker op die bolling. Dan weer is het cultuur historische grond, dan weer zicht op de lintbebouwing, dan weer een groene long. Wij bedoelen de rechterkant van het stuk grond, daarachter ligt de zorgboerderij, dus je kijkt vandaar niet op Vessem of lintbebouwing enz., maar op de zorgboerderij. Het linkse stuk van de grond is niet van een andere eigenaar. Er wordt steeds wat nieuws bedacht Het is nodig dat er in Vessem huizen gebouwd worden. Voorjongeren en ouderen. En hoe mooi zou het zijn als die gewoon in de bebouwde kom kunnen komen. Dichtbij de winkels en alle voorzieningen.

Ontvankelijkheid:
Het digitale formulier is op 13 december 2020 ingevuld. Hiermee is het binnen de termijn ingediend, echter de digitale wijze voor het indienen van een zienswijze stond niet open. Op 14 december 2020 is per mail nog de gelegenheid gegeven om op de juiste wijze een zienswijze in te dienen, dit heeft niet tot een reactie geleid. Op 6 januari 2021 is een brief gestuurd om uiterlijk tot en met 14 januari 2021 een ondertekende zienswijze in te dienen, hiervan is gebruik van gemaakt. De zienswijze is op de juiste manier op 11 januari 2020 geregistreerd.

Reactie:
In de loop de jaren zijn mogelijk verschillende redenen geweest om de bouw van één of meerdere woningen niet toe te staan.
In 2009 is de gebiedsvisie Flinkert door de gemeenteraad vastgesteld en op basis daarvan worden de ontwikkelingen in het gebied beoordeeld. Van oorsprong is het een bolle akker, waardoor het niet mogelijk was om te bouwen. In de loop der jaren is de waardering van het landschap meer naar voren gekomen. Hier komt het (voormalig) agrarisch landschap de kern in en deze is van wezenlijk belang als open ruimte in het dorp, maar ook als cultuurhistorisch waardevol element. De agrarische gronden liggen hier dus nog achter de (voormalige) boerderijen. De gronden ten noorden en ten zuiden van de Braak liggen oude akkercomplexen.
De gebiedsvisie zegt het volgende over het gebied:
“Het akkercomplex (esgronden) tussen de dorpslinten Flinkert en de Kuilenhurk behoort tot de oudste bolle akkercomplexen van Vessem. In het door het Archeologisch Centrum van de Vrije Universtiteit Amsterdam uitgevoerd archeologisch onderzoek in 2005 en 2008 is aangetoond dat het akkercomplex in de IJzertijd of de Romeinse tijd al in gebruik was. Het is een historische plek die haar karakter uit het verleden heeft behouden. Het akkercomplex ligt op een dekzandrug die geheel bedekt is met een zogenaamd plaggendek. Dit is een donkere laag die vanaf de late middeleeuwen is ontstaan door een mengsel van mest met plaggen en strooisel.
Het akkercomplex maakt deel uit van een groene lob die (bijna) tot het centrum van het dorp doorloopt. Op hoger schaalniveau bepaalt het akkercomplex dus de stedenbouwkundige kwaliteit van het dorp. Omdat dit soort halfbesloten akkercomplexen in de kernen van de meeste Kempische dorpen door programmatische inbreidingen verdwenen zijn, maakt dit het hier uniek.
Het akkercomplex is geaccidenteerd. Dit versterkt de belevingswaarde van het gebied. Als je vanuit het buitengebied de Kuilenhurk benadert is er zicht op de molen en de oude brouwerij. Op de Braak, kijkend richting het beekdal of naar het dorp, sta je letterlijk in het landschap. Deze zichtlijnen maken het dorp Vessem vanuit verschillende posities beleefbaar.
Het feit dat dit akkercomplex nog aanwezig is, is te verklaren omdat in het verleden de waarden van het gebied op juiste wijze zijn ingeschat. Het vigerende bestemmingsplan heeft het akkercomplex immers aangeduid als een agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of geomorfologische waarden. In het gebied mogen alleen open terreinafscheidingen van maximaal 1 meter hoog worden toegepast.”

Aanpassing van het bestemmingsplan:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Kuilenhurk 22 (20ik.2485)

De feiten:

Van 1970 tot sept. 1978 wordt de woning Kuilenhurk 22 te Vessem gehuurd. In 1978 is de woning door gekocht. De koopakte spreekt over een woning met garage gekocht. De woning met garage is destijds aangekocht, zonder dat de verkoper of de notaris gewezen hebben op het feit dat het over een bedrijfswoning ging. Destijds was er wel een dienstverband met het bedrijf Boeke Heesters. Tot 2005 was er sprake van een dienstverband bij Boeke Heesters op het adres Kuilenhurk 22. In 2005 is het bedrijf verkocht en is de woning niet verlaten in de veronderstelling dat dit kon. Vervolgens is het bedrijf in handen gekomen van Oirschot Olie (Smetsers) en daarna van Verkooijen. Vanaf 2005 is er feitelijk geen relatie meer tussen het bedrijf en de woning. Gelet op de leeftijd wordt uitgekeken naar een meer passende woonoplossing en de woning te verkopen. De aanduiding als bedrijfswoning levert hierbij problemen op.

De bezwaren:

- Zonder nadere motivering wordt van gemeentewege het overgangsrecht in strijd met de van kracht zijnde richtlijnen /jurisprudentie toegepast. Om te voorkomen dat perceeleigenaren in dit soort situaties gedwongen zijn om het gebruik op het perceel onmiddellijk te beëindigen, bestaat het overgangsrecht. Het overgangsrecht regelt dat gebruik dat reeds bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en hiermee strijdig is, onder voorwaarden mag worden voortgezet voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Het overgangsrecht geldt in beginsel alleen voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Alleen onder bijzondere omstandigheden kan een **tweede** keer van het overgangsrecht gebruik gemaakt worden. In beginsel geldt het overgangsrecht dus voor een periode van maximaal 10 jaar, ervan uitgaande dat de gemeente tijdig een nieuw bestemmingsplan opstelt. Het thans nog geldende bestemmingsplan dateert uit 1988/1989. Op het moment dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan opstelt, dient een besluit te worden genomen over het bedrijf en niet als 3.2. bedrijf (Reparatie verhuur en verkoop van machines), zoals door het college is aangegeven in zijn standpunt op de inspraakreactie.

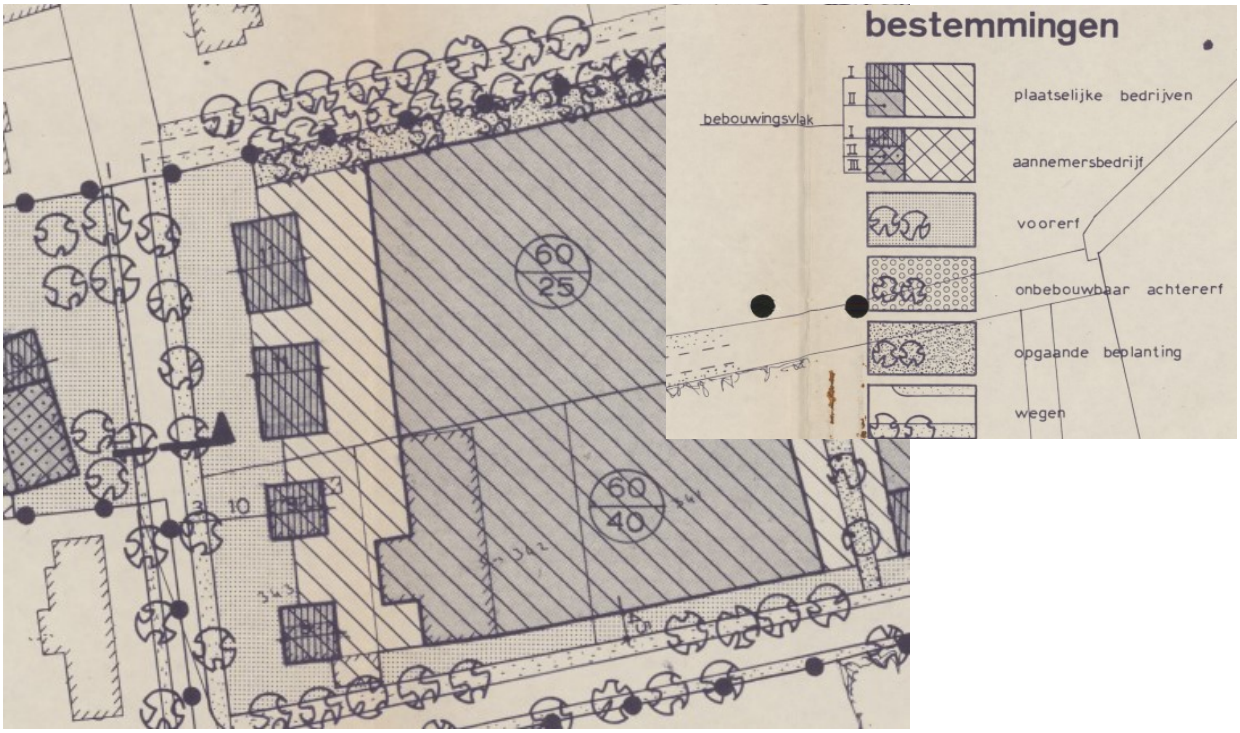
Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 15 december 2020, daarmee is deze binnen gekomen binnen termijn en daarmee ontvankelijk.

Reactie:

De Kuilenhurk 22 is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein dat op 2 augustus 1979 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Vessem is vastgesteld. Het plan is op 7 oktober 1980 goedgekeurd door gedeputeerde staten.

De grond was bestemd voor plaatselijke bedrijven. Zie hiervoor onderstaande kaart.



Artikel 3 Plaatselijke bedrijven.
A. Bebouwing
De belangrijkste voorschriften voor de bedrijfswoning luide als volgt:
III

1. op een bij een bedrijf behorend bouwperceel niet meer dan één dienstwoning mag worden gebouwd, c.q. aanwezig mag zijn;
2. een dienstwoning uitsluitend, als vrijstaand eengezinshuis, mag worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken I;

Daaropvolgende bestemmingsplan dat iets over deze locatie zegt is het bestemmingsplan Kom Vessem dat op 6 oktober 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De regels die van belang zijn luiden als volgt:
Artikel 5 Bedrijf-2 (B-2)
5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als ‘Bedrijf-2’ (B-2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a bedrijven genoemd in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle bedrijven;
…
d bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de plankaart;

5.2.3 Bedrijfswoningen
a Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen.

Het bewonen van de bedrijfswoning door iemand die geen relatie heeft met bedrijf dat er gevestigd is altijd in strijd geweest is met het bestemmingsplan.

Het overgangsrecht van het bestemmingsplan dat in 2009 is vastgesteld luidt als volgt:
29.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Hiermee valt het gebruik niet onder het overgangsrecht en is het niet verplicht om de woning als reguliere woning te bestemmen.

De bedrijven die in de omgeving van de bedrijfswoning gevestigd zijn/zich mogen vestigen zijn van maximaal milieucategorie 3.2 deze hebben een indicatieve hindercirkel van maximaal 100 meter, bij een gemengde omgeving waar hier sprake van is, is deze indicatieve cirkel 50 meter. Het pand Kuilenhurk 22 ligt slechts op minder dan 2 meter van de perceelsgrens van het bedrijf gevestigd aan de De Hoefse Weg 1a. Binnen deze afstand is geen goed woon- en leefklimaat. Een reguliere woonbestemming is op deze locatie dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op dat de situatie al geruime tijd bestaat, is handhaving onbillijk c.q. niet opportuun. Door het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht wordt recht gedaan aan de huidige bestaande, feitelijke situatie. De bestaande gebruikers, zijnde de persoon/personen die op het moment van het van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan volgens de Basisregistratie Personen van de gemeente Eersel als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres, mogen het gebruik als burgerwoning voorzetten. Zodra het gebruik als burgerwoning door hen wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van het gebouw als burgerwoning. Dit betekent dat het gebruik van de woning als burgerwoning niet mag worden voortgezet door een rechtsopvolger. Hiermee is de tijdelijkheid van het gebruik als burgerwoning gewaarborgd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

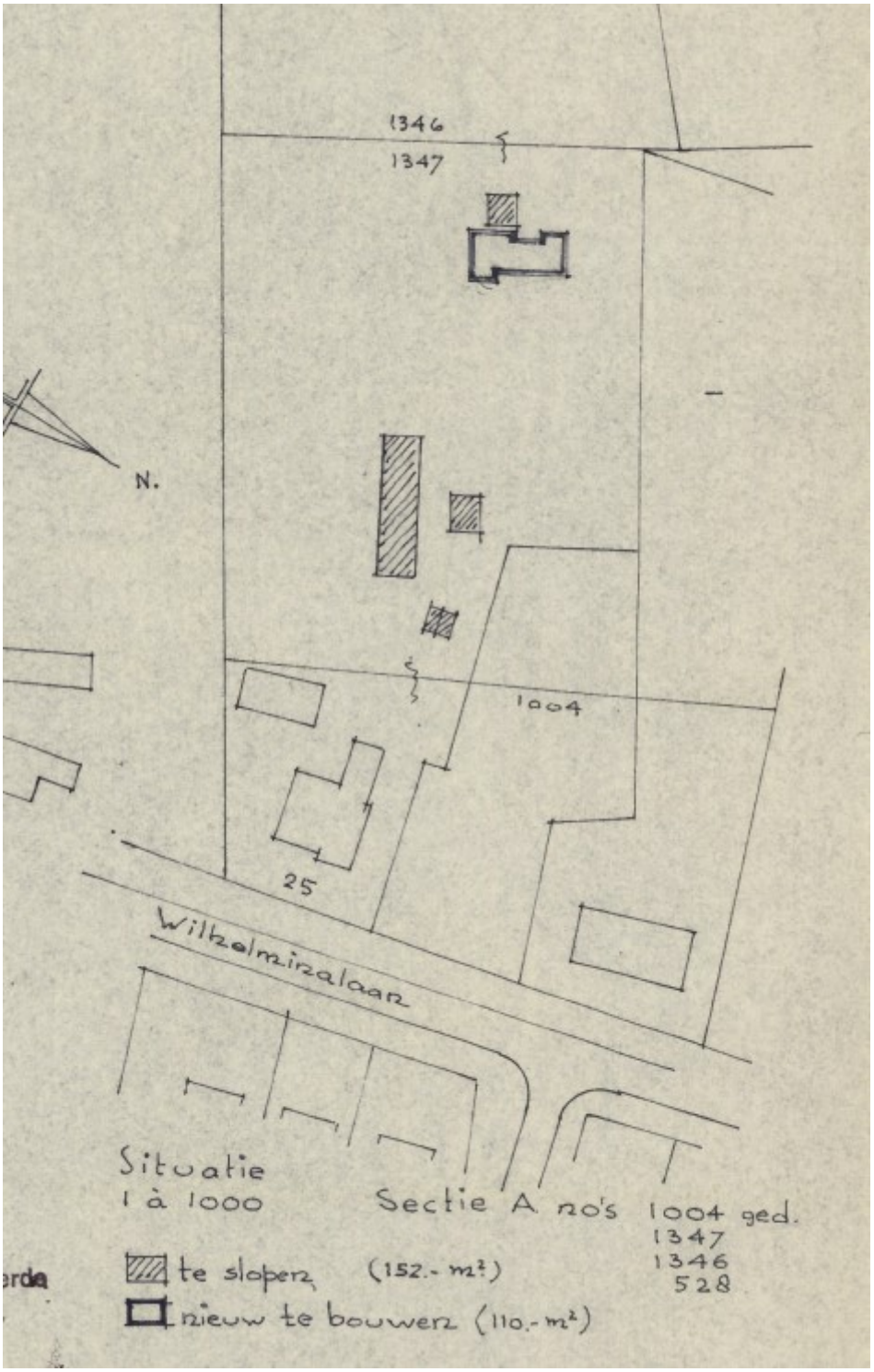
3. Ontwikkeling recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 (20ik.2644)
Het plan zorgt voor onevenredig aantasting van de privacy en zorgt voor geluidsoverlast.
Ook het groene uitzicht gaat verloren.
Hoe kan de natuurontwikkeling waarnaar verwezen wordt, bijdragen aan een positiever woon- en leefklimaat, zeker gelet op de combinatie met de voorgestelde ontwikkeling van twee recreatiewoningen.
Op de plankaart is geen strook te vinden met de aanduiding ‘afschermende beplanting’. Niet valt dan ook in te zien op welke wijze en welke strook de privacy tussen het wonen en het recreëren afdoende kan borgen.
Relatie uitvoeringsprogramma gebiedsontwikkeling Levende Beerze

Dat initiatiefnemer de aansluitende agrarische gronden die bij het perceel Wilhelminalaan 25 horen in gaat zetten als (Ondernemend) Natuur Netwerk Brabant kan, dat moge duidelijke zijn, onmogelijk dienen als (ruimtelijke) onderbouwing voor de thans voorgestane ontwikkeling.
Er is geen enkel onderzoek gedaan naar de milieukundige uitvoerbaarheid van deze toevoeging van een tweetal recreatiewoningen waarin in theorie in totaal en constant 12 personen kunnen verblijven.
Niet is dan ook duidelijk wat de gevolgen voor geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie en cultuurhistorie zijn van deze voorgestane ontwikkeling.
Verzoek
Op grond van bovenstaande is het verzoek om het ontwerpbestemmingsplan Kom Vessem voor zover dat betrekking heeft op de wijziging zoals in deze zienswijze beschreven, niet vast te stellen.

Ontvankelijkheid:
De zienswijze is binnen gekomen op 30 december 2020, daarmee is deze binnen gekomen binnen termijn en daarmee ontvankelijk.

Reactie:
Het plan voorziet in het omzetten van een vergunde schapenstal naar recreatiewoning, het bouwen van één kleine extra recreatiewoning en voor het inzetten van gronden buiten het plangebied voor ontwikkeling van het plan Dorp aan de Beek.
Het wonen aan de rand van een dorp betekent niet dat ergens nooit gebouwd wordt. Het gebied is onderdeel van de gebiedsontwikkeling De Levende Beerze. De veronderstelling dat door deze ontwikkeling uitzicht, privacy en vrijheid verloren gaat. De bestaande percelen aan het Domineeshof zijn sinds de oprichting begrenst geweest door een afschermende houtwal. Deze afschermende houtwal heeft tot doel gehad de privacy te borgen en de woningen aan de Domineeshof landschappelijk in te passen t.o.v. het achterliggende agrarisch gebied.
De kleinschalige herontwikkeling van het perceel Wilhelminalaan 25 maakt mogelijk dat gronden ingezet kunnen worden voor de ontwikkeling van natuur en landschapsherstel in het projectgebied van 'Dorp aan beek' als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Levende Beerze. De afstand van de woningen aan de Domineeshof tot aan de achterste perceelsgrens is ongeveer 15 meter in combinatie met de reeds aanwezige en beschermde houtwal in het bestemmingsplan is er voldoende bescherming van de privacy. Tevens zorgt het totale plan voor aanzienlijk meer groen (natuur) in de directe omgeving. De instandhouding van de houtwal wordt door middel van een voorwaardelijke bepaling opgenomen, dat betekent dat de recreatiewoningen alleen gebruikt mogen worden als de houtwal aanwezig is.

De vergunning uit 1977 ziet toe op de bouw van een schaapstal.



De bestaande schuur (voormalige schapenstal) is in 1977 vergund en later, met medeweten van de gemeente, in gebruik genomen als trainingsruimte. In 2009 is de bebouwing niet meegenomen in de planregeling van het bestemmingsplan Kom Vessem. Met dit bestemmingsplan wordt het aanwezige bouwwerk weer opgenomen en passend bestemd in relatie met het onderliggende perceel en passend in de doelen van de gebiedsontwikkeling Levende Beerze. Het onderliggende perceel wordt passend ingericht.
Het perceel is conform het vermelde in de zienswijze inderdaad binnen de kom van Vessem al jaren feitelijk in gebruik als tuin. In het bestemmingsplan Kom Vessem 1988 was het perceel ook als zodanig bestemd. Op basis van de luchtfoto is in 2009 het perceel als Agrarisch bestemd.
Het beleid van de gemeente Eersel is er opgericht om meer jaarrond verblijfsrecreatie te stimuleren. Het toevoegen van kleinschalige recreatievoorzieningen dragen hier aan bij.

De beoogde ontsluiting vanaf de Domineeshof krijgt geen verkeersbestemming. De betreffende grond is bestemd als groen en voor de ontsluiting van percelen is het mogelijk om hier een inrit door te leggen. Het ontsluiten van een perceel met twee recreatiewoningen zorgt niet voor een significante toename van het verkeer op de Domineeshof en het verslechteren van de verkeersveiligheid. Voor het parkeren is voldoende ruimte op eigen terrein, bij het aanvragen van de vergunning is het voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Ze komen in principe dus niet te staan op de bestaande parkeerplaatsen. Het is natuurlijk nooit helemaal te voorkomen, omdat het openbare parkeerplaatsen betreft, maar de ontwikkeling voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het ook al mogelijk om een inrit door de betreffende groenvoorziening aan te leggen.
Voor de natuur ontwikkeling in het projectgebied 'Dorp aan de beek' wordt ongeveer 8.500 m² ingezet buiten het plangebied van Kom Vessem, deze gronden hebben echter wel een bestemming die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het is niet de bedoeling dat de recreatiewoningen gerealiseerd worden zonder de natuuraanleg en -instandhouding, hiervoor wordt dan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De gronden die ingezet worden voor natuurontwikkeling worden onttrokken aan de intensieve landbouw. De gronden zijn nu niet voor natuurontwikkeling ingericht, door dat nu wel te doen, wordt de biodiversiteit en de landschappelijke kwaliteit verbeterd. Dit zorgt voor een grote maatschappelijke meerwaarde.

Voor de gronden tussen de huidige woonpercelen aan de Domineeshof en het perceel van de voorgestelde ontwikkeling heeft de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van groen - afschermend groen (donkergroen in onderstaande figuur)
- Gebiedsaanduiding overige zone – houtwal (bruin in onderstaande figuur)

Hiermee is de privacy geborgd.

De gronden waar de recreatiewoningen gerealiseerd worden maken impliciet onderdeel uitvan het deelproject ‘Dorp aan de Beek’ en liggen in het projectgebied van de Gebiedsontwikkeling Levende Beerze. De gronden waar de natuurontwikkeling is voorzien komen hierdoor wel tot een integraal onderdeel van Dorp aan de Beek en zijn passend bij de doelstellingen van het project. Zonder de ontwikkeling van de recreatiewoningen komen deze gronden juist niet tot ontwikkeling als onderdeel Dorp aan de Beek en de Levende Beerze.

Het betreft hier de realisatie van twee recreatiewoningen binnen de bebouwde kom van Vessem waarvan één in een bestaand bouwwerk. Deze zorgen niet voor een onevenredige toename van milieueffecten op de omgeving. Mocht er sprake zijn van overlast, biedt de Algemene Plaatselijke Verordening hiervoor voldoende bescherming.
Het totale overzicht van de milieuhygiënische aspecten is opgenomen in de Bijlage.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

- De instandhouding van de houtwal aan de noordzijde van het perceel wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- De natuurontwikkeling ten westen van de ontwikkeling wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4. Perceel aan de Putterstraat (20ik.2641)

De zienswijze behelst het toevoegen van een bouwvlak bij de reeds aangegeven woonbestemming, teneinde de bouw van een levensloopbestendige, energie neutrale vrijstaande woning mogelijk te maken. Als integraal onderdeel van deze zienswijze is een stedenbouwkundig motivatie gevoegd, met daarin een inpassingsvoorstel en bijbehorende beeldkwaliteit met beoogd bouwvlak, waardoor een kwalitatieve ruimtelijke verbetering ter plaatse wordt gerealiseerd.
Geschiedenis:

1. In de kom Vessem is ten behoeve van nieuwbouw in 1980 het plan Putterstraat ontwikkeld (goedgekeurd 29 september 1981), met onder andere gevarieerde lintbebouwing langs de Putterstraat.
2. In het bestemmingsplan Kom Vessem 1988 (goedgekeurd 21 oktober 1989) is perceel K 477 bestemd als woonbestemming met bouwblok. Zoals u kunt lezen in bijlage A., desgevraagd de bevestiging dat in het vigerend bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat voor de bouw van

één vrijstaande woning met een bouwblok met globale afmeting van 9.00 m (frontbreedte) x 10.00 m (diepte). Vanaf die periode hebben de eigenaren de kavel ook als bouwkavel te koop aangeboden.

3. In bestemmingsplan Kom Vessem 2009 is Putterstraat 6 wederom opgenomen als woonbestemming met wijzigingsbevoegdheid nr. 9, teneinde bebouwing mogelijk te maken van één woning. Ook in opvolgende voorzieningen is de wijzigingsbevoegdheid tot het bouwen van 1 woning gehandhaafd. Ondanks verzoeken van meerdere potentiële kopers is de wijzigingsbevoegdheid niet toegepast, dit was steeds gebaseerd op de beperkte woningcontingenten die voor de kom Vessem beschikbaar waren, zodat op relatief korte termijn er geen medewerking zou worden verleend. Potentiële kopers wilden daar niet op wachten.
4. Door de financiële crisis, daarmede een stagnatie in de woningmarkt en de onzekerheid welke de wijzigingsbevoegdheid met relatief lange doorlooptijd op betreffende perceel met zich meebrengt, haakten potentiële kopers steeds af.
5. Inmiddels is er grote interesse door schaarste op de woningmarkt. In 2019 hebben wij navraag gedaan voor woningbouw op dit perceel. Aangegeven werd dat er een nieuw afwegingskader bij woningbouwverzoeken voor 1 of 2 woningen in ontwikkeling was (inmiddels vastgesteld, referentie 19.17261) Een eerste ambtelijke toetsing aan het afwegingskader op basis van de Multicriteria Analyse gaf niet het vereiste minimale aantal van 40 punten, omdat er geen ruimtelijke kwalitatieve verbetering wordt aangegeven, via een stedenbouwkundige visie. Door middel van bijgevoegde stedenbouwkundige notitie met inrichtingsschets wordt deze kwalitatieve verbetering gemotiveerd. Ook wordt, refererend aan het kwaliteitsplan van Eersel, door de toevoeging van een nieuwe woning Putterstraat 6 de typische lintbebouwing aan de plaatse Wilhelminalaan/Putterstraat, plaats specifiek aangevuld, zoals past op een dergelijke markante plek in Vessem. Dit verzoek levert een kwalitatieve bijdrage aan de doelstelling van dit ontwerpbestemmingsplan om de lintstructuren te versterken.
6. Het verzoek is geen nieuwe ontwikkeling maar het herstellen van een eerder plan, waarbij op betreffend bouwperceel een bouwblok was toegevoegd. De vraag is om bestemmingsplan Kom Vessem op de volgende punten aan te passen:
    a. Herbeoordeling van woningbouw op deze locatie aan de hand van de opgestelde stedenbouwkundige verkenning;
    b. Opname van een bouwvlak;
    c. van de aanduiding 1 woning binnen de bestemming 'Wonen' op de locatie Putterstraat 6.

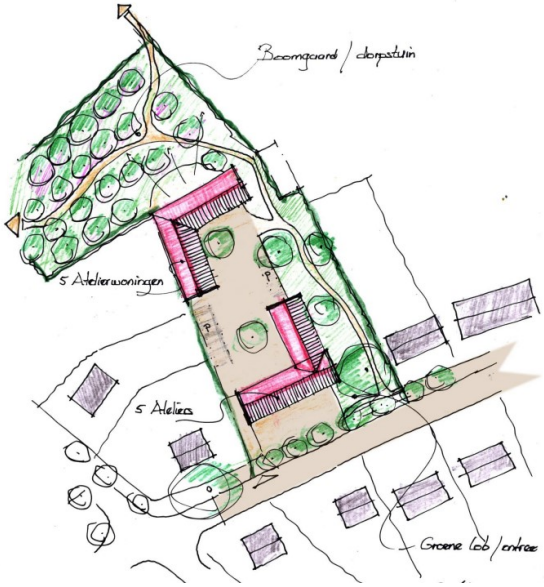
Ontvankelijkheid:
De zienswijze is binnen gekomen op 30 december 2020, daarmee is deze binnen gekomen binnen termijn en daarmee ontvankelijk.

Reactie:
Het bouwen van een woning op het perceel is in de huidige setting geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, door de aanwezigheid van de bedrijfspanden aan weerszijden. Het perceel is erg smal, ongeveer 13,5 meter, het is daarmee te smal voor een vrijstaande woning. Het perceel biedt nu een doorkijk naar het achterliggende gebied. Het is wenselijk om deze te behouden, met name door de nu aanwezige bedrijfsbebouwing aan weerszijden. Door de bouw van een woning op een dergelijk smal perceel gaat de doorkijk geheel verloren en ontstaat teveel het gevoel van nagenoeg aaneengesloten bebouwing.
Zoals indiener zelf aangeeft is het perceel reeds in twee opeenvolgende bestemmingsplannen aangeduid als wijzigingsbevoegdheid. Indiener heeft, ondanks deze zeer ruime periode, er voor gekozen om geen gebruik te maken van deze mogelijkheid. Inmiddels zijn de beleidsuitgangspunten echter gewijzigd, waardoor wij de bouw van een woning op dit perceel niet passend achten. Dit vloeit voort uit het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik.
Tevens liggen ten noorden en ten zuiden van het perceel een bedrijfsbestemming. Hier mogen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn/worden gevestigd. Het toevoegen van een woning op deze locatie zou zorgen voor aanvullende beperkingen van deze bedrijven. Tevens maakt dit er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Een mogelijke ontwikkeling van dit perceel is misschien mogelijk als beide bedrijfspercelen aan weerszijden meegenomen worden, hierdoor wordt op een andere wijze voorzien in ruimtelijke kwaliteit, waarbij er rekening gehouden dient te worden met openheid naar het achterliggende gebied en een speels, open straataanzicht.

Aanpassing van het bestemmingsplan:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Meerdere adressen (20ik.2643)

- Jan Smuldersstraat 40B (loods)
  Op de kaart zijn bij het perceel Jan Smuldersstraat 40B in het bouwvlak van het bijgebouw I loods niet ingetekend, terwijl deze er al decennia staat en voorzien zijn van een huisnummering. Qua oppervlakte en functie is de tweedelijns bebouwing significant (±15% van de perceeloppervlakte) zodat dit kan worden afgedaan als "ondergeschikt en niet van belang". Het weglaten van deze gebouwen is merkwaardig, temeer omdat bij de omliggende percelen de bijgebouwen wel zijn ingetekend. Het bouwvlak bedraagt 13,10 x 16 meter en de oppervlakte bedraagt daarmee 210 m². De schuur is al decennia niet in gebruik ten behoeve van de functie in het gebouw aan de voorzijde en dus een zelfstandige voorziening en in gebruik als opslag/werkplaats/garage. De gemeente is hiervan op de hoogte want zij informeert jaarlijks voor het innen van de WOZ belasting naar de huurder en dat is nog nimmer de horecauitbater van het café geweest.
- Groenewoud 74
  De bedrijfsruimte achter de bedrijfshal die nu gebruikt wordt voor opslag, laden/lossen en parkeren is nu aangemerkt als archeologie 3. Dat zou betekenen dat het mogelijk archeologisch waardevol gebied is. Dit is niet het geval. Op dit terrein heeft in ca. 2005-2007 archeologisch onderzoek plaatsgevonden en hierbij is niets van waarde aangetroffen. De aanduiding zou dus. "archeologie 2" moeten zijn.
- Jan Smuldersstraat 40, 40A (garage)
  In de kaart is bij het perceel Jan Smuldersstraat 40, 40A als bouwvlak het bijgebouw, de garage niet ingetekend. De oppervlakte bedraagt 65 m² in plaats van 60 m².
- Jan Smuldersstraat 40, 40A en 40B
  Het betreft een bedrijfslocatie op een perceel van een oppervlakte van 2775 m² waarvan een ondergeschikt percentage bebouwd is. In de kaart het huidige geldende bestemmingsplan vastgesteld in 2009 is toegestaan dat er uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in casu horeca mag plaatsvinden o.a. door het voorzien in de bouw van een tiental hotelkamers in het achterliggende erf. De corresponderende omvang hiervan zou tenminste 500m² bedragen. In het bestemmingsplan dat thans voorgesteld wordt is zonder opgave van enige reden en onderbouwing eenzijdig bepaald deze mogelijke uitbreiding op deze bedrijfslocatie geëlimineerd. Daarbij wordt een beperking van het aantal m² aan bijgebouwen opgelegd dat kleiner is dan de huidige bestaande bebouwingen. Het is bijzonder dat hierover geen enkele communicatie en gesprek heeft plaatsgevonden. Het is onbegrijpelijk dat een gemeente zo met ondernemers uit het midden en klein bedrijf omgaat en zeker met een ondernemer die de afgelopen jaren meerwaarde heeft gerealiseerd door te investeren in de kom van Vessem, en ook voor dit perceel plannen heeft ontwikkeld zoals de gemeente dat bepaalde. In het bestemmingsplan moet de ruimte aan bijgebouwen gehandhaafd blijven met de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen vermeerderd met 500 m².
- Jan Smuldersstraat 40, 40A en 40B (ontwikkeling)
  Het betreft een transitie van een bedrijfslocatie. Voor deze locatie is in overleg met een bouwplan ontwikkeld. De instemming van de gemeente is op 3 mei 2017 bevestigd en hierbij het toetsingskader geschetst voor de stedenbouwkundige ontwikkeling op deze locatie. Daarbij gaat het om het opsplitsen van het huidige hoofdgebouw, alsmede om het realiseren van meerdere atelierwoningen op het achterliggende erf. Onderstaand is de voorgestelde inrichting.



Zoals bekend is, is dit ontwerp verder uitgewerkt en aangepast tot een ensemble in erfbebouwing van 9 atelierwoningen. Deze inbreiding en het ontwerp zijn in lijn met de Brabantse Agenda Wonen, in lijn met de Omgevingsvisie 1.0, en de beeldkwaliteit van het dorp. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de waardevolle groene ruimte van het binnenerf.
Samengevat het plan moet betrokken worden in de bestemmingsplanprocedure. Dat is ten onrechte niet gebeurd. Begin december 2019 zijn deze plannen voor het eerst gepresenteerd nadat hier een paar maanden eerder over gesproken is. Op dat moment is niet aangegeven dat er een sluitingsdatum voor nieuwe initiatieven lag. Het heeft nog maanden geduurd voordat het ontwerpplan ter inzage is gelegd. Daarnaast is een ontwerpplan juist bedoeld voor inspraak. Het argument dat het meenemen van plannen het proces van een bestemmingplan vertraagt is onbegrijpelijk.
Het is vaste rechtspraak dat concrete initiatieven in het kader van een bestemmingsplanprocedure moeten worden afgewogen. De plannen voor de locatie Jan Smuldersstraat 40-A-B zijn voldoende concreet, zodat deze in de bestemmingsplanprocedure betrokken hadden moeten worden. Uit de rechtspraak volgt dat zelfs concrete plannen die na de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan worden ingediend, in de bestemmingsplanprocedure moeten worden meegenomen. In dit geval was er sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat de in de Wro geregelde bestemmingsplanprocedure nog helemaal niet is gestart.
In het bericht van de van 9 april 2020 wordt dat het college ambtelijk negatief wordt geadviseerd t.a.v. tweedelijns bebouwing. Tevens geeft het bericht van 9 april 2020 aan: “We hebben dit begrip en de toepassing hiervan momenteel nog niet vastgelegd als een beleidslijn, maar we passen het principe “geen tweedelijns bebouwing" al wel gedurende geruime tijd toe". Hiermee wordt voorbij gegaan aan het door het college vastgestelde toetsingskader. Bovendien is en werd tweedelijnsbebouwing met woonfunctie in de gemeente en in Vessem al eerder toegepast (plan Smidje/Vessem, Dijk/Eersel en onlangs nog in Knegsel). In ieder geval stelt wordt gesteld dat het college over het plan geen besluit heeft genomen. Het college moet de plannen beoordelen op het door haar gepresenteerde toetsingskader, inzicht moeten geven in het vastgestelde beleid t.a.v. "tweedelijnsbebouwing", én inzicht moet geven waarom op deze locatie voor dit plan zij afwijkt van eerder overeengekomen toetsingskader. Het bouwplan voor de herontwikkeling van de locatie Jan Smuldersstraat 40 is in overeenstemming met de stedenbouwkundige aspecten voor toetsing. Aan een bouwplan dat voldoet aan deze aspecten planologische moet medewerking verleend worden.
Afsluiting
Het verzoek is om de bouwplannen voor deze locatie in het bestemmingsplan te betrekken. De gemeente is daartoe op grond van de rechtspraak ook gehouden. Bovendien mocht er gelet op de van de gemeente ontvangen informatie vertrouwen worden op medewerking aan bouwplan voor de locatie Jan Smuldersstraat 40. Aan die informatie en het op basis gewekt vertrouwen wordt geheel voorbij gegaan.

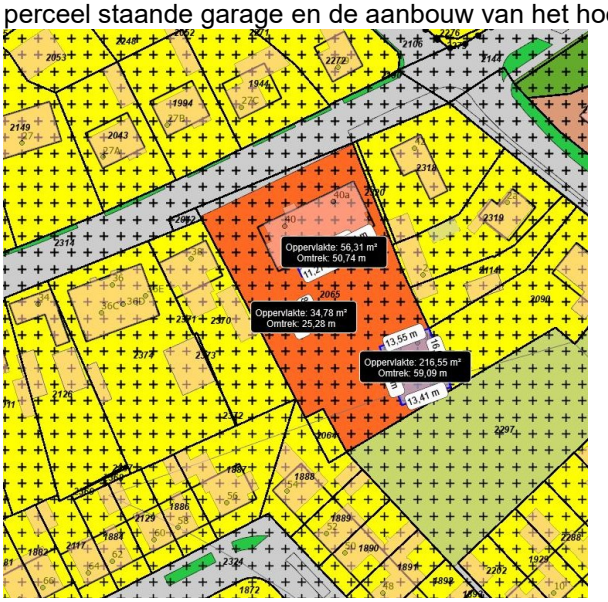
Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 30 december 2020, daarmee is deze binnen gekomen binnen termijn en daarmee ontvankelijk.

Reactie:

- Jan Smuldersstraat 40B (loods)

De loods is als gebouw onderdeel van de bebouwing op het perceel en geen zelfstandig onderdeel. Zonder de bebouwing aan de voorzijde zou het pand Jan Smuldersstraat 40B namelijk nooit gerealiseerd zijn.
Door het opnemen van een specifieke aanduiding van de maatvoering (Maatvoering maximum bebouwd oppervlak: 240 m²) is het gebouw wel opgenomen in het bestemmingsplan, dit is inclusief de op het perceel staande garage en de aanbouw van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak.



Na berekening op basis van de gegevens in de Basisadministratie adressen en gebouwen moet de maximale maatvoering op dit perceel aangepast worden naar 310 m².

- Groenewoud 74

Op de plek van de loods is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Zie hiervoor onderstaande kaart.

De aanduiding die wel op de voorzijde van het pand Groenewoud 74 staat is van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie, zie hiervoor onderstaande kaart.

De beide dubbelbestemmingen hebben dezelfde weergave op ruimtelijkeplannen.nl, hierdoor is mogelijk verwarring ontstaan.

- Jan Smuldersstraat 40-40A (garage)

Bijbehorende bouwwerken, zoals garages, krijgen in bestemmingsplannen nooit aparte bouwvlakken. Voor dit soort bouwwerken is in dit geval de aanduiding maatvoering maximum bebouwd oppervlak opgenomen, voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder Jan Smuldersstraat 40-40A (loods).

- Jan Smuldersstraat 40, 40 A en 40B

De 500 m² was opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid voor onderhavig perceel en niet rechtstreek toegestaan. Zie onderstaande kaart en regels.

Wijzigingsgebied 24

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding ‘wijzigingsbevoegdheid 24’ op de plankaart het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisering van een hotel met maximaal 10 kamers. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend horeca die tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (horecabedrijf categorie A) is toegestaan.
2. De wijziging mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en de toename van de parkeerbehoefte dient ter plaatse op eigen terrein te worden opgelost.
3. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
4. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
5. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).

6. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.
7. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m, waarbij rekening dient te worden gehouden met de aanwezige molenbiotoop.
8. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.

In het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd.

35.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisering van een hotel met maximaal 10 kamers. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

a. Uitsluitend horeca die tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (horecabedrijf categorie A) is toegestaan.
b. De wijziging mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en de toename van de parkeerbehoefte dient ter plaatse op eigen terrein te worden opgelost.
c. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
d. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
e. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
f. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.
g. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat de regels ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' als bedoeld in artikel 33.7 in acht worden genomen.
h. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.

Dus er was geen sprake van een rechtstreekse bouwmogelijkheid en in recht is deze wijzigingsbevoegdheid in stand gebleven.

- Jan Smuldersstraat 40, 40 A en 40B (ontwikkeling)

Het meenemen van concrete ontwikkeling in bestemmingsplannen is inderdaad mogelijk. Echter het heeft ontbroken aan de juiste documenten om de ontwikkeling mee te nemen. Pas onlangs is de ruimtelijke motivering ontvangen voor het omzetten van het pand aan de voorzijde van het perceel naar woningen. Op het moment dat deze akkoord is kan door middel van een zogenaamde kleine afwijking van het bestemmingsplan hier medewerking aan verleend worden. Ook al had het meegenomen kunnen worden in het bestemmingsplan zijn er afspraken nodig over plankosten/leges en bijvoorbeeld planschade.
In het verleden is inderdaad positief gereageerd op aanvullende woonruimtes op het achterperceel. De nieuwe plannen zijn echter anders van opzet en hierdoor is er geen sprake meer van een integrale ontwikkeling van het gebied, zoals in de eerdere plannen. In de eerdere plannen zijn namelijk de (voormalige) gemeentegronden achter het Groenewoud in de ontwikkeling betrokken, waardoor het terrein door het mogelijk maken van een wandelpad een meer openbaar karakter had.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

- Jan Smuldersstraat 40B (loods)

De zienswijze leidt tot aanpassing van het maximum bebouwd oppervlakte naar 310 m².

- Groenewoud 74

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Jan Smuldersstraat 40-40A (garage)

Zie de aanpassing onder Jan Smuldersstraat 40B (loods)

- Jan Smuldersstraat 40, 40 A en 40B

De zienswijze leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

- Jan Smuldersstraat 40, 40 A en 40B (ontwikkeling)

De zienswijze leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

De reactie op de zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing:

- De instandhouding van de houtwal aan de noordzijde van het perceel van de recreatiewoningen Wilhelminalaan 25 wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- De natuurontwikkeling ten westen van de ontwikkeling van twee recreatiewoningen wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- Jan Smuldersstraat 40B (loods), aanpassing van het maximum bebouwd oppervlakte naar 310 m².

Ambtelijke aanpassingen

7. Aantal vierkante meters bijbehorende bouwwerken

Op een aantal percelen zijn meer vierkante meter bijbehorende bouwwerken aanwezig dan op basis van de planregeling is toegestaan. De gebouwen zijn (veelal) aanwezig op basis van verleende vergunningen of al zeer geruime tijd aanwezig. Met de huidige planregeling wordt dit onterecht (weer) onder het overgangsrecht geplaatst.

Het voorstel is om voor bijbehorende bouwwerkende volgende aanvulling op te nemen:

Artikel 19.2.2 Bijbehorende bouwwerken

..

f. Het bebouwingspercentage van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 50% per bouwperceel bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 120 m² per bouwperceel. <u>Indien het bestaand legaal maximum gezamenlijk oppervlakte op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan groter is dan 120 m², geldt deze maximum gezamenlijk oppervlakte als de maximale oppervlakte.</u>

…

8. Wijzigingsplan Putterstraat 56

Op 2 december 2020 is het wijzigingsplan vastgesteld voor de bouw van een woning op het perceel Putterstraat. Deze wijziging met kenmerk NL.IMRO.0770.WPVputterstr565015-VAST wordt toegevoegd in dit bestemmingsplan.

9. Wijzigingsplan Kuilenhurk (ong.), Vessem

Op 19 januari 2021 is het wijzigingsplan vastgesteld voor de bouw van een woning op een perceel aan de Kuilenhurk. Deze wijziging met kenmerk NL.IMRO.0770.WPVKuilenhurk5016-VAST wordt toegevoegd in dit bestemmingsplan.

Bijlage

Milieuhygiënische aspecten twee recreatiewoningen Wilhelminalaan 25

1. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder. In de Wgh is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In dit geval is er geen sprake van een geluidgevoelig object. De omliggende straten betreffen 30 km/u wegen en zijn niet relevant in het kader van geluid voor recreatieobjecten. De toename van het verkeer van twee reccreatiewoningen is dermate klein dat dit niet leidt tot een toename van geluid in de omgeving.

Industrielawaai en geluidzone vliegveld zijn niet relevant.

2. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden (NO_x als NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemminsplan is mogelijk omdat:

- Maatregelen zijn getroffen, waardoor geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt (grenswaarden zijn: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde concentraties voor NO_2 en PM_{10}, 25 µg/m^3 als jaargemiddelde concentraties voor $PM_{2,5}$, etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} mag maximaal 35 dagen per jaar groter zijn dan 50 µg/m^3 lucht);
- Concentratie stoffen verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename NIBM bijdraagt (project of activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties PM_{10} of NO_2 (max1,2).

Deze ontwikeling is dermate kleinschalig dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan extra fijnstof.

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN http://geodata.rivm.nl/gcn/).

3. Geur

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekeningen gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

De meest nabijgelegen agrarisch bedrijf is gelegen op ongeveer 600 meter.
De geurbelasting zag er in 2014 als volgt uit:

De situatie is alleen maar verbeterd door bedrijfsbeëindigingen en betere stalsystemen, dus geur is niet belemmerend voor deze ontwikkeling.

~~4.~~ Bedrijven en milieuzonering

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloeden, in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar, hiervan maatgevend is en welke indicatieve afstand hierbij in acht genomen moet worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Het voorkomen van hinder en gevaar door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en milieugevoelige functies (woningen). Deze zijn de richtafstanden. Het voorafgaande heeft 2 doelen: voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en de zekerheid bieden aan bedrijven dat activiteiten uitgeoefend kunnen worden.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is gelegen op ongeveer 140 meter. Deze afstand is groter dan de richtafstand van de bedrijven die zich daar mogen vestigen.
De ontwikkeling van twee recreatiewoningen leidt niet tot een hindercirkel. De ontwikkeling is vergelijkbaar met een aantal kamers in een bed & breakfast.

5. Externe veiligheid

De ontwikkeling ligt niet binnen een invloedzone die risico’s kunnen opleveren voor het initiatief. De locatie ligt namelijk op een grote afstand van de autosnelweg A58 / A67, provinciale wegen, spoorlijnen, BEVI-bedrijven, buisleidingen, etc.
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen en buisleidingen). Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de nabijheid van deze ontwikkeling zijn geen risicobronnen.

6. Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij vaststelling van een bestemmingsplan zekerheid te zijn dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect oplevert voor de omgeving. De verwachting is dat de bodemkwaliteit voor deze ontwikkeling geschikt is en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bodem.

7. Archeologie en cultuurhistorie

De gronden hebben een dubbelbestemming waarde - archeologie 4.2. Pas bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 is nader onderzoek noodzakelijk. De tweede recreatiewoning is ongeveer 80 meter groot, dit is veel kleiner en de verwachting is dan ook niet dat dit de archeologische waarden in de bodem

aantast. De andere recreatiewoning komt in een bestaand gebouw en hiervoor is geen bodemingreep noodzakelijk.

8. Overige aspecten

Overige aspecten in deze spelen er niet. Het is een zeer kleine ontwikkeling die geen of nagenoeg geen negatieve gevolgen voor de omgeving heeft.