Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' m.b.t. het plan aan de Bredeweg 25 Geffen in 2022 – vastgestelde versie onder de naam bestemmingsplan 'Bredeweg 25 Geffen – 2022'.

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Onderhavig plan maakte tijdens de ontwerpfase deel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021'.
Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' met bijbehorende stukken van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 7 april 2021 en op www.oss.nl.
Van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 2 reacties ('zienswijzen') ontvangen tegen onderhavig plan. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft niemand gedaan.

Tegelijkertijd heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden 'Ontwerpbesluit hogere waarden Bredeweg 25 in Geffen' ter inzage gelegen. Iedereen kon het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 7 april 2021 en op www.oss.nl.
Van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbesluit reageren. De gemeente heeft geen reacties ('zienswijzen') ontvangen.

III. ZIENSWIJZEN
Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, met uitzondering van zienswijze 1 onder punt h. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze
Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Bredeweg 23 in Geffen. Dit perceel ligt achter het perceel aan de Bredeweg 25 in Geffen. Dit plan laat de sanering van een agrarisch bedrijf toe, de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning en een extra woning op basis van kwaliteitsverbetering. Reclamant heeft hiertegen bezwaar op de volgende onderdelen:

a. Het is reclamant niet duidelijk hoeveel burgerwoningen het plan toelaat. In de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken worden verschillende aantallen genoemd. In de planregels is dit begrensd, maar de planregels zeggen volgens reclamant niets over een eventuele splitsing van de voormalige bedrijfswoning. Dit moet volgens reclamant in de gebruiksregels worden beperkt.
b. Door het toestaan van de extra woning wordt het gebied verdicht met woningen waardoor de normen van de bebouwde kom moeten worden aangehouden volgens de Wet geurhinder en veehouderij. Hierdoor zit het agrarische bedrijf direct op slot aan de Bredeweg 23 in Geffen. Hierdoor is het plan niet haalbaar volgens reclamant.
c. De maximale planologische mogelijkheden zijn niet meegenomen in het geuronderzoek. Dit had wel meegenomen moeten worden volgens reclamant. Uit de eigen berekening van reclamant volgt dat hij wordt belemmerd in zijn maximale planologische mogelijkheden.
d. Bovendien heeft reclamant een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de inrichting. Deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk maar met deze situatie moet volgens reclamant wel rekening worden gehouden.
e. In het akoestisch onderzoek is volgens reclamant geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijf aan de Bredeweg 23 in Geffen. Dit had onderzocht moeten worden.
f. In het akoestisch onderzoek is volgens reclamant geen rekening gehouden met het wegvallen van de bedrijfsbebouwing tussen de woningen aan de Bredeweg 25 in Geffen en het bedrijf aan de Bredeweg 23 in Geffen. Dit kan mogelijk invloed hebben op de akoestische situatie van het bedrijf aan de Bredeweg 23 en hierdoor kunnen de gevels van de woningen aan de Bredeweg 25 in Geffen mogelijk meer geluid ontvangen dan is toegestaan. Dit had onderzocht moeten worden.
g. De bestemming, naast de woonbestemmingen, blijft de bestemming ‘agrarisch met waarden landschap’ houden. Dit is volgens reclamant niet juist, omdat de landschappelijke inpassing laat zien dat de grond voor een groot deel als tuin zal gaan worden gebruikt.
h. Reclamant vult zijn zienswijze onder punt b aan door aan te geven dat de Wet Geurhinder en Veehouderij stelt dat er een afstand van 100 meter moet zijn binnen de bebouwde kom tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. De afstand bedraagt volgens reclamant 55 meter en dus is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen ambtshalve de verbeelding als volgt aan: Er zijn bouwvlakken gelegd op zowel de bestaande (bedrijfs)woning als de nieuw te bouwen woning. Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing verduidelijkt dat het enkel gaat om omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en niet de splitsing hiervan.

Toelichting van de gemeenteraad
Punt a.
In artikel 10.2. lid b van de regels van het ontwerpbestemmingsplan (dit is artikel 4.2 lid b van het vastgestelde bestemmingsplan) staat dat er maximaal één woning per bestemmingsvlak is toegestaan. Voor het plan aan de Bredeweg 25 in Geffen betekent dit dat er maximaal 2 woningen zijn toegestaan, omdat er twee bestemmingsvlakken naast elkaar liggen. In het oorspronkelijke plan zou de voormalige bedrijfswoning worden

gesplitst in 2 woningen. Hiervoor moest de cultuurhistorische waarde van de bedrijfswoning worden aangetoond. Dit rapport is niet tijdig ingediend. Daarom is het plan veranderd en is de splitsing van de bedrijfswoning komen te vervallen. Het gaat dus om de omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (geen splitsing) en de toevoeging van één extra woning. Wij achten de regels en de verbeelding duidelijk op dit punt. Desalniettemin is in de ruimtelijke onderbouwing verduidelijkt dat het enkel gaat om omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en niet de splitsing hiervan.

Indien initiatiefnemer alsnog een cultuurhistorisch onderzoek aanlevert in de toekomst en de voormalige bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol bevonden kan worden, dan kan initiatiefnemer een vergunning hiervoor aanvragen. Initiatiefnemer zal dan moeten voldoen aan artikel 22.15 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan(dit is artikel 12.4 van het vastgestelde bestemmingsplan) en hiervoor een procedure doorlopen. In deze procedure zijn ook inspraakmogelijkheden. Deze splitsingsregeling, die onder voorwaarden splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toestaat, is overigens een gebruikelijke regeling in het buitengebied.

Punt b.
In de Ruimtelijke onderbouwing van Buro Borgland en Bijlage 9 van de ruimtelijke onderbouwing, onderzoek geurhinder van Econsultancy is opgenomen dat er 1 extra woning (gebouw) bijkomt. Naar onze mening kan de beoogde situatie niet beoordeeld worden als bebouwde kom. Het te realiseren bouwwerk wordt aan de oostzijde van het perceel gelokaliseerd, terwijl de bebouwde kom zich juist ten westen van het perceel bevindt. Hierdoor is naar onze mening geen sprake van aansluiting bij de kern. Daarbij is in het plan, door zichtlijnen en het haaks op de weg realiseren van het op te richten bouwwerk (met de smalle kant naar de weg), het bestaande landschappelijke karakter zoveel mogelijk in tact gelaten. Ten slotte wordt in de zienswijze gesproken over "verdichting van het lint", waarbij jurisprudentie wordt aangehaald waaruit ook blijkt dat lintbebouwing niet per definitie te beschouwen is als bebouwde kom. Hiermee spreekt reclamant zichzelf in feite tegen. Er is beperkt sprake van 'aaneengesloten bebouwing die overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven' Evenals er beperkt sprake is van 'op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur'. Er zijn in de korte nabijheid geen andere plannen voor woningbouw en de afstand tot de dorpskern speelt ook mee in de beoordeling. De kern van de bebouwde kom is gescheiden door open veld van het plangebied. Op basis hiervan is er naar onze mening geen sprake van een bebouwde kom en zijn deze bijbehorende normen ook niet van toepassing.

Punt c.
Het geuronderzoek is op dit punt ambtshalve aangevuld. De maximale planologische mogelijkheid van reclamant is meegenomen in de berekeningen van het geuronderzoek. Dit blijkt uit het plaatsen van het emissiepunt met de totale geurvracht op de grens van het bouwvlak (Bijlage 4 geuronderzoek, X:160975 Y:417390). Daarnaast is een geuremissie gehanteerd van 36320 ouE/s, op basis van de aanvraag van nummer 23. Om ten behoeve van de omgekeerde werking de veehouder op nummer 23 niet te hinderen is er conform het geurraport een bouwvlak opgenomen voor de nieuwe woning. Op deze wijze is de geurbelasting van het te realiseren nieuwe bouwwerk niet belemmerend. Bestaande geurgevoelige objecten zijn in dat geval maatgevend.

Punt d.
Een vergelijking van geurberekeningen (één door Buro Borgland (door Econsultancy) en één door DLV Advies) geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- Er is soms gebruik gemaakt van V-stack versie 2010, soms versie 2020. Dit geeft verschillen.
- 'Maximaal vigerend' komt overeen wat betreft geurvracht voor beide bureaus.
- DLV heeft meerdere berekeningen uitgevoerd, waaronder één genaamd "aanvraag volgens rapport Econsultancy". Deze berekening is uitgevoerd met V-Stacks versie 2020, terwijl Econsultancy gekozen heeft voor versie 2010 waardoor het beoogde vergelijk spaak loopt. Voor vergelijkingsdoeleinden is het gewenst dezelfde versie te gebruiken. In andere gevallen ligt het voor de hand de meest recente versie te gebruiken. In de berekening van DLV is te zien dat het nieuw te realiseren huis (nr 25c) een lagere voorgrondbelasting kent dan de bestaande gebouwen.

- Bij de berekening van de aangevraagde situatie van DLV zijn er 7 emissiepunten gebruikt, waar Econsultancy voor deze situatie 3 (gecombineerde bronnen gebruikt) emissiepunten heeft gebruikt. De nauwkeurigere invoer heeft over het algemeen de voorkeur, maar toont in dit geval enkel aan dat het plan niet belemmerend is (omdat bestaande bouw hoger belast wordt).
- Beide bureaus hebben ook gerekend met de maximale vigerende geurruimte van Bredeweg 23 met minieme verschillen (31577 door DLV en 31579 door Econsultancy) die geen invloed hebben op de uitkomsten.
- De 3 geurgevoelige locaties Bredeweg 19, 21 en 27 komen hoger uit in de berekening van Econsultancy (9,3 Odeur vs 6,9 bij DLV).
- Econsultancy gaat mogelijk uit van een te hoge emissiepunthoogte en een te hoge uittredesnelheid in de berekening van de aangevraagde situatie. Hierdoor zijn deze uitkomsten mogelijk lager dan in werkelijkheid. Dit verandert echter niets aan de uitkomst: Veehouder op nr. 23 wordt beperkt door bestaande bouw.
- De achtergrondberekeningen tonen een maximale concentratie van 8,4 Odeur m3 op het bestaande huis en 6,5 op het te realiseren woonhuis. Hiermee is het woon- en leefklimaat goed.

Voor wat betreft het aspect geur is er naar onze mening voldoende in beeld gebracht dat er geen belemmeringen voor omliggende veehouderijen zijn en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen bedragen op de nieuw te realiseren woning respectievelijk 7,8 en 8,4 ouE/m3 en de afstand vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van het dierenverblijf is meer dan 50 meter. Om deze minimaal te hanteren afstand (tussen emissiepunt en buitenzijde geurgevoelig object) blijvend te garanderen is er voor de bestaande woning een bouwvlak opgenomen zodat er geen planologische mogelijkheden bestaan om deze woning dichterbij het agrarisch bouwvlak van Bredeweg 23 te herbouwen of uit te breiden. Hiermee is ook gewaarborgd dat bij een eventuele verplaatsing van het emissiepunt of begrenzing van het dierenverblijf tot op de grens van het agrarisch bouwvlak van Bredeweg 23 de minimale afstand van 50 meter gehaald wordt. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader.

Punt e.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bekeken of bedrijven in de omgeving invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen. Daarnaast is beoordeeld of de nieuw te realiseren woningen invloed hebben op de bedrijfsvoering van inrichtingen in de omgeving.

Deze beoordeling is omschreven in de ruimtelijke onderbouwing onder paragraaf 5.9 'Bedrijven en milieuzonering'. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van de beoordelingssystematiek uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Deze beveelt in bijlage 5.3 aan om middels een stappenplan te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen. Als eerste stap wordt getoetst of de afstand tussen bedrijven en woningen groter is dan de richtafstand behorende bij de milieucategorie van het betreffende bedrijf. Voor een vleeskalverenhouderij (Bredeweg 23) wordt voor het milieuaspect geluid een richtafstand van 30 meter tot woningen aangehouden. De afstand gemeten van bedrijfsbestemmingsgrens tot aan de gevels van de te realiseren woningen (of waar deze gevel zou mogen staan) is 53 meter.
Dit betekent dat aan stap 1 uit de beoordelingssystematiek volgens bijlage 5.3 van de VNG publicatie wordt voldaan. Er is op basis van stap 1 geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. De bedrijfsvoering van de vleeskalverenhouderij (Bredeweg 23) wordt hiermee niet belemmerd door de toekomstige woningen en het woon- en leefklimaat bij de woningen is aanvaardbaar.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie gaan uit van gemiddelde moderne bedrijven. Er is geen reden om uit te gaan van een andere richtafstand. De inrichting kan als een gemiddeld modern bedrijf worden beschouwd. De representatieve akoestisch relevante activiteiten op een vleeskalverenhouderij zijn beperkt. De geluidemissie naar de omgeving is beperkt.

Punt f.
Wij verwijzen hiervoor naar onze beantwoording onder punt e.

In aanvulling hierop merken wij op dat het afbreken van de bedrijfsgebouwen op het perceel Bredeweg 25 ervoor zorgt dat de geluidafscherming tussen de woning en het bedrijf aan de Bredeweg 23 verdwijnt. Rekening houdend met de afstand en de beperkte akoestisch relevante activiteiten is het niet te verwachten dat het afbreken van de gebouwen de bedrijfsvoering gaat beperken. De geluidemissie van veel activiteiten in de inrichting van nummer 23 worden akoestisch afgeschermd door de eigen bedrijfsgebouwen en woning. De luchtbehandeling op de stallen is zodanig hoog dat de afschermende werking van de bedrijfsgebouwen van nummer 25 al beperkt was. Het geluid van de luchtbehandeling komt over de gebouwen heen. Het akoestisch effect van het afbreken van gebouwen is daarom beperkt.

Punt g.
De landschappelijke inpassing buiten de woonbestemming bestaat uit erf- en randbeplanting, bloemrijk grasland en fruitbomen. Deze elementen passen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Bovendien maakt artikel 3.1.1. onder k van de regels van het ontwerpbestemmingsplan (dit is artikel 3.1.1 onder h van het vastgestelde bestemmingsplan) het mogelijk om een gedeelte van het perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' in te richten als tuin.

Punt h.
Wij hebben deze aanvulling op reclamant zijn eerdere zienswijze op 13 juli 2021 ontvangen. De zienswijzetermijn liep van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021. Deze aanvulling is buiten de termijn ingediend en verklaren wij formeel niet-ontvankelijk. Echter bevat de onderbouwing bij punt b al een inhoudelijke onderbouwing op deze zienswijze. Wij verwijzen daarom naar punt b voor een inhoudelijke reactie op dit punt.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

a. Reclamanten vragen om schuilgelegenheden alleen toe te staan in die gebieden die zijn aan te merken als kernrandzone als bedoeld in de Verordening.
b. Reclamanten vragen:
    1. om het plan nader te onderbouwen aan de hand van artikel 3.69 van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
    2. om de voorgestelde kwaliteitsverbetering (artikel 3.9 van de Interim verordening Noord-Brabant) aan te passen. Volgens reclamanten is deze niet akkoord omdat in de berekening de afwaardering van het bestemmingsplan van agrarisch naar agrarisch onderbouwd voor 100 procent wordt meegerekend (volgens reclamanten mag dit voor slechts 20 procent), de te handhaven boerderij is meegerekend in de te slopen bebouwing en de mestputten dubbel worden geteld bij de sloop.
    3. om in de toelichting nader inzichtelijk te maken of de bestaande boerderij al dan niet gesplitst wordt. Reclamanten wijzen hierbij op de daarop betrekking hebbende bepalingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De ruimtelijke onderbouwing is op diverse punten aangevuld en verduidelijkt.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a.
Wij hebben in dit bestemmingsplan met betrekking tot schuilhutten dezelfde regeling opgenomen als in de integrale herziening van bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’. Wij staan nog steeds op het standpunt dat dit een goede, genuanceerde regeling is en nemen hierover nu dan ook dezelfde motivering op dan in de nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss - 2020’.

Wij vinden dat burgemeester en wethouders een genuanceerde regeling voor schuilgelegenheden hebben opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zij staan in het hele komgebied, dat grootschalig en open van karakter is, geen schuilgelegenheden toe. Op de kleinschalige gebieden in het noorden en zuiden van de gemeente staan zij wel schuilgelegenheden toe. Dat doen zij met een binnenplanse afwijking waarbij ook landschappelijke inpassing vereist is. Volgens ons zijn de noordelijke en zuidelijke kleinschalige delen van de gemeente te beschouwen als een kernrandzone, vanwege de ligging in de nabijheid van kernen en de relatief dichte bebouwing ervan. Reclamanten geven overigens ook niet aan waar er geen sprake zou zijn van een kernrandzone en motiveren hier hun standpunt dus niet.
In het algemeen zijn wij van mening dat er bij een regeling voor schuilhutten geen provinciaal belang gemoeid.

In dit bestemmingsplan zijn schuilhutten (in theorie) mogelijk. Deze locatie is echter gelegen in een kernrandzone als bedoeld in de Verordening.

Punt b.
Onder 1.
De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangevuld.

Onder 2.
Reclamanten geven aan dat de afwaardering van het agrarisch bouwvlak in de berekende tegenprestatie voor 100% is meegenomen in de berekening. Dit mag volgens reclamanten maar voor 20% worden meegenomen in de berekening. Reclamanten geven aan dat dit conform de afspraken is. Wij kennen deze afspraken niet en hebben geen documenten gevonden waarin dit is vastgelegd. Wij hebben diverse keren met reclamanten hierover gesproken en reclamanten kunnen ons deze afspraken ook niet overhandigen. Dit klemt temeer omdat we in het verleden wél mochten uitgaan van 100% van de waardevermindering, en dit ook door reclamanten werd geaccepteerd. Wij zien niet in waarom dat nu anders zou zijn.

Reclamanten hebben als standpunt dat alle elementen die in de berekening mogen worden meegerekend een 'fysieke verbetering van het landschap' moeten zijn. Volgens reclamanten is dit geen fysieke verbetering, dit wordt niet nader onderbouwd. Wij betwisten dit. Het saneren van het agrarisch bouwvlak zorgt ervoor dat agrarische stallen niet meer herbouwd mogen worden en dat er ook geen verharding meer kan worden aangelegd. Wij zien dit als een fysieke verbetering.

Met betrekking tot het door reclamanten genoemde percentage van 20% merken wij nog het volgende op. Wij nemen aan dat dat percentage gebaseerd is op de het percentage van de bestemmingswinst die moet worden gecompenseerd bij een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hierbij om ontwikkelingen als de uitbreiding van een bedrijf. Maar dit percentrage geldt juist niet voor woningen. Daarvoor moet een vast bedrag aan compensatie worden gerealiseerd, dat veel hoger is dan 20% van de bestemmingswinst.

Dit perceel is een oud agrarisch bedrijf in de nabijheid van de kern Geffen. Dit is een zogenaamde VAB-locatie. Zowel reclamanten als de gemeente moedigen agrarische ondernemers aan om VAB-locaties om te laten schakelen naar passende bestemmingen. Hierbij is het van belang dat er een goede balans is tussen de sanering van het agrarisch bouwvlak en de passende bestemming, zodat het ook financieel haalbaar is voor initiatiefnemer om van bestemming om te schakelen. In dit geval wordt omgeschakeld naar de bestemming wonen en wordt er een nieuw te bouwen woning toegevoegd. Wij vinden dat tussen het saneren van het agrarisch bedrijf en de nieuw te bouwen woning een goede balans in verevening bestaat. Gezien het voorgaande zijn wij ook van mening dat het saneren van het agrarisch bouwvlak voor 100% mag worden meegerekend.

Reclamanten geven aan dat de te handhaven boerderij meegenomen is in de te slopen bebouwing. In paragraaf 2.1 (Bestaande situatie) van de ruimtelijke onderbouwing is een tabel opgenomen waarin de huidige opstallen met afmetingen staan. In totaal is dit 2.328 m^2. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 253 m^2. Deze afmeting is in mindering gebracht op het oppervlakte van 2.328 m^2. Daarmee komt de te slopen bebouwing neer op 2.075 m^2. Dit is ook zo opgenomen in de berekening zoals opgenomen in bijlage 12 van de ruimtelijke onderbouwing. De te handhaven boerderij is dus niet meegenomen in de te slopen bebouwing.

Reclamanten geven aan dat de mestputten dubbel zijn geteld in de berekening. Volgens de berekening worden de mestputten maar één keer meegerekend, namelijk 228 m^2. Deze mestputten liggen onder de agrarische bedrijfsgebouwen, maar als enkel de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, dan zullen de mestputten blijven bestaan. Dit is niet wenselijk en daarom is de sloop van de mestputten opgevoerd als aparte post in deze berekening. Dit is naar onze mening op een correcte wijze gebeurd. Desalniettemin hebben we, om tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie op dit punt, de post verwijderd uit de berekening. Mede omdat de berekening dan alsnog een positief resultaat laat zien.

Onder 3.
In het oorspronkelijke plan zou de voormalige bedrijfswoning worden gesplitst in 2 woningen. Hiervoor moest de cultuurhistorische waarde van de bedrijfswoning worden aangetoond. Dit rapport is niet tijdig ingediend. Daarom is het plan veranderd en is de splitsing van de bedrijfswoning komen te vervallen. Het gaat dus om de omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (geen splitsing) en de toevoeging van één extra woning. Wij achten de regels en de verbeelding duidelijk op dit punt. Desalniettemin is in de ruimtelijke onderbouwing verduidelijkt dat het enkel gaat om omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en niet de splitsing hiervan.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.

Daarnaast hebben we, om zeker te stellen dat het bedrijf aan de Bredeweg 23 in Geffen niet gehinderd wordt in de bedrijfsvoering, nader geuronderzoek laten uitvoeren. Dat is nader onderbouwd in het geuronderzoek en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van dit plan.

De verbeelding is hierop aangepast. Er zijn bouwvlakken gelegd op zowel de bestaande (bedrijfs)woning als de nieuw te bouwen woning. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering van Bredeweg 23 in Geffen niet belemmerd.