

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'Albergen, Zandhuisweg 36'.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	8
2.3 Reclamant 3	12
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	17

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Albergen, Zandhuisweg 36' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 26 juli 2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 juli 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Albergen, Zandhuisweg 36' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt de uitbreiding van Bomech in Albergen mogelijk. Bomech betreft een fabrikant van sleepvoetbemesters ten behoeve van de agrarische sector. Het bedrijf is de afgelopen jaren fors gegroeid, waardoor het bedrijfsperceel te klein is geworden. Door de groei van de productie is er momenteel sprake van buitenopslag. Daarnaast is het bestaande pand te klein voor de gewenste assemblage. Initiatiefnemer is daarom voornemens het bedrijfsperceel uit te breiden, zodat de bedrijfshal kan worden vergroot. Hierdoor ontstaat er in pandig meer ruimte voor assemblage en tevens ruimte om de producten binnen op te slaan. Ter compensatie wordt de bedrijfsbestemming ter plaatse van de parkeerplaats omgezet naar agrarisch, zodat dit wordt opgenomen in het essenlandschap.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 3 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De

nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 5 september 2022

Datum ontvangst: 5 september 2022

1 Essenlandschap

Reclamant stelt dat na de eerste uitbreiding is gezegd dat verdere uitbreiding op Esgrond niet zou komen. Wat is deze afspraak /toezegging waard na 10 jaar? Waarom kan het bedrijf niet elders? Is dit de maximale uitbreiding en kan dat worden vastgelegd?

Gemeentelijk standpunt

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op de rand van de es, waar het bedrijventerrein overloopt in het essenlandschap. Door de bedrijfsbestemming aan de Van Koersveldweg ten behoeve van de huidige parkeerplaats te ruilen en te herbestemmen als agrarische bestemming wordt het algehele beeld gezien vanaf de Van Koersveldweg van het essenlandschap verbeterd en wordt de es open gehouden.

Daarnaast wordt het belang van het bedrijf meegewogen in de beslissing om op de flank van esgronden uit te breiden. Gekeken naar de omliggende gronden is dit de enige plek waar Bomech zich kan uitbreiden. Bomech wordt aan de noord en westzijde beperkt door de Zandhuisweg. Aan de oostzijde is uitbreiding niet mogelijk door de Van Koersveldweg. Elders binnen het industrieterrein van Albergen is geen ruimte om het bedrijf te verplaatsen. De enige uitbreidingsmogelijkheid is daarom richting het zuiden. Middels een goede landschappelijke inpassing en het open houden van de es, is de uitbreiding op de flank van de es passend.

Veranderingen in wetgeving en verschillende behoeften in bedrijfsvoering maakt dat beleidsvorming continue in beweging is. Inzichten uit het verleden kunnen hierdoor wijzigen, wanneer deze passend zijn binnen een goede ruimtelijke ordening. Met de invulling van het nieuwe bestemmingsplan worden de nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van Bomech vastgelegd. Toekomstige ontwikkelingen zijn in deze niet meegenomen, maar kunnen ook niet worden uitgesloten. Nieuwe ontwikkelingsplannen dienen dan weer opnieuw getoetst te worden aan de op dat moment geldende wetgeving en/of beleid.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Aanzicht Vleerboersweg 4 en 4a

Reclamant stelt dat het aanzicht vanuit de woningen aan de Vleerboersweg 4 en 4a in negatieve zin wordt beïnvloed. De groenstrook wordt smaller en het duurt 10 – 15 jaar voordat deze volgroeid is. Waarom is er niet gekozen voor jaarrond groen voor de groensingel? Reclamant ziet graag dat het materiaal dat buiten wordt opgeslagen uit het zicht verdwijnt.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van de belangenafweging merken wij op dat het belang van reclamant is gelegen in het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Gelet op de toegekende uitbreiding en de daarbij behorende bouw mogelijkheden, de omliggende agrarische bestemming, het ruimtelijk kwaliteitsplan en daarbij behorende voorwaardelijke verplichting, is er door de uitbreiding geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

Het beoogd sortiment voor de aanplant uit het ruimtelijk kwaliteitsplan is gebruikelijk voor de aanplant van singels en houtwallen in Twente. De beoogde plantmaat biedt kans voor goede groei in de eerste jaren en de toegepaste dichtheid van aanplant geeft op relatief korte termijn een dichte houtopstand. Tevens zal een kleinere plantmaat op den duur voor een betere dichtheid en groei zorgen in vergelijking met een te grotere plantmaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Milieucategorie 3.2 naar 4.1

De milieucategorie was 3.2 en is gewijzigd naar 4.1. Reclamant vraagt waarom deze verhoging nodig is. Hierdoor kunnen zwaardere bedrijven zich hier vestigen. De normafstand van 4.1 is 200 meter, terwijl de woning zich op 170 meter van de nieuwe situatie bevindt.

Gemeentelijk standpunt

In het ontwerp bestemmingsplan is voor de verhoging van 3.2 naar 4.1 uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het bedrijf kan op basis van deze publicatie het best vergeleken worden met de functie 'Vervaardiging van machines en apparaten, productieoppervlakte groter dan 2.000 m² bvo'. Dat de functie hier het best bij aansluit wil echter niet zeggen dat deze milieucategorie ook aan het bedrijf toegekend dient te worden. Reclamant stelt terecht de vraag waarom deze verhoging nodig is, als de werkzaamheden en de bedrijfsvoering binnen Bomech niet wijzigt.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de bestaande milieucategorie van 3.2 te behouden en deze niet te verhogen. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4 Waardevermindering woningen Vleerboersweg 4 en 4a

Reclamant stelt dat er een waardevermindering ontstaat voor de woningen aan de Vleerboersweg 4 en 4a.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Er is geen reden om aan te nemen dat het bestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar zal zijn. Het is voor reclamant mogelijk om een verzoek in de tegemoetkoming in de planschade in te dienen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Geluidsoverlast

Reclamant stelt dat er geluidsoverlast plaatsvindt doordat deuren niet altijd gesloten zijn en doordat opstapeling van buitenopslag plaatsvindt.

Gemeentelijk standpunt

Het plan dient een goed woon- en leefklimaat te waarborgen voor milieugevoelige objecten (woningen). Vanwege dichtbij gelegen (bedrijfs-)woningen is het aspect geluid in deze van belang. Om deze reden is er een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Middels dit onderzoek is aangetoond dat, ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (woningen van derden), sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

Er is een aanvulling op het akoestisch onderzoek gedaan om inzichtelijk te maken wat de geluidsbelasting is ter plaatse van de tuinen van de omliggende woningen in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de ambitiewaarden voor de tuinen bij de woningen niet wordt overschreden. Het volledig briefrapport van de aanvulling akoestisch onderzoek is als bijlage 4 opgenomen bij de toelichting.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Buitenopslag

Reclamant stelt dat de buitenopslag heel hoog is en langdurig blijft staan. Wat is de garantie dat in de nieuwe situatie niet alle buitenruimten weer gebruikt wordt voor opslag?

Gemeentelijk standpunt

In de huidige situatie is door groei van de productie sprake van buitenopslag. In de nieuwe situatie biedt de vergroting van het bedrijfsperceel en de uit te bouwen bedrijfshal ruimte om de buitenopslag naar binnen te verplaatsen. Door de buitenopslag naar binnen te verplaatsen ontstaat er een betere routing voor het vrachtverkeer en ontstaat er meer ruimte voor parkeerplaatsen binnen eigen terrein. De parkeerplaatsen zijn opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in de planregels, waardoor de aanleg en instandhouding is geborgd. Verder wordt gehele plangebied landschappelijk ingepast conform bijlage 2 bij de planregels en is de aanleg en de instandhouding hiervan middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

7 Verkeer en parkeren

Reclamant is er niet op gerust dat er in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen behouden blijven. Kan de huidige parkeerplaats niet goed worden ingepast? Reclamant stelt ook dat Bomech een nieuw pand heeft gekocht op het bedrijventerrein en vraagt zich wat hier de invloed van is op het parkeren.

Gemeentelijk standpunt

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de gemeentelijke parkeernota 'bouwen en parkeren 2018'. Op basis van de gemeentelijke parkeernota hoeft enkel de extra parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling te worden berekend. In de parkeernota staat het volgende:

Bij verbouw of wijziging van een bestaand bouwwerk, mag de parkeerbehoefte van de bestaande (oude) situatie in mindering worden gebracht. Aldus wordt voorkomen dat een nieuw bouwplan bezwaard wordt met tekortkomingen uit het verleden (b.v. te weinig parkeerplaatsen bij het bestaande gebouw of functie). In het kader van een bouwplan hoeft alleen de toename van de parkeerdruk, die dus het gevolg is van het bouwplan zelf, te worden gecompenseerd door de aanvrager.

Voor de parkeerbehoefte wordt in het bestemmingsplan een wijziging doorgevoerd waarbij de functie 'loods, opslag, bergplaats' met een parkeerbehoefte van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² wordt aangepast naar functie 'werkplaats, lab, industrie' waar een parkeerbehoefte van 2,35 per 100 m² geldt. Ook wordt een wijziging doorgevoerd waarbij wordt uitgegaan van arbeidsintensief in plaats van arbeidsextensief. Bij arbeidsintensief past een parkeerbehoefte van 2,35 parkeerplaatsen per 100 m².

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt voor de nieuwe situatie (uitbreiding 2.550 m²) een parkeerbehoefte van $25,5 \times 2,35 =$ parkeerbehoefte van totaal 60 parkeerplaatsen. Door aan de westzijde van het plangebied ook parkeerplaatsen te realiseren wordt dit aantal gehaald. Conform het Ruimtelijk Kwaliteitsplan worden 60 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De huidige parkeerplaatsen aan de Van Koersveldweg worden in het plan wegbestemd ter compensatie van de uitbreiding van het bedrijfsperceel. Hierdoor wordt de openheid van de es verbeterd. Een inpassing van de bestaande parkeerplaatsen op de flank van de es, zal juist zorgen voor een aantasting van de openheid op de es.

De extra locatie van Bomech heeft qua parkeren geen effect op deze uitbreiding. Voor die locatie is het parkeren separaat geregeld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 5 september 2022

Datum ontvangst: 7 september 2022

1 Uitzicht wordt meer belemmerd

Reclamant stelt dat het hoge pand met de uitbreiding veel beter zichtbaar is, wat een negatieve invloed heeft op het uitzicht en woongenot. Het groengebied wat moet wijken is een stuk groter dan wat wordt teruggebracht. In het plan wordt geconcludeerd dat de impact op de omgeving daarmee aanzienlijk kleiner is. Reclamant kan zich hier niet in vinden.

Gemeentelijk standpunt

Allereerst wordt opgemerkt dat de impact op de omgeving gebaseerd is op het verschil tussen een uitbreiding aan de flanken van de es ten opzichte van een uitbreiding aan de zuidzijde van het plangebied ter plaatse van de parkeerplaats.

Zoals in de toelichting onder artikel 3.1.2 'Gewenste situatie' is weergegeven is het niet wenselijk om op locatie van de parkeerplaats uit te breiden, aangezien dit enerzijds de es zou aantasten en anderzijds deze locatie logistiek gezien geen verbetering zou betekenen voor de bedrijfsvoering. Een uitbreiding ter plaatse van de parkeerplaats zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de openheid en herkenbaarheid van de es. Opgemerkt wordt dat in tegenstelling tot de bestaande huidige inpassing de nieuwe houtsingel meer glooiend wordt aangelegd, wat zorgt voor een zachtere overgang. In de huidige situatie is de houtsingel rechtlijner wat zorgt voor een harde overgang. De definitieve inpassing is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Tubbergen, de provincie Overijssel en het kwaliteitsteam van de gemeente Tubbergen.

Daarnaast betreft de oppervlakte van het groengebied (houtwal) in de huidige situatie ca. 3750 m². In de nieuwe situatie betreft het groengebied (houtwal) ca. 3520 m². Dit is een verschil van ca. 230 m². Echter wordt zoals hierboven is beschreven de bedrijfsbestemming ten behoeve van de parkeerplaats aan de Van Koersveldweg met een oppervlakte van ca. 800 m² ook gesaneerd en herbestemd als agrarische grond ten behoeve van de es. Algeheel kan gesteld worden dat het verschil van 230 m² in ruime mate wordt gecompenseerd door het saneren van de parkeerplaats aan de Van Koersveldweg.

Ten aanzien van de belangenafweging merken wij op dat het belang van reclamant is gelegen in het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Gelet op de toegekende uitbreiding en de daarbij behorende bouwmogelijkheden, de omliggende agrarische bestemming, het Ruimtelijk Kwaliteitsplan en daarbij behorende voorwaardelijke verplichting, is er door de uitbreiding geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

Het beoogd sortiment voor de aanplant uit het ruimtelijk kwaliteitsplan is gebruikelijk voor de aanplant van singels en houtwallen in Twente. De beoogde plantmaat biedt kans voor goede groei in de eerste jaren en de toegepaste dichtheid van aanplant geeft op relatief korte termijn een dichte houtopstand. Tevens zal een kleinere plantmaat op den duur voor een betere dichtheid en groei zorgen in vergelijking met een te grotere plantmaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Milieucategorie 3.2 naar 4.1

Reclamant stelt dat de milieucategorie van 3.2 naar 4.1 onvoldoende is onderbouwd. Waarom wordt deze verhoogd als er geen sprake is van verandering in bedrijfsvoering?

Reclamant stelt tevens dat het onjuist is dat er sprake is van matige tot sterke functiemenging. De motivering dat er sprake is van een gemengd gebied in plaats van een rustige woonwijk is volgens reclamant onjuist.

Gemeentelijk standpunt

In het ontwerp bestemmingsplan is voor de verhoging van 3.2 naar 4.1 uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het bedrijf kan op basis van deze publicatie het best vergeleken worden met de functie 'Vervaardiging van machines en apparaten, productieoppervlakte groter dan 2.000 m² bvo'. Dat de functie hier het best bij aansluit wil echter niet zeggen dat deze milieucategorie ook aan het bedrijf toegekend dient te worden. Reclamant stelt terecht de vraag waarom deze verhoging nodig is, als de werkzaamheden en de bedrijfsvoering binnen Bo-mech niet wijzigt.

Een rustige woonwijk wordt gekenmerkt door primair woonbestemmingen met de daarbij behorende wijkvoorzieningen. Er komen vrijwel geen andere functies zoals bedrijvigheid voor. Een gemengd gebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies.

In onderliggend geval betreft het een industrieterrein welke gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan verschillende typen bedrijvigheid met bijbehorende verkeersbewegingen en omliggende woonbestemmingen. Deze kenmerken sluiten aan bij een gemengd gebied en niet bij een rustige woonwijk.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de bestaande milieucategorie van 3.2 te behouden en deze niet te verhogen. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Verkeer en parkeren

Reclamant stelt dat de verkeersgeneratie niet is onderbouwd met een onderzoek. Reclamant verzoekt extra informatie over huidige verkeersintensiteit in relatie extra verkeersintensiteit naar aanleiding van deze uitbreiding. Tevens stelt reclamant dat op dit moment al niet wordt voldaan aan de parkeervraag op eigen terrein. Reclamant vraagt wat de parkeervraag was die de aanvrager moest oplossen bij de start van zijn bedrijvigheid. Deze parkeervraag plus de nieuwe parkeervraag van de uitbreiding moet in zijn totaliteit op eigen terrein worden opgelost.

Gemeentelijk standpunt

Het bedrijf wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 2.550 m². Dit betekent dat er sprake is van $(25,5 \cdot 4,8) = 122$ extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. Deze extra verkeersgeneratie wordt, conform huidige situatie, afgewikkeld via de Zandhuisweg richting de van Koersveldweg, vanaf waar het verkeer zich in zowel zuidelijke als noordelijke richting kan verspreiden.

Op basis van de Atlas van Overijssel blijkt dat de verkeersintensiteit op de van Koersveldweg in 2030 is geprognoseerd op 8.000 motorvoertuigen in noordelijke richting en 7.100 motorvoertuigen in zuidelijke richting, gerekend vanaf de kruising met de Zandhuisweg. Een toename van 122 extra verkeersbewegingen is, gezien deze intensiteit, nauwelijks waarneembaar en zal opgaan in het heersend verkeersbeeld.

De Zandhuisweg is een ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Gezien de ligging van het bedrijf op zeer korte afstand van de van Koersveldweg zal de Zandhuisweg voor slechts een klein deel extra worden belast. De Zandhuisweg betreft echter een ontsluitingsweg van een bedrijventerrein. Dergelijke wegen zijn er op berekend om zwaar verkeer van een bedrijventerrein goed te kunnen verwerken. Er worden op voorhand dan ook geen belemmeringen verwacht.

Daarnaast is het van belang dat er voor vrachtwagens goede rijroute's op het terrein zijn. In de huidige situatie is er momenteel nagenoeg geen sprake van ruimte voor parkeren van auto's. Dit komt door de buitenopslag. Enkel langs de rand van het terrein aan de Zandhuisweg is er ruimte voor het parkeren van enkele auto's. In de nieuwe situatie wordt dit fors verbeterd, evenals de routing.

Vrachtwagens die moeten laden rijden via één richting naar de achterzijde van het terrein aan de Zandhuisweg en rijden dan door de nieuw te bouwen bedrijfshal. Vervolgens rijden zij richting Albergen of Zenderen via van Koersveldweg. Vrachtwagens die enkel komen lossen rijden eveneens via de Zandhuisweg aan en gaan, afhankelijk van de lading, tussen de Zandhuisweg 36 en 38 door of rijden eenzelfde route als vrachtwagens die moeten laden. Hierdoor wordt voorkomen dat vrachtwagens op het terrein moeten draaien en/of manoeuvreren. De routing van de vrachtwagens is in de tekening met een H aangegeven. Het laden en lossen kan eenvoudig op het eigen terrein opgelost worden. Hier is voldoende ruimte voor. Met de indeling van het terrein en de situering is hiermee rekening gehouden.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de gemeentelijke parkeernota 'bouwen en parkeren 2018'. Op basis van de gemeentelijke parkeernota hoeft enkel de parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling te worden berekend. In de parkeernota staat het volgende:

Bij verbouw of wijziging van een bestaand bouwwerk, mag de parkeerbehoefte van de bestaande (oude) situatie in mindering worden gebracht. Aldus wordt voorkomen dat een nieuw bouwplan bezwaard wordt met tekortkomingen uit het verleden (b.v. te weinig parkeerplaatsen bij het bestaande gebouw of functie). In het kader van een bouwplan hoeft alleen de toename van de parkeerdruk, die dus het gevolg is van het bouwplan zelf, te worden gecompenseerd door de aanvrager.

Voor de parkeerbehoefte wordt in het bestemmingsplan een wijziging doorgevoerd waarbij de functie 'loods, opslag, bergplaats' met een parkeerbehoefte van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² wordt aangepast naar functie 'werkplaats, lab, industrie' waar een parkeerbehoefte van 2,35 per 100 m² geldt. Ook wordt een wijziging doorgevoerd waarbij wordt uitgegaan van arbeidsintensief in plaats van arbeidsextensief. Bij arbeidsintensief past een parkeerbehoefte van 2,35 parkeerplaatsen per 100 m².

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt voor de nieuwe situatie (uitbreiding 2.550 m²) een parkeerbehoefte van 25,5 x 2,35 = parkeerbehoefte van totaal 60 parkeerplaatsen. Door aan

de westzijde van het plangebied ook parkeerplaatsen te realiseren wordt dit aantal gehaald. Conform het Ruimtelijk Kwaliteitsplan worden 60 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De huidige parkeerplaatsen aan de Van Koersveldweg worden in het plan wegbestemd ter compensatie van de uitbreiding van het bedrijfsperceel. Hierdoor wordt de openheid van de es verbeterd. Een inpassing van de bestaande parkeerplaatsen op de es, zal juist zorgen voor een aantasting van de openheid op de es.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4 Ecologisch onderzoek ontbreekt

Reclamant stelt dat er een ecologisch onderzoek ontbreekt. In het Ontwerp bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is omdat het slechts om intensief gebruikte landbouwgrond gaat. Een deel van de uitbreiding gaat echter ook over de zuidelijk gelegen groenbestemming waar veel bomen en struiken staan die hierdoor verdwijnen. Reclamant stelt dat een ecologisch onderzoek daardoor wel nodig is en maakt de conclusie dat geen Quickscan ecologie nodig is onjuist.

Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van deze zienswijze is een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd welke als bijlage 6 wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

In de Quickscan natuurwaardenonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna te verwachten zijn. Het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits ontheffing ten aanzien van de wezel en grote bosmuis wordt verkregen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen een wettelijk belang, op basis waarvan de provincie een ontheffing mag verlenen. Er is in het plan voldoende mogelijkheid voor tijdelijke en duurzame compensatie. Ook kan aan alle andere voorwaarden voldaan worden. Het verkrijgen van een ontheffing is daarmee reëel. De Wet natuurbescherming vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

In de Quickscan natuurwaardenonderzoek wordt ook geconcludeerd dat er een stikstofberekening dient te worden opgesteld voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Deze is ondertussen opgesteld en wordt als bijlage 5 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het te laten uitvoeren van een Quickscan natuurwaardenonderzoek. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 28 augustus 2022

Datum ontvangst: 1 september 2022

1 Participatie ontbreekt

Reclamant stelt dat er geen enkele participatie over de huidige plannen heeft plaatsgevonden met de buurtbewoners voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Bij weten van de gemeente heeft initiatiefnemer de buurtbewoners geïnformeerd over de uitbreidingsplannen. Tevens wordt opgemerkt dat het vroegtijdig betrekken van de omgeving waardevolle inzichten kan opleveren en het plan zelfs kan verbeteren, echter is het uitvoeren van participatie geen verplichting.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Milieucategorie van 3.2 naar 4.1

Reclamant stelt dat de gemeente met dit plan milieucategorie 4.1 bedrijvigheid in zijn algemeenheid mogelijk maakt op het perceel zonder dat hiervoor een goede onderbouwing is aangetoond. Reclamant verzoekt de huidige milieuzonering te respecteren.

Gemeentelijk standpunt

In het ontwerp bestemmingsplan is voor de verhoging van 3.2 naar 4.1 uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het bedrijf kan op basis van deze publicatie het best vergeleken worden met de functie 'Vervaardiging van machines en apparaten, productieoppervlakte groter dan 2.000 m² bvo'. Dat de functie hier het best bij aansluit wil echter niet zeggen dat deze milieucategorie ook aan het bedrijf toegekend dient te worden. Reclamant stelt terecht de vraag waarom deze verhoging nodig is, als de werkzaamheden en de bedrijfsvoering binnen Bomech niet wijzigt.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de bestaande milieucategorie van 3.2 te behouden en deze niet te verhogen. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Bouwmogelijkheden

Reclamant stelt dat de bouwmogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt, veel meer mogelijk maakt dan wat in het inrichtingsplan is weergegeven en waarvoor de onderbouwing wordt verstrekt. In tegenstelling tot het huidige bestemmingplan 'Albergen en Geesteren' geldt er geen beperking aan de omvang van bebouwingspercelen.

Gemeentelijk standpunt

Voor de bouwregels in het ontwerp-bestemmingsplan 'Albergen, Zandhuisweg 36' is aangesloten bij de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren'. Conform de regels van bovengenoemde bestemmingsplannen mag het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel ten hoogste 80% bedragen. Deze bebouwing wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt

aanvaardbaar geacht. Daarnaast wordt opgemerkt dat de bouwmogelijkheden in samenhang liggen met de te realiseren parkeerplaatsen en de ruimtelijke inpassing, zoals deze in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan zijn ingevuld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4 Handeling in strijd met eigen beleidsstukken

Reclamant stelt dat de gemeente handelt in strijd met de eigen beleidsstukken 'Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen' en 'Notitie hantering vestigingscriteria bedrijventerreinen Gemeente Tubbergen'. In de onderbouwing wordt het typologie Schaal niet genoemd, wat weldegelijk meermaals wordt aangehaald in het beleid. Ook wordt door reclamant aangegeven dat er geen beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

Gemeentelijk standpunt

Betreffende het typologie 'Schaal' wordt opgemerkt dat het hier gaat om nieuwvestiging van bedrijven op een bedrijventerrein en van bedrijven die zich vanuit het buitengebied willen vestigen op een bedrijventerrein. Bomech betreft een reeds aanwezig lokaal geworteld bedrijf op een bedrijventerrein. Bovendien is de schaal beperkt, doordat het gaat om een uitbreiding van een bedrijf op een bedrijventerrein waarbij qua uitstraling en maatvoering wordt aangesloten op de bestaande bebouwing.

Voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan geldt tevens dat dit van toepassing is bij een nieuw bedrijventerrein. In onderliggend geval wordt aangesloten bij de bestaande bedrijfsbebouwing op een bestaand bedrijventerrein.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het aanpassen van de toelichting met betrekking op het typologie 'Schaal'. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Noodzaak en invulling uitbreiding

Reclamant stelt dat er geen duidelijkheid wordt geschapt over de invulling en noodzaak van de uitbreiding. In hoofdstuk 3 paragraaf parkeren valt te lezen dat het met name gaat om het verminderen van buitenopslag, terwijl in paragraaf 4.1.2 kenbaar wordt gemaakt dat de nieuwbouw leidt tot uitbreiding van assemblage. Daarnaast wordt de vraag gesteld of de hal zowel voor opslag en assemblage als ook voor het doorrijden van vrachtwagens bedoeld is. Tot slot stelt reclamant de vraag waarom zoveel (onbenoemde) buitenruimte behouden blijft terwijl geïnsinueerd wordt dat alle buitenopslag volledig naar binnen wordt gebracht.

Gemeentelijk standpunt

Voor onderbouwing van de behoefte van de uitbreiding wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2 van de plantoelichting. Allereerst wordt opgemerkt dat de assemblage het eindproduct is van onder andere producten uit de buitenopslag. De uitbreiding van de hal is dan ook bedoeld voor zowel de losse producten die momenteel buiten worden opgeslagen als ook voor het eindproduct welke voortkomt uit deze producten van onder andere de buitenopslag, oftewel de assemblage.

Voor de vraag of de hal nu voor zowel opslag en assemblage en ook voor het doorrijden van vrachtwagens bedoeld is, wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 van de plantoelichting. Nieuwe situatie planlocatie uit het Ruimtelijk Kwaliteitsplan. Hier staat het volgende geschreven:

Vrachtwagens die moeten laden rijden via één richting naar de achterzijde van het terrein aan de Zandhuisweg en rijden dan door de nieuw te bouwen bedrijfshal. Vervolgens rijden zij richting Albergen of Zenderen via van Koersveldweg (H op tekening).

De zoals reclamant stelt (onbenoemde) buitenruimte wordt gebruikt als veilige rijroute voor het vrachtverkeer als voor eventueel extra te realiseren parkeerplaatsen. Eventueel kan hier zoals ook elders toegestaan op de bedrijventerreinen buitenopslag plaatsvinden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Verkeer en parkeren

Reclamant stelt dat de verkeer- en parkeersituatie van Bomech onjuist wordt gemotiveerd en ook niet goed wordt geborgd. Reclamant gaat in op een foute conclusie van de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' in plaats van 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Vervolgens gaat reclamant in op de verkeersafwikkeling en op de berekening van de parkeerbehoefte.

Gemeentelijk standpunt functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' in plaats van 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'.

Opgemerkt wordt dat het hier gaat om een tekstuele fout in paragraaf 3.2.2.1. Zoals reclamant aangeeft wordt in paragraaf 3.2.2.2 gesproken over uitgangspunten waarbij wordt uitgegaan van arbeidsintensief/bezoekersextensief. In de Aerius berekening is tevens uitgegaan van arbeidsintensief/bezoekersextensief (worst-case scenario).

In paragraaf 3.2.2.1 zal de tekst arbeidsextensief worden aangepast naar arbeidsintensief.

Gemeentelijk standpunt verkeersafwikkeling

Reclamant stelt dat sprake is van verkeershinder op de Zandhuisweg. Medewerkers van Bomech parkeren regelmatig op openbaar terrein, omdat er op het bedrijfsperceel zelf geen ruimte is vanwege de buitenopslag. Ook vrachtwagens staan op openbaar terrein te wachten voor het laden en lossen. In de nieuwe situatie biedt de vergroting van het bedrijfsperceel en de uit te bouwen bedrijfshal ruimte om de buitenopslag naar binnen te verplaatsen, waardoor het buitenterrein wordt opgeruimd. Door de buitenopslag naar binnen te verplaatsen ontstaat er een betere routing voor het vrachtverkeer en ontstaat er meer ruimte voor parkeerplaatsen binnen het eigen terrein.

Gemeentelijk standpunt berekening parkeerbehoefte

Reclamant stelt dat wanneer het gaat om industrie (zoals meerdere malen wordt aangegeven), waarom hanteert de gemeente dan niet de parkeernorm voor de functie 'werkplaats, lab, industrie' in plaats van 'loods, opslag, bergplaats'? In de huidige situatie is uitgegaan van de functie 'loods, opslag, bergplaats' met een parkeerbehoefte van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² en niet van de functie 'werkplaats, lab, industrie' met een parkeerbehoefte 2,35 per 100 m².

Voor de parkeerbehoefte wordt in het bestemmingsplan een wijziging doorgevoerd waarbij de functie 'loods, opslag, bergplaats' met een parkeerbehoefte van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² wordt aangepast naar functie 'werkplaats, lab, industrie' waar een parkeerbehoefte van 2,35 per 100 m² geldt. Ook wordt een wijziging doorgevoerd waarbij wordt uitgegaan van arbeidsintensief in plaats van arbeidsextensief. Bij arbeidsintensief past een parkeerbehoefte van 2,35 parkeerplaatsen per 100 m².

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt voor de nieuwe situatie (uitbreiding 2.550 m²) een parkeerbehoefte van $25,5 \times 2,35 =$ parkeerbehoefte van totaal 60 parkeerplaatsen. Door aan de westzijde van het plangebied ook parkeerplaatsen te realiseren wordt dit aantal gehaald. Conform het Ruimtelijk Kwaliteitsplan worden 60 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door uit te gaan van arbeidsintensief in plaats van arbeidsextensief. Ook wordt tegemoetgekomen aan de functie 'werkplaats, lab, industrie' waar een parkeernorm van 2,35 per 100 m² geldt, in plaats van de functie 'loods, opslag, bergplaats' waar een parkeernorm van 1,05 per 100 m² geldt. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en borging van de 60 parkeerplaatsen zoals aangegeven in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

7 Laden en lossen op eigen terrein

Reclamant stelt dat het laden en lossen op eigen terrein niet goed wordt geborgd en ziet graag in de voorschriften opgenomen dat het laden en lossen en het wachten hiervoor op eigen terrein wordt opgelost.

Gemeentelijk standpunt

"Bouwen en parkeren" is van vroeger uit gebaseerd op de Bouwverordening, waarin is geregeld dat een voorziening/bouwwerk in voldoende mate in de eigen parkeergelegenheid moet voorzien. In de gemeentelijke beleidsnota "Bouwen en parkeren 2018" is dit overgenomen als uitgangspunt.

Voor bouwplannen/- functies binnen de kom biedt de beleidsnota een aantal afwijkingsopties. Die afwijkingsopties gelden niet voor bedrijventerreinen. Voor bedrijventerreinen wordt maatwerk geboden maar dient men in principe aan de regel 'parkeren op eigen erf' te voldoen. Die regel wordt onder andere toegepast, zodat de weg vrij blijft voor het rijden met vrachtauto's, om de te kunnen manoeuvreren en eventueel te laden en te lossen. Voor laden en lossen bestaat geen regelgeving waarmee geborgd kan worden dat laden en lossen op eigen terrein moet gebeuren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

8 Incomplete en verouderde omgevingsonderzoeken

Reclamant stelt dat er gebruik is gemaakt van incomplete en verouderde omgevingsonderzoeken en dat hierin inconsequente uitgangspunten wordt gehanteerd.

Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuwe versie van het stikstofonderzoek aangeleverd en is een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeken worden als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het aanleveren van een nieuw stikstofonderzoek en het opstellen van een Quickscan natuurwaardenonderzoek. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In de toelichting worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 3 (onder 3.2 Verkeer en parkeren) wordt in paragraaf 3.2.3.1 het onderdeel functie 'loods, opslag, bergplaats' gewijzigd in 'bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)';
- In Hoofdstuk 3 (onder 3.2 Verkeer en parkeren) wordt in paragraaf 3.2.3.2 de parkeerbehoefte van (25,5 x 1,05) totaal 27 parkeerplaatsen vervangen door de parkeerbehoefte van (25,5 x 2,35) totaal 60 parkeerplaatsen;
- In hoofdstuk 3 (onder 3.2 Verkeer en parkeren) wordt in paragraaf 3.2.3.3 de parkeerbehoefte van (25,5 x 1,05) totaal 27 parkeerplaatsen vervangen door de parkeerbehoefte van (25,5 x 2,35) totaal 60 parkeerplaatsen;
- In hoofdstuk 3 (onder 3.2 Verkeer en parkeren) wordt in paragraaf 3.2.3.3 de tekst: In afbeelding 3.2 is zichtbaar dat er 54 parkeerplaatsen zijn ingetekend wordt vervangen door de tekst: In afbeelding 3.2 is zichtbaar dat er 60 parkeerplaatsen zijn ingetekend;
- In hoofdstuk 3 (onder 3.2 Verkeer en parkeren) wordt in paragraaf 3.2.3.3 de tekst: De parkeerbehoefte van $(77,5 \times 1,05) =$ afgerond 82 parkeerplaatsen. De aanwezigheid van circa 50-60 parkeerplaatsen wordt echter genoeg geacht voor het gehele bedrijf, aangepast in: De parkeerbehoefte van $(77,5 \times 2,35) =$ afgerond 181 parkeerplaatsen. De aanwezigheid van circa 60 parkeerplaatsen wordt echter genoeg geacht voor het gehele bedrijf;
- In hoofdstuk 4 (Beleidskader) wordt in paragraaf 4.3.3.1 de uitwerking van het typologie 'schaal' toegevoegd;
- In hoofdstuk 5 (Milieu- en omgevingsaspecten) wordt in paragraaf 5.5.3.1 een aanvulling op het akoestisch onderzoek toegevoegd, waarbij de geluidbelasting ter plaatse van de tuinen van omliggende woningen in de omgeving is gemeten;
- In hoofdstuk 5 (Milieu- en omgevingsaspecten) wordt in paragraaf 5.6.3.2 de Quicksan ecologie toegevoegd;
- In hoofdstuk 5 (Milieu- en omgevingsaspecten) wordt in paragraaf 5.6.4 de conclusie gewijzigd in: Er zijn geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna te verwachten. Het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits ontheffing ten aanzien van de wezel en grote bosmuis wordt verkregen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen een wettelijk belang, op basis waarvan de provincie een ontheffing mag verlenen. Er is in het plan voldoende mogelijkheid voor tijdelijke en duurzame compensatie. Ook kan aan alle andere voorwaarden voldaan worden. Het verkrijgen van een ontheffing is daarmee reëel. De Wet natuurbescherming vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling;
- In hoofdstuk 7 (Juridische aspecten en planverantwoording) wordt in paragraaf 7.3 onder Artikel 4 Bedrijventerrein, het toestaan van bedrijven tot en met Milieucategorie 4.1 gewijzigd in het toestaan van de huidige bedrijvigheid onder Milieucategorie 3.2 en het specifiek toestaan van een bedrijf gericht op de handel, reparatie en verhuur van machines ten behoeve van de land-, tuin-, en bosbouw en industrie, alsmede het ontwikkelen en fabriceren van machines ten behoeve van de land-, tuin- en bosbouw en industrie;

- In hoofdstuk 7 (Juridische aspecten en planverantwoording) wordt in paragraaf 7.3 onder Artikel 4 Bedrijventerrein de tekst met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing aangevuld met: waterberging en het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen. Daarnaast is ook specifiek een bepaling opgenomen die regelt dat de parkeerplaatsen die momenteel binnen de agrarische bestemming gelegen zijn, komen te vervallen als er voldoende parkeerruimte is gerealiseerd binnen de bedrijfsbestemming. Daarnaast is een gebruiksverbod opgenomen om te voorkomen dat het gebruik van de parkeerplaatsen ter plaatse van de nieuwe agrarische bestemming onder het gebruiksovergangsrecht kunnen worden voortgezet. Ook is geregeld dat de verharding moet worden verwijderd. Dit alles binnen één jaar na het onherroepelijk worden het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 9 (Vooroverleg, inspraak en zienswijzen) wordt in paragraaf 9.3 de tekst met betrekking tot zienswijzen aangepast naar aanleiding van de drie ingediende zienswijzen.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving, onder a, wordt lid 1 gewijzigd van ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' uitsluitend een bedrijf tot en met categorie 4.1 is toegestaan, naar: ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend een bedrijf tot en met categorie 3.2 is toegestaan;
- In artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving, wordt een nieuw lid b toegevoegd met de regel: een bedrijf gericht op de handel, reparatie en verhuur van machines ten behoeve van de land-, tuin-, en bosbouw en industrie, alsmede het ontwikkelen en fabriceren van machines ten behoeve van de land-, tuin-, en bosbouw en industrie;
- In artikel 4.5.2 is een extra regel met betrekking tot het Strijdig gebruik – parkeren opgenomen: Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend: a. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zonder dat het gebruik van parkeren ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - 1' definitief is beëindigd en de verharding definitief is verwijderd binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- In artikel 4.5.3, onder a, zijn de landschapsmaatregelen met de letters D, E en G opgenomen;
- In artikel 4.5.5, is een voorwaardelijke verplichting – realisatie parkeerplaatsen opgenomen;
- In artikel 4.5.6 is een voorwaardelijke verplichting – waterberging opgenomen.

Verbeelding

In de verbeelding zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Op de verbeelding is de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.1 aangepast naar bedrijf tot en met categorie 3.2;
- Op de verbeelding is de bestemming Agrarisch aangepast naar Agrarisch-1 (conform de omliggende agrarische bestemming).