ZIENSWIJZENRAPPORT

BESTEMMINGSPLAN Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111

Datum vaststelling gemeenteraad: 12 juli 2022

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING EN ACHTERGROND 3

2 LEESWIJZER 3

3 ZIENSWIJZE RECLAMANT 1 4

4 ZIENSWIJZE RECLAMANT 2 11

5 ZIENSWIJZE RECLAMANT 3 12

6 WIJZIGINGEN 16

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt het zienswijzenrapport met een samenvatting van de ingediende zienswijzen en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111”.

Aan de Hammerweg 111 in Vriezenveen, gemeente Twenterand, bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel waar een zorgboerderij is gevestigd. Sinds 2008 wordt op het agrarische bedrijf de zorgboerderij ‘De Koningshoeve’ geëxploiteerd. Hier worden mensen opgevangen met een hulpvraag voor dagbesteding en/of woonbegeleiding. In het plangebied bevinden zich twee bedrijfswoningen, diverse agrarische bedrijfsgebouwen en een paardenbak die gebruikt worden ten behoeve van de zorgboerderij.
In het huidige bestemmingsplan kent het perceel van ‘De Koningshoeve’ een agrarische bestemming met deels als functieaanduiding ‘zorgboerderij’ en ‘maatschappelijk’. De wens bestaat er om het gehele perceel te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens ter plaatse een overdekte binnenbak te realiseren. Het aanwezige bouwvlak op deze locatie is hiervoor echter te klein.
Hiermee valt de geplande bebouwing niet alleen buiten het bouwvlak, maar in een ander geldend bestemmingsplan. De gewenste overdekte binnenbak is gelegen in twee bestemmingsplannen, te weten “Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied” en “Buitengebied Twenterand”.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 30 september 2021 voor een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Vriezenveen op afspraak worden ingezien. Ook was het ontwerpplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in de Staatscourant en in het huis-aan-huis blad “InTwenterand” op 1 oktober 2021.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn van drie reclamanten zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en met twee reclamanten heeft een gesprek plaats gevonden om de zienswijzen te verduidelijken. Het voorliggende zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met de privacy is een aparte bijlage gemaakt met de (persoons)gegevens van de indiener van de zienswijze.

2 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in de volgende hoofdstukken. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Vooraf wordt nog opgemerkt dat, voor zover niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk en uitputtend is ingegaan, dat niet betekent dat een zienswijze niet integraal in de overwegingen is betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

In het laatste hoofdstuk is een overzicht weergegeven van de verschillende wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, maar er zijn ook ambtshalve wijzigingen.

3 ZIENSWIJZE RECLAMANT 1

Datum brief : 1 november 2021
Datum ontvangst : 2 november 2021

3.1 Bestemming Maatschappelijk

Reclamant richt zijn zienswijze op het toekennen van de maatschappelijke bestemming. De bestemming ‘Maatschappelijk’ is te breed voor deze locatie, verzoek om voor de bestemming ‘Maatschappelijk’ meer beperkingen op te nemen. Bijvoorbeeld voorkomen dat ex-gedetineerden of asielzoekers mogen worden begeleid of gehuisvest.

Reactie

Huidige mogelijkheden

Het plangebied is gelegen in twee bestemmingsplannen ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’, vastgesteld op 7 februari 2012 en bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’, vastgesteld op 13 maart 2018. Er bevinden zich twee adressen in het plangebied, Hammerweg 109 en Hammerweg 111.

Het plangebied kent twee Enkelbestemmingen, namelijk ‘Agrarisch’ en ‘Tuin – Dorpserf’. Hammerweg 111 heeft een functieaanduiding ‘zorgboerderij’ en Hammerweg 109 heeft een functieaanduiding ‘maatschappelijk’. De overige agrarische bestemming heeft een functieaanduiding ‘agrarisch bedrijf’.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden;
b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding ‘agrarisch bedrijf’;
c. semi-agrarische doeleinden;
d. bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. ontsluitingspaden, ter plaatse van de aanduiding ‘pad’;
g. zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding ‘zorgboerderij’;
h. maatschappelijke doeleinden, ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’;
i. nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding ‘nutsvoorziening’.

In de bestemming is niet begrepen de opslag van mest en voer.

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

jjj. zorgboerderij:

een gebouw voor de opvang van zorgbehoevenden, als niet agrarische neventak, waarbij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.

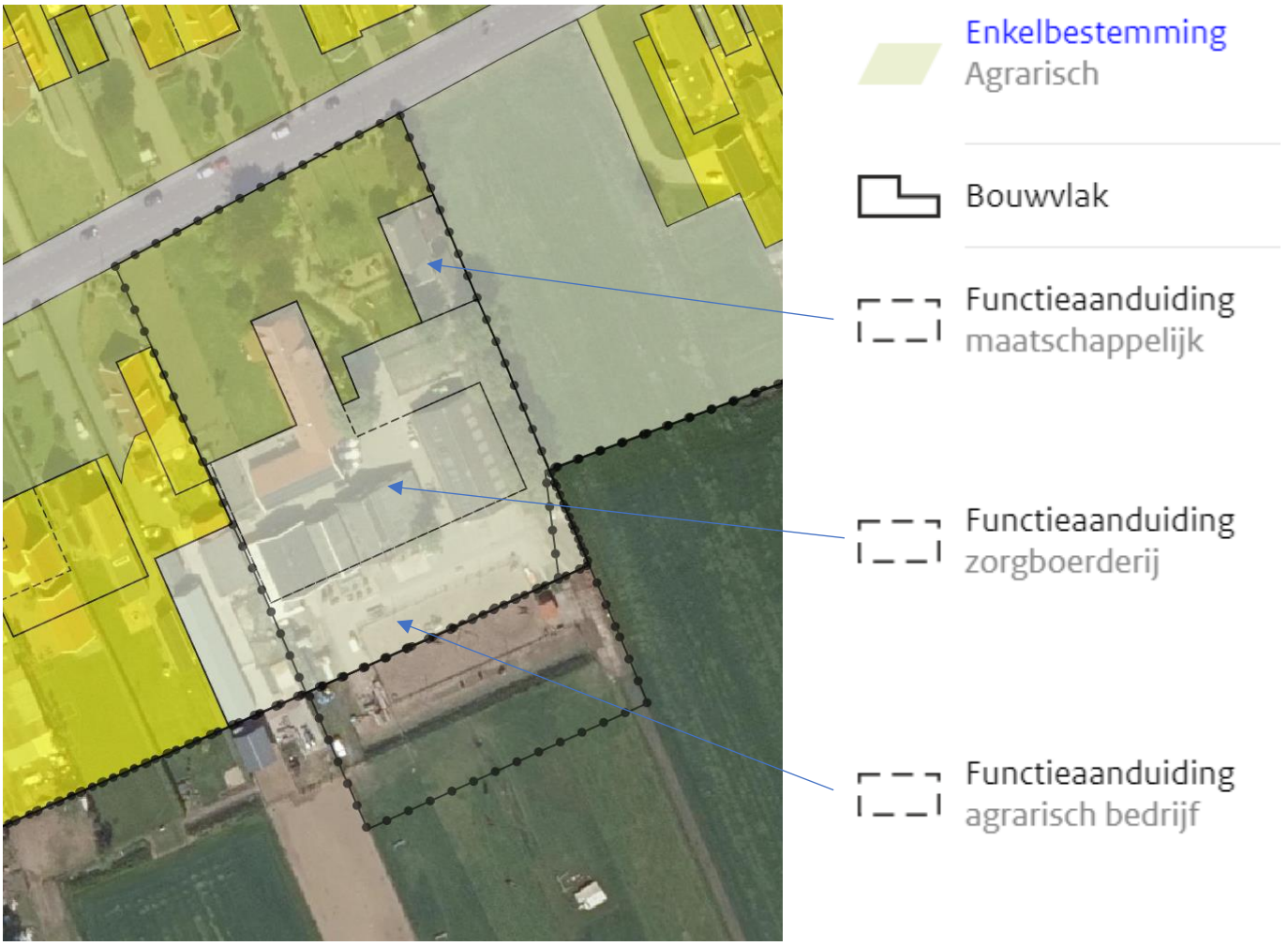
Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

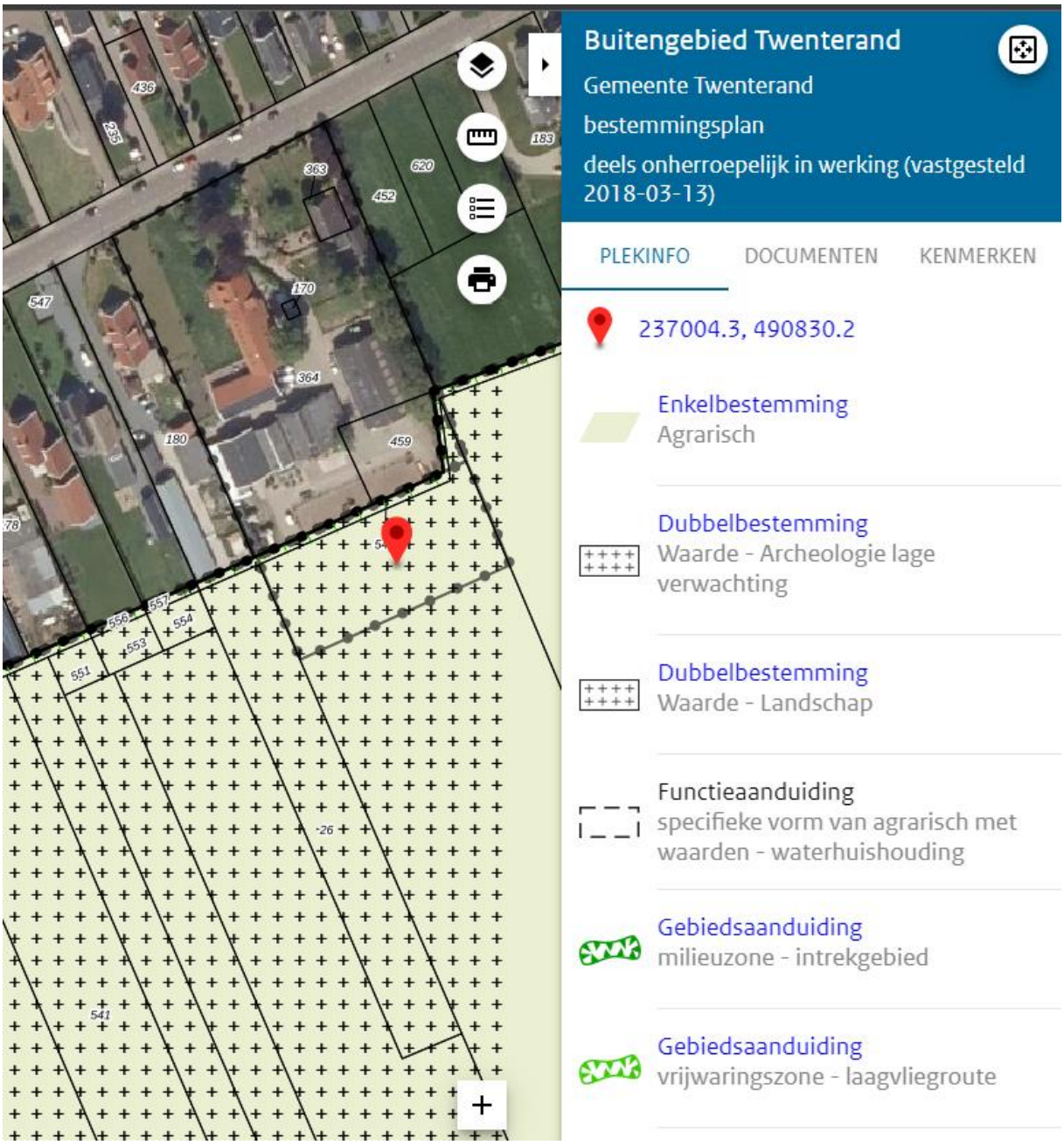
De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen;*
b. *overheidsinstellingen;*
c. *al dan niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging en verpleging, al dan niet gecombineerd met een dienstencentrum, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';*
d. *bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;*
e. *cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';*
f. *sport- en speelvoorzieningen;*
g. *verkeer en verblijf;*
h. *groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;*
i. *openbare nutsvoorzieningen;*
j. *kunstwerken;*
k. *voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;*
l. *ontsluitingspaden, ter plaatse van de aanduiding 'pad';*
m. *standplaats voor ambulante handel.*

Onder verkeer en verblijf zijn naast wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en bermen tevens groenvoorzieningen, water, beplantingen, hondenuitlaatplekken, MUPI's en speelvoorzieningen begrepen.



Figuur 1, uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 2, uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl

Beoogde mogelijkheden

In het bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111' is ter plaatse van de bestaande zorgboerderij de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – bijzondere woonvorm' en op de rest van het perceel de functieaanduiding 'zorgboerderij' opgenomen. In de bestemmingsomschrijving, artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan, is opgenomen waar de gronden voor bestemd zijn. Ter plaatse van de functieaanduidingen zijn alleen een bijzondere woonvorm en zorgboerderij toegestaan (artikel 3.1 lid a en c).

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *zorgboerderij, met dien verstande dat het houden van dieren alleen is toegestaan conform de eisen zoals gesteld in paragraaf 3.8.5 van het Activiteitenbesluit milieubeheer (§ 3.8.5 fokken, houden of trainen van vogels of zoogdieren);*
b. *bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;*
c. *woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm';*
d. *een koeien en schapenverblijf ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - dierenverblijf 1';*
e. *een paardenverblijf ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - dierenverblijf 2';*
f. *een geitenverblijf met dien verstande dat deze op een afstand van minimaal 50 meter van nabij gelegen woonbestemmingen wordt gerealiseerd;*
g. *overdekte binnenbak ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - overdekte binnenbak';*
h. *sport- en speelvoorzieningen;*
i. *verkeer en verblijf;*
j. *groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding';*
k. *openbare nutsvoorzieningen;*
l. *voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.*

Onder verkeer en verblijf zijn naast wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, en bermen tevens groenvoorzieningen, water, beplanting, hondenuitlaatplekken, MUPT's en speelvoorzieningen begrepen.

Onderstaande begripsbepalingen omtrent bijzondere woonvormen en zorgboerderij zijn opgenomen in de regels:

Artikel 1 Begrippen

1.13 Bijzondere woonvormen
a. *een woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);*
b. *een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;*
c. *woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm;*

1.56 zorgboerderij

een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, en al dan niet gecombineerd wordt met het houden van dieren en agrarische activiteiten, in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij het houden van dieren, agrarische of natuurbeherende activiteiten;

Geconcludeerd moet worden dat de mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan sterk worden beperkt. Alleen activiteiten die voldoen aan bovenstaande begripsbepalingen zijn toegestaan op de hiervoor aangewezen locaties op het perceel. Beperkingen op basis van herkomst, religie of etniciteit zijn niet ruimtelijk relevant en kunnen daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Daarnaast is in artikel 3.3.1. (strijdig gebruik) van de regels van het bestemmingsplan expliciet opgenomen dat de bestemming niet gebruikt mag worden voor evenementen, recreatieve doeleinden, manegeactiviteiten met daarbij horende horecadoeleinden, detailhandel en bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn ex-gedetineerden en asielzoekers binnen de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn ex-gedetineerden en asielzoekers alleen toegestaan wanneer er sprake is van sociaal-medische opvang van personen gecombineerd met het houden van dieren en agrarische activiteiten. Reguliere opvang van personen is dus niet toegestaan omdat de zorg gecombineerd moet worden met het houden van dieren en agrarische activiteiten.

Conclusie

Wij komen tegemoet aan de zienswijze en hebben de bestemmingsomschrijving voor de bestemming ‘maatschappelijk’ aangescherpt door uitsluitend een zorgboerderij toe te staan en is de begripsbepaling ‘zorgboerderij’ aangepast waardoor alleen de combinatie met het houden van dieren is toegestaan.

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *zorgboerderij, met dien verstande dat het houden van dieren alleen is toegestaan conform de eisen zoals gesteld in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit milieubeheer (§ 3.5.8. Houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘zorgboerderij’;*
b. *bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;*
c. *woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm';*
d. *een koeien en schapenverblijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - dierenverblijf 1';*
e. *een paardenverblijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - dierenverblijf 2';*
f. *een geitenverblijf met dien verstande dat deze op een afstand van minimaal 50 meter van nabij gelegen woonbestemmingen wordt gerealiseerd;*
g. *overdekte binnenbak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - overdekte binnenbak';*
h. *sport- en speelvoorzieningen;*
i. *verkeer en verblijf;*
j. *groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding';*
k. *openbare nutsvoorzieningen;*
l. ~~*voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.*~~

Onder verkeer en verblijf zijn naast wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, en bermen tevens groenvoorzieningen, water, beplanting, hondenuitlaatplekken, MUPT's en speelvoorzieningen begrepen.

1.56 zorgboerderij

een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, ~~en al dan niet~~ gecombineerd wordt met het houden van dieren en agrarische activiteiten, in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij het houden van dieren, agrarische of natuurbeherende activiteiten;

3.2 Geluidshinder

Reclamant richt zijn zienswijze op voorkomen van geluidshinder en verzoekt er voor te zorgen dat er geen geluidshinder naar omwonenden kan en mag plaatsvinden. Als er toch sprake is van geluidshinder wil men hiertegen een klacht kunnen indienen.

Reactie

In hoofdstuk 4.5.3.2 Externe werking van de Toelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd dat wordt voldaan aan de geldende richtafstanden uit de VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’. In samenwerking met de Omgevingsdienst Twente zijn richtafstanden bepaald voor het toegestane gebruik. Omgevingsdienst Twente is nauw betrokken geweest bij het opstellen van het plan en heeft geadviseerd over de perceelindeling. Aan de vaste afstanden voor de dierenverblijven wordt voldaan. De inhoudelijke beoordeling van geur is juist weergegeven in het bestemmingsplan. De ODT heeft een positief advies afgegeven voor het plan.

Ondanks dat het perceel dusdanig is ingericht dat wordt voldaan aan alle richtafstanden kan geluidshinder in een bestemmingsplan niet worden uitgesloten. Wanneer er sprake is van geluidshinder kan men een melding doen bij de gemeente.

Conclusie

Wij zijn van mening dat er in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Als er sprake is van geluidshinder kan men een melding doen bij de gemeente. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Ambulante handel

Reclamant richt zijn zienswijze op de activiteit Ambulante handel op het perceel Hammerweg 111 Vriezenveen. Wekelijkse of maandelijkse georganiseerde markten worden niet geaccepteerd. Reclamant verzoekt om duidelijke afspraken te maken omtrent het toestaan van Ambulante handel.

Reactie

Op grond van de regels van het bestemmingsplan is ambulante handel op deze locatie niet toegestaan. In artikel 3.3.1 is het gebruik van gronden en bouwwerken expliciet uitgesloten voor evenementen, manege-activiteiten en detailhandel. Mocht dit worden geconstateerd, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Er is in paragraaf 6.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan een te ruime verantwoording van de bestemming ‘maatschappelijk’ opgenomen. Deze verantwoording komt niet overeen met de regels van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast zodat dit overeenkomt met de regels uit het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van alinea 6.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan waarin de verantwoording van de regels voor de bestemming ‘maatschappelijk’ zijn opgenomen.

3.4 Parkeren

Reclamant richt zijn zienswijze op het parkeren langs de Hammerweg. Reclamant verzoekt om zo nodig beperkingen op te leggen zodat de verkeerveiligheid in de toekomst gewaarborgd blijft.

Reactie

De Hammerweg is een openbare weg waar geen parkeerverbod geldt. Hier is het “Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990” van toepassing. Parkeren langs de Hammerweg is toegestaan.

In hoofdstuk 2.2.3. van de Toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat er voor de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De bouw van de binnenbak heeft als zodanig geen nieuwe verkeersbewegingen tot gevolg (buiten de bouw) en

ambulante handel is niet toegestaan. Qua verkeer is niet te verwachten dat er een toename zal plaatsvinden. In de regels van het bestemmingsplan ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111’ is vastgelegd dat de Koningshoeve moet voldoen aan de parkeernormen, hetgeen inhoud dat men moet parkeren op eigen terrein. Hier is ruimte voor op het perceel, dus men hoeft niet te parkeren langs de Hammerweg.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van artikel 10 Overige regels van de regels van het bestemmingsplan. De meest recente standaard regels ‘Parkeren en laden/lossen’ van gemeente Twenterand worden opgenomen:

8.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

a. Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag niet worden gebouwd indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.
b. Een gebruik waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mag niet plaatsvinden indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.

8.1.2 Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van gebruik, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

8.1.3 Laad- en losregels

Voor het laden en lossen van goederen moeten op eigen terrein voldoende laad- en losvoorzieningen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

8.1.4 Gemeentelijke beleidsregels

Aan de hand van de gemeentelijke beleidsregels in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

8.1.5 Afwijken van de parkeer- en laad/losregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 opgenomen regels en voorwaarden. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels

3.5 Bouwregels en belemmering uitzicht

Reclamant geeft aan dat er geen regels zijn opgenomen voor de toegestane afmetingen van bouwwerken (lengte, breedte en hoogte). Reclamant vraagt om de grenzen duidelijk te stellen om te voorkomen dat het huidige, vrije uitzicht, ernstig belemmerd gaat worden.

Reactie

In de regels van het bestemmingsplan ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111’ zijn in hoofdstuk 3.2 Bouwregels verschillende regels opgenomen met betrekking tot lengte, breedte en hoogte. Dit geldt voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Bedrijfsgebouwen en -woningen mogen alleen

binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen opgenomen om aan te duiden waar de verschillende bouwwerken zijn toegestaan.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht (zie onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 oktober 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2861)).

Dit neemt echter niet weg dat het belang van reclamanten bij het behouden van een vrij uitzicht bij de belangenafweging is betrokken. De overdekte binnenbak en bijbehorende stallen zijn in het verlengde van het bestaande dierenverblijf gesitueerd waarbij de zichtlijnen vanaf de Hammerweg richting het buitengebied zo veel mogelijk behouden blijven.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van artikel 3.2 Bouwregels omdat bij artikel 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 niet is opgenomen dat maximaal 25% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Deze voorwaarde wordt in de regels opgenomen.

4 ZIENSWIJZE RECLAMANT 2

Datum brief : 10 november 2021
Datum ontvangst : 11 november 2021

4.1 Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Reclamant geeft aan dat er ontwikkelingen worden toegestaan die verdere woonbebouwing beletten. Er worden op niet-hobbymatige wijze paarden en geiten gehouden waardoor, gelet op de afstanden tot woonbebouwing, geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is zo opgezet dat wordt voldaan aan alle richtafstanden. De gewenste ontwikkeling op het perceel veroorzaakt niet meer belemmeringen op woonbebouwing dan de huidige planologische mogelijkheden. In de huidige situatie is woningbouw op de agrarische percelen ten oosten van het perceel Hammerweg 111 ook niet zonder meer toegestaan omdat hier geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat in verband met een aanwezige milieucontour. Er is geen sprake van bestaande bouwrechten die eventueel geschonden worden. Gemakshalve wordt ook verwezen naar de reactie onder paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de toelichting van het bestemmingsplan voldoende onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ontwikkeling belemmerd woningbouw niet meer dan de huidige planologische situatie. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Behoefte en noodzaak rijhal ontbreekt

Reclamant geeft aan dat een onderbouwing voor de behoefte en noodzaak voor een rijhal ontbreekt.

Reactie

In de huidige situatie is er een buitenbak aanwezig die gebruikt wordt ten behoeve van de zorgboerderij. Om deze zorg onder alle weersomstandigheden te kunnen verlenen is volgens initiatiefnemer behoefte aan een overdekte binnenbak. Sociale zaken van gemeente Twenterand is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van dit plan. De zorg die aangeboden wordt is

wenselijk in gemeente Twenterand. De ontwikkeling past binnen de ambities en regelgeving van gemeente Twenterand.

Het is niet waarschijnlijk dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand. Andere locaties met een rijhal die leegstaan zijn niet relevant voor deze aanvraag, het betreft een bestaande situatie.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de behoefte voldoende is aangetoond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 ZIENSWIJZE RECLAMANT 3

Datum brief : 10 november 2021
Datum ontvangst : 11 november 2021

5.1 Aantasting privacy

De reclamant geeft aan dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor activiteiten en de bouwmogelijkheden van de zorgboerderij het woongenot aantasten en dat dit leidt tot aantasting van privacy. De activiteiten dienen te worden teruggebracht naar een maatschappelijk acceptabel niveau.

Reactie

Er zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen toenemende activiteiten (zie ook reactie onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota).

Er is door reclamant niet onderbouwd waarom er sprake is van aantasting van het woongenot. De toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er wordt voldaan aan de richtafstanden. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de stedenbouwkundige situatie aldaar.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de mogelijkheden op het perceel Hammerweg 111 Vriezenveen voldoen aan een maatschappelijk acceptabel niveau. Reclamant heeft niet nader onderbouwd waarom er sprake is van aantasting van woongenot en privacy. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2 Noodzakelijk belang

Reclamant geeft aan dat het plan lijkt te zijn geschreven om tot realisatie van een overdekte rijbak / manege met stallen over te gaan op een niet in daarvoor aanmerking komende locatie. Het feitelijke en daartoe noodzakelijke belang is niet aanwezig / aangetoond m.b.t.:

- De continuïteit van de onderneming;
- Waarborging van de huidige activiteiten en kwaliteit;
- Dierenwelzijn;
- Verduurzaming;
- Vigerende Structuurvisie Twenterand.

Tevens is reclamant van mening dat te verwachten is dat de overdekte binnenbak gebruikt gaat worden voor manege doeleinden.

Reactie

Het bestemmingsplan is opgesteld om de bestaande zorgboerderij planologisch verder in te passen. Waarborging van het gebruik van de gronden is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat in de regels van het bestemmingsplan is aangegeven welke gebruiksregels gelden voor die gronden en opstallen. Eenieder mag zelf bepalen wat hij realiseert op zijn grondeigendom, mits qua gebruik is toegestaan

binnen de planologische mogelijkheden. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen die ruimtelijk relevant zijn. De continuïteit van de ondernemen, waarborging van activiteiten en kwaliteit, dierenwelzijn en verduurzaming zijn niet ruimtelijke relevant en daarom niet geregeld in het bestemmingsplan.

Activiteiten die het bestemmingsplan niet toelaat, zijn niet toegestaan (toelatingsplanologie). Als deze activiteiten, bijvoorbeeld het gebruik ten behoeve van een manege, toch plaatsvinden kan de gemeente hier handhavend tegen optreden.

Conclusie

Het plan is opgesteld om het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van een zorgboerderij in te passen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3 Behoefte en noodzaak rijhal ontbreekt

Reclamant geeft aan dat een onderbouwing voor de behoefte en noodzaak voor een rijhal ontbreekt.

Reactie

In de huidige situatie is er een buitenbak aanwezig die gebruikt wordt ten behoeve van de zorgboerderij. Om deze zorg onder alle weersomstandigheden te kunnen verlenen is volgens initiatiefnemer behoefte aan een overdekte binnenbak. Sociale zaken van gemeente Twenterand is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van dit plan. De zorg die aangeboden wordt is wenselijk in gemeente Twenterand. De ontwikkeling past binnen de ambities en regelgeving van gemeente Twenterand.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de behoefte voldoende is aangetoond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.4 Aantal paarden

Reclamant is van mening dat ten aanzien van de activiteit ‘spiegelen met paarden’ geen 12 paarden noodzakelijk zijn.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat *“Een van de activiteiten van de dagbesteding en/of woonbegeleiding bestaat uit het coachen van deze mensen, in het bijzonder het coachen met behulp van paarden”*. Hieruit kan opgemaakt worden dat de paarden niet alléén voor het coachen van mensen worden gebruikt. Het verzorgen van paarden in het algemeen past binnen de begripsbepaling van een zorgboerderij en is conform het bestemmingsplan toegestaan. Er is geen reden om aan te tonen dat 12 paarden benodigd zijn voor het coachen van mensen omdat de paarden ook voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden.

Conclusie

Er is in het bestemmingsplan niet opgenomen dat de paarden enkel gebruikt worden voor het coachen van mensen waardoor de noodzaak van het houden van maximaal 12 paarden niet nader aangetoond hoeft te worden. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.6 Huidige locatie biedt voldoende alternatieven

Reclamant geeft aan dat de huidige locatie, al dan niet met enige aanpassingen, meer dan voldoende alternatieven biedt om de beoogde activiteit te kunnen uitoefenen. Deze alternatieven bieden betere ontwikkelingskansen ten aanzien van de beoogde Structuurvisie Twenterand en de daarmee gepaarde mogelijke tot woninginbreiding.

Reactie

De voorgestelde invulling van het plangebied is passend voor de locatie, dit is aangetoond in de toelichting van het bestemmingsplan. Overigens heeft reclamant geen concreet alternatief aangedragen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.8 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Reclamant is van mening dat de uitgevoerde Quickscan natuurwaardenonderzoek niet meer passend is bij de huidige waargenomen flora en fauna.

Reactie

De “Quickscan natuurwaardenonderzoek Hammerweg 111 te Vriezenveen” dateert van 24-06-2019. Het onderzoek is uitgevoerd door Natuurbank Overijssel en heeft een geldigheid van drie jaar. Uit het onderzoek blijkt dat mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Reclamant heeft niet nader onderbouwd waar het onderzoek niet voldoet.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.9 Verkeersbewegingen

Reclamant geeft aan dat de toenemende activiteiten op de Zorgboerderij aanleiding zijn voor meer verkeersbewegingen aan de Hammerweg. De eigen parkeervoorziening zijn in een bepaald opzicht te beperkt, waardoor deze overlast zich verplaatst naar omwonenden.

Reactie

Er is geen sprake van toenemende activiteiten (zie ook reactie onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota). Qua aantallen verkeersbewegingen is planologisch gezien sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Omdat het bestemmingsplan het niet meer mogelijk maakt om ter plaatse een agrarisch bedrijf uit te oefenen, waardoor bijbehorende verkeersbewegingen komen te vervallen. Het huidige aantal verkeersbewegingen van de zorgboerderij wijzigt niet aangezien de zorgboerderij niet zal worden uitgebreid.

Hoofdstuk 2.2.3. van de Toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd dat er voor de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In de regels van het bestemmingsplan ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111’ is vastgelegd dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, hetgeen inhoud dat men moet parkeren op eigen terrein. Hier is ruimte voor op het perceel.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.10 Belangen omwonenden

Reclamant is van mening dat het draagvlak bij omwonenden ter discussie staat. De Gemeente Twenterand heeft hier volgens reclamant geen onderzoek naar gedaan, waarmee de daadwerkelijke impact voor omwonenden niet in beeld is. De maatschappelijke belangen van de bewoners blijken derhalve niet te zijn meegenomen is de beslissing tot instemming van dit plan.

Reactie

De gemeente Twenterand heeft initiatiefnemer geadviseerd tijdig de plannen te bespreken met omwonenden. Echter heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder overwogen, onder meer in haar uitspraak van 27 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2015:1702, dat de omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat, niet betekent dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De enkele omstandigheid dat in dit geval draagvlak voor het realiseren van een zorgboerderij zou ontbreken, wat daar ook van zij, kan derhalve geen dragend argument zijn voor het weigeren van de planologische medewerking. De belangen van en de impact op de omwonenden zijn bij totstandkoming van dit plan wel meegewogen, zoals o.a. in de toelichting van het bestemmingsplan en in deze zienswijzennota is te concluderen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.14 Buitengebied

Reclamant is van mening dat de omvang van de overdekte binnenbak niet in verhouding staat tot de afgebroken objecten. Tevens worden de nieuwe bouwwerken deels in het buitengebied gerealiseerd.

Reactie

Het plangebied valt deels over een agrarische bestemming in het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met Provincie Overijssel en zij zijn akkoord met de ontwikkeling. Er is een voorwaardelijke verplichting met betrekking op landschappelijke inrichting opgenomen om het plan landschappelijk in te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.14 Ambulante handel

Reclamant is van mening dat ambulante handel op het perceel Hammerweg 111 Vriezenveen niet is toegestaan.

Reactie

Op grond van de regels van het bestemmingsplan is ambulante handel op deze locatie niet toegestaan. In artikel 3.3.1 is het gebruik van gronden en bouwwerken expliciet uitgesloten voor evenementen, manege-activiteiten en detailhandel. Mocht dit worden geconstateerd, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Er is in paragraaf 6.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan een te ruime verantwoording van de bestemming ‘maatschappelijk’ opgenomen. Deze verantwoording komt niet overeen met de regels van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast zodat dit overeenkomt met de regels uit het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van alinea 6.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan waarin de verantwoording van de regels voor de bestemming ‘maatschappelijk’ zijn opgenomen.

6 WIJZIGINGEN

Hieronder is in een wijzigingenoverzicht aangegeven wat de wijzigingen en aanvullingen zijn van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In het overzicht is tevens aangegeven of de wijzigingen en aanvullingen zijn aangebracht naar aanleiding van een zienswijze of ambtshalve. Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.
Z = wijziging naar aanleiding van ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
A = ambtshalve wijziging
'oud' verwijst naar documenten behorende bij / nummering in het ontwerpbestemmingsplan
'nieuw' verwijst naar documenten behorende bij / nummering in het definitieve vast te stellen bestemmingsplan

Onderdeel ontwerp bp → def bp	Aard wijziging	Z	A
Planregels			
Regels, artikel 1.56	De begripsbepaling 'zorgboerderij' wordt aangepast waardoor alleen de combinatie met het houden van dieren is toegestaan.	X	
Regels, artikel 3.1	Bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'maatschappelijk' wordt aangescherpt.	X	
Regels, artikel 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4	Er is bij artikel 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 niet is opgenomen dat maximaal 25% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Deze voorwaarde wordt aan de regels toegevoegd.	X	
Regels, artikel 10	Er zijn verouderde regels 'Parkeren en laden/lossen' opgenomen en deze worden vervangen door de meest recente standaard regels van gemeente Twenterand.	X	
Toelichting, paragraaf 6.3	De verantwoording van de regels voor de bestemming 'maatschappelijk' zijn te ruim opgenomen en komen niet overeen met de regels.	X	