Molenlanden

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Noordeloos, Minkeloos 26/26a’



Gemeente Molenlanden

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Noordeloos, Minkeloos 26/26a’

Datum:
Februari 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
2 Zienswijzen 3
2.1 Volgnummer 1 3
2.2 Volgnummer 2 10
2.3 Volgnummer 3 15
2.4 Volgnummer 4 22
3 (Ambtshalve) wijzigingen 30

1 Inleiding

Toelichting plan
Het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' naar de bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'Zorgboerderij' ten behoeve van een zorgboerderij voor maximaal 16 zorgvragers (logeerverblijf) en 7 zorgeenheden voor niet-zelfstandige bewoning door 7 volwassen zorgvragers in bestaande bebouwing. Ten behoeve van dagbestedingsactiviteiten worden de volgende voorzieningen op en rondom het erf mogelijk: paardenbak en paddock (zonder verlichting), moestuin, trapveld, stal en speelweide.

Algemeen
Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 20 oktober 2022 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2022, 465981) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeloos, Minkeloos 26-26a' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPminkeloos26NDL-ON01) vanaf 21 oktober 2022 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn *vier* schriftelijke zienswijzen ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is aan alle indieners van de zienswijzen de mogelijkheid geboden om hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de gemeente Molenlanden. Samengevat zijn in de (telefoon)gesprekken dezelfde bezwaarpunten aangedragen als in de schriftelijke ingediende zienswijzen. Uit de gesprekken kwam wel naar voren dat er bepaalde onduidelijkheden waren over het bestemmingsplan. De (telefoon)gesprekken hebben deze onduidelijkheden (en daarmee gepaard gaande zorgen) deels weggenomen. De gesprekken hebben plaatsgevonden in december 2022/januari 2023.

Leeswijzer
In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2).

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	**<u>Geluidsoverlast</u>** De reclamant geeft aan overlast te ondervinden van de zorg-boerderij en daarmee gepaarde gaande bedrijvigheid. De reclamant geeft aan dat de verkeersbewegingen exponentieel zijn toegenomen. De reclamant geeft aan veel geluidsoverlast te ervaren van groepen gillende kinderen en meerdere blaffende honden.	De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Een zorgboerderij kan, naast een milieugevoelige functie, als een bedrijfsmatige activiteit worden aangemerkt. In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een zorgboerderij niet specifiek opgenomen.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van het plan: 1. Paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder is aangevuld/gewijzigd.

		Gezien de schaal en aard van de zorgboerderij (in totaal 23 zorgeenheden met dagbestedings-activiteiten) kan de zorgboerderij worden geschaard onder milieucategorie 2.0 (vergelijkbaar met categorieën: verpleeghuizen en kinderopvang). Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast een zorgboerderij zijn andere functies als woningen, agrarische bedrijven en een camping aanwezig. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieu-zonering (editie 2009) geldt voor verpleeghuizen en kinderopvang (milieucategorie 2.0), in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op circa 22 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omwonenden. De weg zal in de nieuwe situatie niet met exponentieel meer verkeersbewegingen te maken krijgen dan in de huidige situatie. De zorgboerderij (met 16 bedden) is reeds op de locatie gevestigd. De nieuwe zorg-eenheden (slechts 7 eenheden) zijn bestemd voor oudere zorgvragers (volwassenen) die hiermee een plek hebben om zich terug te trekken. De zorg-eenheden worden bewoond door één persoon. Deze bewoners kunnen echter niet zelfstandig wonen (men eet ook in de gezamenlijke eetruimte). De toekomstige bewoners van de zorgeenheden hebben veelal een	

		psychische beperking, een te laag IQ of gebruiken medicatie, waardoor het niet haalbaar is om een rijbewijs te halen of überhaupt niet de behoefte hebben om te willen auto rijden (angst en/of een trage verwerkingssnelheid). Dit zal derhalve niet leiden tot meer verkeersbewegingen. Een deel van deze bewoners komen in de huidige situatie ook al naar de zorgboerderij voor dagbesteding, maar zijn nu genoodzaakt om elders nachtelijk te verblijven. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de exploitanten van de zorgboerderij in het plan uitvoerig aandacht hebben besteed aan het voorkomen van overlast door verkeersbewegingen. Om verkeers-opstoppingen, verkeersonveilige situaties en overlast voor omwonenden te minimaliseren wordt aan de voorzijde, aan het einde van de oprijlaan, een parkeerterrein/verkeerslus gerealiseerd voor het halen en brengen van de zorgvragers. Ter plaatse is een stuk verhard terrein gelegen wat gebruikt wordt als Kiss en Ride. Het overgrote deel van de zorgvragers worden in de ochtend met een auto of taxi afgezet en aan het einde van de dag weer opgehaald (de verkeers-bewegingen volgen daarmee dezelfde richting). De gemeente is van mening dat het plan niet leidt tot een onevenredige verkeersintensiteit en er daarmee van vanuit verkeerskundig oogpunt sprake is van een aanvaardbare situatie. Op basis van bovenstaande acht de gemeente het niet aannemelijk dat de reclamant onevenredige geluids-overlast ervaart van dit plan. Bovendien is stemgeluid en het geluid van blaffende honden in relatie tot omliggende woonpercelen in het kader van de Wet	

		Geluidshinder geen wettelijk toetsingskader. Omdat de exploitanten van de zorgboerderij op goede voet met de buren willen leven, hebben zij aangegeven zich in te spannen om de geluidsuitstraling van kinderen, met name tijdens buitenactiviteiten in groepsvorm, en blaffende honden zoveel mogelijk te minimaliseren. Naar aanleiding van bovenstaande is paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld/gewijzigd.	
b.	**<u>Bestemmingswijziging</u>** De reclamant verzoekt de gemeente de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' niet te wijzigen naar 'Maatschappelijk'.	In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. De gemeente Molenlanden heeft vooruitlopend op dit bestemmingsplan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op een concrete zorgbehoefte (toenemende vraag naar zorgeenheden/logeren en een breder aanbod van dagbesteding) in de gemeente en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (restauratie van de boerderij in combinatie met de landschappelijke inpassing van het perceel) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een zorg-boerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen. Het exploiteren van een zorgboerderij hoeft geen druk op de landschappelijke waarden van het gebied te betekenen. In het plan is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijke waarden. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassings-plan opgesteld. Middels dit plan heeft een toenmalige leegstaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij een passende nieuwe functie gekregen. De boerderij is inmiddels gerestaureerd. De overige bebouwing op het perceel zal tevens worden gerenoveerd. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingericht. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.	
c.	**<u>Uitbreiding met vaste zorgvragers</u>** De reclamant verzoekt om de zorgboerderij niet uit te breiden met zorgvragers (lees: logees/ vaste bewoners).	Karin's Zonnestraal is een christelijke zorgboerderij dat onder andere agrarische dagbesteding biedt aan zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen (kinderen vanaf 4 jaar en volwassenen tot ca. 35 jaar). In de regio Alblasserwaard is concrete behoefte aan zorgboerderijen met de mogelijkheid voor logeren voor zowel in de weekenden als doordeweeks.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		De bedoeling van de zorgeenheden is dat de zorgvragers die hier woonachtig zijn mee kunnen gaan in de dagbesteding, en hiernaast begeleid worden bij het wonen. De zorgeenheden zijn bestemd voor oudere zorgvragers (volwassenen) die hiermee een plek hebben om zich terug te trekken. De zorgeenheden worden bewoond door één persoon. Deze bewoners kunnen echter niet zelfstandig wonen (men eet ook in de gezamenlijke eetruimte). De toekomstige bewoners van de zorgeenheden hebben veelal een psychische beperking, een te laag IQ of gebruiken medicatie, waardoor het niet haalbaar is om een rijbewijs te halen of überhaupt niet de behoefte hebben om te willen auto rijden (angst en/of een trage verwerkings-snelheid). Karin's Zonnestraal ontvangt zorgvragers in drie verschillende vormen: dagbesteding cliënten die aanwezig zijn van 09.00 uur tot 16.00uur, logeer cliënten die hier naast dagbesteding een of meerdere nachten verblijven en woon cliënten die hier een vast aantal etmalen per week verblijven. De zorgeenheden zijn daarmee niet te vergelijken met sociale huur-woningen waarin mensen zelfstandig wonen. Dit is bovendien niet toegestaan op grond van de bestemming 'Maatschappelijk' en de hieraan gekoppelde regels in dit bestemmingsplan. Voor de gemeente is het inspelen op deze specifieke zorgbehoefte (vraag naar zorgeenheden/logeren en een breder aanbod van dagbesteding) in de gemeente	

		een zwaarwegende reden om medewerking te verlenen aan dit plan.	
d.	**<u>Verplaatsen speelweide/ trapveld</u>** De reclamant verzoekt de gemeente de dagbestedings-activiteiten zoveel mogelijk aan de achterkant van de boerderij te realiseren (dus richting Noordeloos) om de overlast zoveel mogelijk te beperken.	Zie beantwoording a en b. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de dagbestedingsactiviteiten. Het verplaatsen van de dagbestedingsactiviteiten naar de achterkant van de boerderij zal meer impact hebben op de landschappelijke waarden van het gebied en is derhalve niet wenselijk voor de gemeente. De bestemming 'Maatschappelijk' is derhalve strak om het erf van de zorgboerderij gelegd. De dagbestedingsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
e.	**<u>Aantasting woongenot</u>** De reclamant geeft aan niets tegen de zorgboerderij an sich te hebben, maar door de aard en omvang van de zorgboerderij en de hiermee gepaard gaande activiteiten, is sprake van aantasting van het woongenot.	Zie beantwoording b. De gemeente Molenlanden heeft vooruitlopend op dit bestemmingsplan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de ruimtelijke afweging van het plan ook de overige belangen van bewoners en bedrijven meegewogen. Op basis van deze afweging is de gemeente van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van overige belangen. Indien reclamant van mening is dat het verlies aan woongenot zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	**Bestemmingswijziging** De reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de bestemmingswijziging naar 'Maatschappelijk'.	In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. De gemeente Molenlanden heeft vooruitlopend op dit bestemmingsplan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op een concrete zorgbehoefte (toenemende vraag naar zorgeenheden/logeren en een breder aanbod van dagbesteding) in de gemeente en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (restauratie van de boerderij in combinatie met de landschappelijke inpassing van het perceel) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een zorgboerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		Het exploiteren van een zorgboerderij hoeft geen druk op de landschappelijke waarden van het gebied te betekenen. In het plan is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijke waarden. Door een landschaps-architect is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Middels dit plan heeft een toenmalige leegstaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij een passende nieuwe functie gekregen. De boerderij is inmiddels gerestaureerd. De overige bebouwing op het perceel zal tevens worden gerenoveerd. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingericht. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.	
b.	**<u>Verkeershinder</u>** De reclamant geeft aan dat het plan leidt tot meer verkeersdrukte. De reclamant geeft aan dat de toegangsweg deze verkeersdrukte niet aan kan en het verkeer zal leiden tot meer overlast en schade aan het wegdek.	De exploitanten van de zorgboerderij hebben in het plan uitvoerig aandacht besteed aan het voorkomen van overlast door verkeersbewegingen. Om verkeers-opstoppingen, verkeersonveilige situaties en overlast voor omwonenden te minimaliseren wordt aan de voorzijde, aan het einde van de oprijlaan, een parkeerterrein/verkeerslus gerealiseerd voor het halen en brengen van de zorgvragers. Ter plaatse is een stuk verhard terrein gelegen wat gebruikt wordt als Kiss en Ride. Het overgrote deel van de zorgvragers worden in de ochtend met een auto of taxi afgezet en aan het einde van de dag weer opgehaald (de verkeers-bewegingen volgen daarmee dezelfde richting). De weg zal in de nieuwe situatie niet met exponentieel meer verkeersbewegingen te maken krijgen dan in de huidige situatie. De zorgboerderij (met 16 bedden) is reeds op de locatie gevestigd. De nieuwe zorgeenheden (slechts 7 eenheden) zijn bestemd voor oudere	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		zorgvragers (volwassenen) die hiermee een plek hebben om zich terug te trekken. De zorgeenheden worden bewoond door één persoon. Deze bewoners kunnen echter niet zelfstandig wonen (men eet ook in de gezamenlijke eetruimte). De toekomstige bewoners van de zorgeenheden hebben veelal een psychische beperking, een te laag IQ of gebruiken medicatie, waardoor het niet haalbaar is om een rijbewijs te halen of überhaupt niet de behoefte hebben om te willen auto rijden (angst en/of een trage verwerkingssnelheid). Dit zal niet leiden tot meer verkeersbewegingen. Een deel van deze bewoners komen in de huidige situatie ook al naar de zorgboerderij voor dagbesteding, maar zijn nu genoodzaakt om elders nachtelijk te verblijven. De weg is voldoende breed om de verkeersgeneratie af te wikkelen. De gemeente is van mening dat er daarmee van vanuit verkeerskundig oogpunt sprake is van een aanvaardbare situatie en acht het niet aannemelijk dat de reclamant onevenredige geluidsoverlast ervaart van dit plan.	
c.	**<u>Woonomgeving niet geschikt voor meer zelfstandige woningen</u>** De reclamant geeft aan dat de woonomgeving niet geschikt is voor nieuwe zelfstandige wooneenheden (geen uitvalswegen en bij calamiteiten kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan).	Karin's Zonnestraal is een christelijke zorgboerderij dat onder andere agrarische dagbesteding biedt aan zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen (kinderen vanaf 4 jaar en volwassenen tot ca. 35 jaar). In de regio Alblasserwaard is concrete behoefte aan zorgboerderijen met de mogelijkheid voor logeren voor zowel in de weekenden als doordeweeks. De bedoeling van de zorgeenheden is dat de zorgvragers die hier woonachtig zijn mee kunnen gaan in de dagbesteding,	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		en hiernaast begeleid worden bij het wonen. De zorgeenheden zijn bestemd voor oudere zorgvragers (volwassenen) die hiermee een plek hebben om zich terug te trekken. De zorgeenheden worden bewoond door één persoon. Deze bewoners kunnen echter niet zelfstandig wonen (men eet ook in de gezamenlijke eetruimte). De toekomstige bewoners van de zorg-eenheden hebben veelal een psychische beperking, een te laag IQ of gebruiken medicatie, waardoor het niet haalbaar is om een rijbewijs te halen of überhaupt niet de behoefte hebben om te willen auto rijden (angst en/of een trage verwerkingssnelheid). Karin's Zonnestraal ontvangt zorgvragers in drie verschillende vormen: dagbesteding cliënten die aanwezig zijn van 09.00 uur tot 16.00uur, logeer cliënten die hier naast dagbesteding een of meerdere nachten verblijven en woon cliënten die hier een vast aantal etmalen per week verblijven. De zorgeenheden zijn daarmee niet te vergelijken met sociale huur-woningen waarin mensen zelfstandig wonen. Dit is bovendien niet toegestaan op grond van de bestemming 'Maatschappelijk' en de hieraan gekoppelde regels in dit bestemmingsplan. Voor de gemeente is het inspelen op deze specifieke zorgbehoefte (vraag naar zorgeenheden/logeren en een breder aanbod van dagbesteding) in de gemeente een zwaarwegende reden om medewerking te verlenen aan dit plan.	

d.	**<u>Tijdelijke omgevingsvergunning</u>** De reclamant vraagt zich af hoe het kan dat een bedrijf met een tijdelijke vergunning een aanvraag kan doen voor een bestemmingsplan-wijziging.	Zie beantwoording a. Op 17 september 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden reeds besloten om medewerking te verlenen aan de permanente vestiging van de zorgboerderij en de mogelijkheid tot logeren op de locatie Minkeloos 26/26a te Noordeloos. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplanwijzigingsprocedure te worden doorlopen. Gezien de lange doorlooptijd van een bestemmingsplanwijzigingsprocedure en de grote vraag naar logeren, en daarmee de noodzaak tot uitbreiding is, is besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het in gebruik nemen van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij, met als voorwaarde dat binnen een jaar een aanvraag wordt ingediend voor de permanente vestiging van de zorgboerderij. Binnen een jaar na het verlenen van de tijdelijke omgevings-vergunning is een concept-bestemmingsplan ingediend.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.3 Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	**Communicatie** De reclamant geeft aan dat men niet is geïnformeerd over de plannen. De reclamant geeft aan, in tegenstelling tot wat in paragraaf 1.4 Maatschappelijk draagvlak van de toelichting staat beschreven, wél bezwaar te hebben tegen de plannen.	De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om zowel betrouwbaar te zijn richting haar initiatiefnemers als haar inwoners/belanghebbenden. De gemeente Molenlanden vraagt initiatiefnemers vroegtijdig met de omgeving in gesprek te gaan. De gemeente stelt hiervoor geen eisen als een minimaal straal rondom een plangebied. De initiatiefnemers van het plan hebben dit opgevat dat uitsluitend de bewoners van de woningen aan het einde van de toegangsweg (op korte afstand van de boerderij) hoeven te worden geïnformeerd. Na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is de reclamant alsnog de plannen toegelicht en is de mogelijkheid geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten aan de gemeente Molenlanden. Het gesprek heeft begin januari 2023 plaatsgevonden. Samengevat zijn in het gesprek dezelfde bezwaarpunten aangedragen als in de schriftelijke ingediende zienswijze.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
b.	**Geluidsoverlast** De reclamant geeft aan veel geluidsoverlast te ervaren van blaffende honden.	De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009).	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van het plan: 1. Paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder is aangevuld/gewijzigd.

		In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Een zorgboerderij kan, naast een milieugevoelige functie, als een bedrijfsmatige activiteit worden aangemerkt. In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een zorgboerderij niet specifiek opgenomen. Gezien de schaal en aard van de zorgboerderij (in totaal 23 zorgeenheden met dagbestedings-activiteiten) kan de zorgboerderij worden geschaard onder milieucategorie 2.0 (vergelijkbaar met categorieën: verpleeghuizen en kinderopvang). Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast een zorgboerderij zijn andere functies als woningen, agrarische bedrijven en een camping aanwezig. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieu-zonering (editie 2009) geldt voor verpleeghuizen en kinderopvang (milieucategorie 2.0), in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op circa 22 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omwonenden.	

		Op basis van bovenstaande acht de gemeente het niet aannemelijk dat de reclamant onevenredige geluids-overlast ervaart van dit plan. Bovendien is het geluid van blaffende honden in relatie tot omliggende (woon) percelen in het kader van de Wet Geluidshinder geen toetsingskader. Omdat de exploitanten van de zorgboerderij op goede voet met de buren willen leven, hebben zij aangegeven zich in te spannen om de geluidsuitstraling van kinderen en blaffende honden zoveel mogelijk te minimaliseren. Naar aanleiding van bovenstaande is paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld/gewijzigd.	
c.	**<u>Geuroverlast mestopslag paarden</u>** De reclamant geeft aan veel overlast te ervaren van stank en ongedierte als gevolg van de mestopslag nabij zijn perceel. De reclamant verzoekt om duidelijkheid over de wijze van een correcte mestopslag. De reclamant geeft an de mestopslag niet tegen de grens met zijn perceel te willen.	Conform de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor het houden van paarden buiten de bebouwde kom een afstand van minste 25 meter ten opzichte van geur-gevoelige objecten (gemeten vanaf de stal tot de gevel een geurgevoelig object). Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Een kampeermiddel wordt niet aangemerkt als geurgevoelig object. De afstand van de paardenstal tot de gevel van de woning van de reclamant bedraagt ca. 87 meter. Om hinder van de mestplaat voor de omgeving te minimaliseren, is in afstemming met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) de mestplaat richting het westen verplaatst (naast de huidige paardenbak). Dit is	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan: 1. Het plan/het landschappelijk inpassingsplan is gewijzigd: Om hinder van de mestplaat voor de omgeving te minimaliseren, is de mestplaat richting het westen verplaatst (naast de huidige paardenbak).

		tevens aangepast op het landschappelijk inpassingsplan. Hoewel er slechts een beperkt aantal paarden wordt gehouden op de zorgboerderij en er geen sprake is van het volwaardig bedrijfsmatig houden van paarden (de paarden maken onderdeel uit van de dagbestedings-activiteiten op de zorgboerderij) is bij de nieuwe locatie van de mestopslag rekening gehouden met de regels in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het bedrijfsmatig houden van paarden. Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.4.5 Opslaan van agrarische bedrijfsstoffen) geldt voor het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen buiten de bebouwde kom dat de afstand tussen de mestopslag en een geurgevoelig object tenminste 50 meter dient te bedragen. De afstand van de mestopslag tot de gevel van de woning van de reclamant bedraagt ca. 80 meter. Op grond hiervan acht de gemeente het niet aannemelijk dat de reclamant onevenredige stankoverlast ervaart van de paarden en de mestopslag op het terrein.	
d.	**<u>Aantasting uitzicht</u>** De reclamant geeft aan de hoogstam fruitboomgaard, het parkeren, het trapveld en de speelweide niet tegen hun perceelsgrens te willen teneinde het vrije uitzicht over de polder behouden blijft.	De gemeente Molenlanden heeft vooruitlopend op dit bestemmingsplan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op een concrete zorgbehoefte (toenemende vraag naar zorgeenheden/logeren en een breder aanbod van dagbesteding) in de gemeente en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (restauratie van de boerderij in combinatie met de landschappelijke inpassing van het perceel) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. In het plan is voldoende aandacht besteed voor de	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		landschappelijke waarden. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De dagbestedingsactiviteiten, waaronder de hoogstam fruitboomgaard, het trapveld en de speelweide worden groen ingepast met streekeigen beplanting en/of gesitueerd achter de bestaande bosschages van het campingterrein. Het parkeren vindt plaats bij de toegangsweg en aan de westzijde van het plangebied (zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan). De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingericht. Op grond hiervan acht de gemeente het niet aannemelijk dat het uitzicht vanaf het campingterrein van de reclamant als gevolg van dit plan onevenredig wordt aangetast.	
e.	**<u>Vrees voor inbreuk en privacy en waardedaling eigendommen</u>** De reclamant vreest dat het plan inbreuk doet op zijn privacy en van de camping-gasten. De reclamant vrees voor een waardedaling van hun panden, camping en erf.	Zie beantwoording d. In het kader van het gelijkheids-beginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. De gemeente Molenlanden heeft vooruitlopend op dit bestemmingsplan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de ruimtelijke afweging van het plan ook de overige belangen van bewoners en bedrijven meegewogen. Op basis van deze	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		afweging is de gemeente van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van overige belangen. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op een concrete zorg-behoefte (toenemende vraag naar zorgeenheden/logeren en een breder aanbod van dagbesteding) in de gemeente en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (restauratie van de boerderij in combinatie met de landschappelijke inpassing van het perceel) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een zorgboerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden. Indien reclamant desondanks van mening is dat de aantasting van het uitzicht en daarmee de waarde-vermindering van hun woning zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	

f.	**<u>Tijdelijke omgevingsvergunning</u>** De reclamant geeft aan dat de termijn van de tijdelijke vergunning inmiddels ruimschoots is overschreden.	Op 17 september 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden reeds besloten om medewerking te verlenen aan de permanente vestiging van de zorgboerderij en de mogelijkheid tot logeren op de locatie Minkeloos 26/26a te Noordeloos. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplanwijzigingsprocedure te worden doorlopen. Gezien de lange doorlooptijd van een bestemmingsplanwijzigingsprocedure en de grote vraag naar logeren, en daarmee de noodzaak tot uitbreiding is, is besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het in gebruik nemen van de boerderij Minkeloos 26/26a als zorgboerderij, met als voorwaarde dat binnen een jaar een aanvraag wordt ingediend voor de permanente vestiging van de zorgboerderij. Binnen een jaar na het verlenen van de tijdelijke omgevings-vergunning is een concept-bestemmingsplan ingediend. De procedure, de toetsing en afstemming van het bestemmingsplan, heeft door verschillende factoren waar de initiatiefnemers niet schuldig aan zijn een lange tijd in beslag genomen, waardoor het niet gepast is om de tijdelijke omgevingsvergunning op te zeggen.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.4 Volgnummer 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	**Communicatie** De reclamant geeft aan dat er op niet correcte wijze is gecommuniceerd over dit bestemmingsplan. De reclamant geeft aan geen goedkeuring te hebben verleend dan wel de kans heeft gehad tot het maken van evt. bezwaren.	Op 20 oktober 2022 heeft de gemeente Molenlanden bekend gemaakt via de wettelijke manier (digitale Gemeenteblad en het Kontakt) bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeloos, Minkeloos 26-26a' vanaf 21 oktober 2022 voor zes weken ter inzage heeft gelegen. De gemeente Molenlanden vraagt initiatiefnemers vroegtijdig met de omgeving in gesprek te gaan. De gemeente stelt hiervoor geen eisen als een minimaal straal rondom een plangebied. De initiatiefnemers van het plan hebben dit opgevat dat uitsluitend de bewoners van de woningen aan het einde van de toegangsweg (op korte afstand van de boerderij) hoeven te worden geïnformeerd. Na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is de reclamant alsnog de plannen toegelicht en is de mogelijkheid geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten aan de gemeente Molenlanden. Het gesprek heeft begin januari 2023 plaatsgevonden. Samengevat zijn in het gesprek dezelfde bezwaarpunten aangedragen als in de schriftelijke ingediende zienswijze.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
b.	**Aantasting privacy/woongenot** De reclamant geeft aan dat het plan de privacy, en daarmee het woongenot, ontneemt vanuit de tuin.	In het kader van het gelijkheidsbeginsel zal iedere (bouw)aanvraag door de gemeente op gelijke wijze worden beoordeeld. De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. De gemeente Molenlanden heeft vooruitlopend op dit bestemmingsplan, in overleg met de overlegpartners, een ruimtelijke afweging gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de ruimtelijke afweging van het plan ook de overige belangen van bewoners en bedrijven meegewogen. Op basis van deze afweging is de gemeente van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van overige belangen. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op een concrete zorg-behoefte (toenemende vraag naar zorgeenheden/logeren en een breder aanbod van dagbesteding) in de gemeente en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (restauratie van de boerderij in combinatie met de landschappelijke inpassing van het perceel) redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. De gemeente acht deze locatie als een geschikte locatie voor een zorgboerderij voor dagbesteding en de mogelijkheid tot logeren van zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, met een licht verstandelijke beperking, downsyndroom en/of gedragsstoornissen. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.	

		Indien reclamant van mening is dat de aantasting van de privacy en daarmee het verlies aan woongenot zodanig is dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Molenlanden.	
c.	**<u>Geluidsoverlast</u>** De reclamant geeft aan dat het plan zorgt voor verhoogde geluidsoverlast door groepen gillende kinderen (o.a. tijdens buiten-activiteiten in groepsvorm) en blaffende honden.	De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Een zorgboerderij kan, naast een milieugevoelige functie, als een bedrijfsmatige activiteit worden aangemerkt. In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een zorgboerderij niet specifiek opgenomen.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van het plan: 1. Paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder is aangevuld/gewijzigd.

		Gezien de schaal en aard van de zorgboerderij (in totaal 23 zorgeenheden met dagbestedings-activiteiten) kan de zorgboerderij worden geschaard onder milieucategorie 2.0 (vergelijkbaar met categorieën: verpleeghuizen en kinderopvang). Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast een zorgboerderij zijn andere functies als woningen, agrarische bedrijven en een camping aanwezig. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor verpleeghuizen en kinderopvang (milieucategorie 2.0), in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op circa 22 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omwonenden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de exploitanten van de zorgboerderij in het plan uitvoerig aandacht hebben besteed aan het voorkomen van geluidsoverlast. Tijdens de buiten-activiteiten in groepsvorm zijn er altijd begeleiders aanwezig die handelend optreden in geval van gillende kinderen. Om verkeersopstoppingen, verkeersonveilige situaties en overlast voor omwonenden te minimaliseren wordt aan de voorzijde, aan het einde van de oprijlaan, een parkeerterrein/verkeerslus gerealiseerd voor het halen en brengen van de zorgvragers. Ter plaatse is een stuk	

		verhard terrein gelegen wat gebruikt wordt als Kiss en Ride. Het overgrote deel van de zorgvragers worden in de ochtend met een auto of taxi afgezet en aan het einde van de dag weer opgehaald (de verkeers-bewegingen volgen daarmee dezelfde richting). Op basis van bovenstaande acht de gemeente het niet aannemelijk dat de reclamant onevenredige geluids-overlast ervaart van dit plan. Bovendien is stemgeluid en het geluid van blaffende honden in relatie tot omliggende woonpercelen in het kader van de Wet Geluidshinder geen wettelijk toetsingskader. Omdat de exploitanten van de zorgboerderij op goede voet met de buren willen leven, hebben zij aangegeven zich in te spannen om de geluidsuitstraling van kinderen, met name tijdens buitenactiviteiten in groepsvorm, en blaffende honden zoveel mogelijk te minimaliseren. Naar aanleiding van bovenstaande is paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld/gewijzigd.	
d.	**<u>Stankoverlast door de paardenstalling en mestopslag</u>** De reclamant geeft aan dat het plan leidt tot een verhoogde overlast van stank en ongedierte als gevolg van de stalling van paarden en de mestopslag nabij het perceel van de reclamant.	Conform de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor het houden van paarden buiten de bebouwde kom een afstand van minste 25 meter ten opzichte van geur-gevoelige objecten (gemeten vanaf de stal tot de gevel een geurgevoelig object) Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Een	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		kampeermiddel wordt niet aangemerkt als geurgevoelig object. De afstand van de paardenstal tot de gevel van de woning van de reclamant bedraagt ca. 87 meter. Om hinder van de mestplaat voor de omgeving te minimaliseren, is in afstemming met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) de mestplaat richting het westen verplaatst (naast de huidige paardenbak). Dit is tevens aangepast op het landschappelijk inpassingsplan. Hoewel er slechts een beperkt aantal paarden wordt gehouden op de zorgboerderij en er geen sprake is van het volwaardig bedrijfsmatig houden van paarden (de paarden maken onderdeel uit van de dagbestedings-activiteiten op de zorgboerderij) is bij de nieuwe locatie van de mestopslag rekening gehouden met de regels in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het bedrijfs-matig houden van paarden. Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.4.5 Opslaan van agrarische bedrijfsstoffen) geldt voor het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen buiten de bebouwde kom dat de afstand tussen de mestopslag en een geurgevoelig object tenminste 50 meter dient te bedragen. De afstand van de mestopslag tot de gevel van de woning van de reclamant bedraagt ca. 80 meter. Op grond hiervan acht de gemeente het niet aannemelijk dat de reclamant onevenredige stankoverlast ervaart van de paarden en de mestopslag op het terrein.	

e.	**Landschapsvervuiling** De reclamant is van mening dat het plan leidt tot landschapsvervuiling.	Zie beantwoording b. Het exploiteren van een zorgboerderij hoeft geen landschapsvervuiling te betekenen. In het plan is voldoende aandacht besteed voor de landschappelijke waarden. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassings-plan opgesteld. De dagbestedingsactiviteiten en bebouwing worden groen ingepast met streekeigen beplanting en/of gesitueerd achter bestaande bosschages. De gemeente is van mening dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze wordt ingericht. De bestemming 'Maatschappelijk' is strak om het erf van de zorgboerderij gelegd. De dagbestedingsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast is het landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van het bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing van het plangebied is daarmee juridisch afdwingbaar voor de gemeente.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
f.	**Overlast als gevolg van verkeer en parkeer-gelegenheid nabij perceelsgrens** De reclamant geeft aan dat het plan leidt tot verhoogde overlast door verkeer en parkeren nabij de perceels-grens met de gronden van de reclamant.	Het pad waar de reclamant op doelt betreft een agrarisch kavelpad. Dit pad wordt niet gebruikt door bezoekers van de zorgboerderij. De exploitanten van de zorgboerderij hebben in het plan uitvoerig aandacht besteed aan het voorkomen van overlast door verkeersbewegingen. Om verkeersopstoppingen, verkeersonveilige situaties en overlast voor omwonenden te minimaliseren wordt aan de voorzijde, aan het einde van de oprijlaan, een parkeerterrein/verkeerslus gerealiseerd voor het halen en brengen van de zorgvragers. Ter plaatse is een stuk verhard terrein gelegen wat gebruikt wordt als Kiss en Ride. Het overgrote deel van de zorgvragers worden in de ochtend met een auto of taxi afgezet en aan het einde	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		van de dag weer opgehaald (de verkeersbewegingen volgen daarmee dezelfde richting). Het parkeren vindt plaats bij de toegangsweg en aan de westzijde van het plangebied (zoals aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan). Bij incidentele gevallen waar de parkeerdruk wat hoger is, dient bekeken te worden hoe dit binnen de maatschappelijke bestemming opgelost kan worden. Het pad achter het perceel van de reclamant is bedoeld voor agrarisch verkeer. De gemeente is van mening dat er vanuit verkeerskundig oogpunt sprake is van een aanvaardbare situatie.	

3 (Ambtshalve) wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Het plan/het landschappelijk inpassingsplan is gewijzigd. Om hinder van de mestplaat voor de omgeving te minimaliseren, is de mestplaat richting het westen verplaatst (naast de huidige paardenbak).

2. De toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd:
    a. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in hoofdstuk 2 Planbeschrijving;
    b. Paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder is gewijzigd/aangevuld;

3. De bijlage bij de regels (landschappelijk inpassingsplan) is geüpdatet.

Verder, hebben de initiatiefnemers het plan geoptimaliseerd. Dit heeft geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Het plan/het landschappelijk inpassingsplan is gewijzigd:
    a. De tuinkas is komen te vervallen (i.v.m. de regelmatig harde wind op deze locatie is het niet handig om hier een kas te plaatsen);

2. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd:
    a. Artikel 3.1 lid d is verwijderd (functieaanduiding ‘kas’);

3. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
    a. De functieaanduiding ‘kas’ is verwijderd;
    b. Het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ is gewijzigd. Het bestemmingsvlak is strak om het erf van de zorgboerderij gelegd (conform het aangepaste landschappelijk inpassingsplan).