

Gemeente Haaksbergen

Ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, Partiële Herziening Hofweg 1, Maatweg ong. en Kinkelerweg 15, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1.”

Zienswijzennota

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Auteur: Colin Watson

Datum: augustus 2018

Inhoud

| | |
|---|---|
| 1. Inleiding..... | 3 |
| 2. Beoordeling van de ingediende zienswijzen..... | 5 |
| 3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen..... | 7 |
| 4. Ambtshalve wijzigingen..... | 8 |

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 8 mei 2018 besloten het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, Partiële Herziening Hofweg 1, Maatweg ong. en Kinkelerweg 15, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1” ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een vijf gebieden in het buitengebied van Haaksbergen. In deze gebieden zijn een viertal initiatiefnemers voornemens om uiteenlopende ontwikkelingen door te voeren op vijf locaties.

Hofweg 1, Buurse

Aan de Hofweg 1 te Buurse bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De initiatiefnemer is voornemens om totaal 1.540 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van de Rood voor Rood regeling. Ter compensatie wordt er één compensatiewoning gerealiseerd. Tevens is de initiatiefnemer voornemens om de bestaande karakteristieke boerderij te splitsen in twee wooneenheden in het kader van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-regeling). Bij deze woningen zal een extra bijgebouw van circa 270 m² worden gerealiseerd. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Maatweg ong. en Kinkelerweg 15, Haaksbergen

De initiatiefnemer is voornemens in het kader van de Rood voor Rood regeling aan de Kinkelerweg 15 te Haaksbergen 1.150 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen. Als tegenprestatie is de initiatiefnemer voornemens om één compensatiewoning te realiseren op een ongenummerd perceel aan de Maatweg te Haaksbergen. Beide percelen zullen landschappelijk worden ingepast.

Leemdijk 6, Haaksbergen

De initiatiefnemer is voornemens om het woonerf aan de Leemdijk 6 te Haaksbergen te ontwikkelen tot een recreatief erf. Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het renoveren van een karakteristieke boerderij tot boerderijkamers en het realiseren van een minicamping met bijbehorende voorzieningen. Het voornemen is dat mensen met een zorgvraag zorg gaan dragen voor het beheer en onderhoud van het vernieuwde erf. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Vrevelinkweg 1, Haaksbergen

De initiatiefnemer is voornemens om een extra bijgebouw van 150 m² te realiseren aan de Vrevelinkweg 1 te Haaksbergen. Ter compensatie wordt landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 170 m² aan de Urkerweg 15 te Haaksbergen (een veldschuur), gesloopt. De locatie aan de Vrevelinkweg 1 zal landschappelijk worden ingepast.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen, Partiële Herziening Hofweg 1, Maatweg ong. en Kinkelerweg 15, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1’ inclusief bijbehorende bijlagen heeft met ingang van 18 mei 2018 tot en met 28 juni 2018 voor een periode van zes weken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode is er één schriftelijke zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. Daarbij is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2. Beoordeling van ingediende zienswijzen

Zienswijze 1

Datum: 20 juni 2018

Zaaknummer: Z/18/008389

Datum binnenkomst: 20 juni 2018

Samenvatting zienswijze:

1. Allereerst willen wij benadrukken waardering te hebben voor het initiatief en de ondernemingsgeest om een minicamping voor zorgbehoevenden te realiseren. In dit kader vragen wij ons wel af, indien de beoogde opzet om wat voor redenen dan ook niet van de grond komt, welk soort bezoekers er dan op deze minicamping toegelaten mogen worden en welke beslist niet. Een jongerencamping geeft, met alle respect, (te) vaak en (te) veel overlast.
2. Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde soort beplanting houtsingel nr. 9 en haag nr. 10, echter begrijpen wij niet dat er geen maatregelen beschreven zijn om de ruimte (ca 17.5 meter) tussen de nrs. 9 en 10 overeenkomstig te beplanten / aan het zicht te onttrekken.
3. Met betrekking tot de voorgestelde plantmaat 80 – 100 cm voor de houtsingel nr. 9 zijn wij van mening dat het nog wel ca 5 jaar gaat duren alvorens de bonte verzameling verschillende soorten “schuttingen” en matig onderhouden achterkanten van gebouwen volledig aan het zicht onttrokken zullen zijn. Daarom zijn wij van mening dat er ook aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om de beoogde landschappelijke inpassing per direct te realiseren. Dit is ons inziens mogelijk middels het plaatsen van minimaal 3.00 meter rieten matten of iets dergelijks tussen de “schuttingen” / de achterkanten van de gebouwen en de erf afscheiding.
4. Ook vragen wij ons af wat er gebeurd als de jonge beplanting afsterft; worden deze dan zo spoedig mogelijk vervangen en wie ziet hierop concreet toe? Tevens de vraag vanaf welke hoogte er op termijn gesnoeid mag worden.
5. Met betrekking tot de afwatering vanaf perceel nemen wij aan dat de sloten overal voldoende capaciteit hebben of krijgen om ook de toename van hemelwater vanaf het verharde terrein van de Minicamping aan te kunnen.
6. Wij nemen de vrijheid op te merken dat de beoogde plaats van de containers in verband met veiligheid van de bezoekers van de minicamping veel beter verplaatst kan worden nabij de ingang van de minicamping aan de Leemdijk.

Reactie gemeente:

1. Hoewel in het bestemmingsplan geen specifieke leeftijdscategorie voor de camping is aangegeven, heeft de initiatiefnemer aangegeven dat het vooral zal gaan om een ouderencamping. In verband met de zorgfunctie van de boerderij heeft de initiatiefnemer aangegeven zelf ook geen behoefte te hebben aan overlast veroorzakende bezoekers. Kenmerk van deze vorm van recreatie is weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Er zijn relatief weinig gebouwen, en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid is beperkt. Daarnaast volstaat volgens de brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG, een afstand van 50 meter tussen een camping en een geluidsgevoelig object (waaronder een woning). In

jurisprudentie is bevestigd dat deze contour ook geldt voor een camping in het buitengebied. De woning van de indiener valt buiten deze contour. De camping zal beschikken over voldoende afvalcontainers waardoor er ook geen aanleiding is om hier extra overlast van te verwachten. Concluderend kan gesteld worden dat de vrees voor geluid-, stank- of afvaloverlast niet gedeeld wordt.

2. De keuze om de ruimte tussen de houtsingel nummer 9 en nummer 10 niet te beplanten was bewust gemaakt. Hierdoor zou de wand van de bestaande schuur beter zichtbaar zijn. Echter heeft de initiatiefnemer, in samenwerking met de landschapsdeskundige, besloten om aan het bezwaar van de indiener tegemoet te komen en akkoord te gaan met het beplanten van de betreffende ruimte. Dit zal gebeuren doormiddel een inheemse beukenhaag. In de zienswijze stelt de indiener voor om 17,5 meter te beplanten. De initiatiefnemer heeft echter besloten om 35 meter te beplanten. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan punt 3 uit de zienswijze. De extra 17,5 meter komt namelijk op de plaats te staan van de in de zienswijze benoemde schuttingen.
3. De mogelijkheid om aanvullende maatregelen te nemen voor houtwal nummer 9 is besproken met de initiatiefnemer. In overleg met de landschapsdeskundige heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de haag, met in het landschapsontwerp aangegeven nummer 6, door te trekken tot voorbij de stallingsplaats van de containers. Hiermee worden deze aan het zicht onttrokken. Om nog meer aan het verzoek van de indiener tegemoet te komen heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om heidematten tegen het gaas van de haag aan te brengen. Deze heidematten zullen naar verloop van tijd vergaan, echter zal het gaas tegen die tijd bedekt zijn met de klimop waardoor de stallingsplaats van de containers aan het zicht onttrokken blijft. Met deze maatregelen en het aanplanten van de eerder benoemde beukenhaag wordt volledig tegemoet gekomen aan punt 3 uit de zienswijze.
4. In de bestemmingsplanregels artikel 8.5.4: Voorwaardelijke verplichting Leemdijk 6, is opgenomen dat het in gebruik nemen van gronden zonder dat de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de inrichting van het Erfinrichtingsplan Leemdijk 6, tot strijdig gebruik wordt gerekend. Hiermee wordt het onderhoud van het terrein, zolang als het bestemmingsplan geldt, voldoende gewaarborgd.
5. Op 28 maart 2018 is er een watertoets voor de gewenste ontwikkeling uitgevoerd. Uit deze watertoets is gebleken dat het plan geen verhoogd risico loopt op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. In het plangebied wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gemengd stelsel. Hemelwater wordt geïnfiltreerd en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel. Concluderend kan worden gesteld dat er geen wateroverlast wordt verwacht.
6. In het ontwerp staan de containers langs de rand van het terrein. De rijroute langs de verschillende standplaatsen van de camping gaat hier ruim omheen. Daarnaast staan de containers niet in de weg van eventuele vluchtroutes. De beoogde plaats van de containers heeft naar onze mening geen negatieve invloed op de bezoekers van de minicamping.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De landschapsinrichting van bijlage 3 wordt door een nieuwe versie vervangen.

3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijze en de beoordeling daarvan hebben ertoe geleid dat het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, Partiële Herziening Hofweg 1, Maatweg ong. en Kinkelerweg 15, Leemdijk 6 en Vrevelinkweg 1 gewijzigd wordt vastgesteld. Concreet gaat het om een wijziging in de bijlage.

Wijziging toelichting:

- Bijlage 3 Ruimtelijk kwaliteitsplan Leemdijk 6: Het ontwerp is aangepast op basis van de ingediende zienswijze.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.