

**EINDVERSLAG**

**INSPRAAKPROCEDURE**

**VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN**  
**“Buitengebied Gramsbergen, De Vaart 12 te Ane**  
**(Hadassahoeve)”**.

**AFDELING RUIMTE EN ECONOMIE**  
**CLUSTER RUIMTE**

## **INHOUD:**

**I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**

**II. WEERGAVE INSPRAAKREACTIES**

**III. WIJZIGINGEN**

**IV. OVERLEGREACTIES**

**V. CONCLUSIE EN BESLUIT**

## **I. Overzicht gevolgde procedure**

### *aanleiding*

Aan De Vaart 12 te Ane staat een monumentale voormalige boerderij met een tweetal bijgebouwen, ook wel bekend als "Erve Habers". Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Gramsbergen" de bestemming "Woondoeleinden".

Er is een verzoek tot bestemmingsplanherziening ingediend. Het plan voorziet in het gebruik van het hoofdgebouw voor jeugdopvang. Ter ondersteuning van deze zorgvoorziening wordt op het erf ook een bed and breakfast, kampeerterrein voor 15 plaatsen en vergaderruimte gerealiseerd. Het is de bedoeling dat de jongeren de bed & breakfast, de vergaderlocatie en het kampeerterrein gaan verzorgen.

Door de plannen mogelijk te maken zal zowel het pand als het omringende erf een geschikte bestemming krijgen en weer worden opgeknapt. De bijgebouwen worden gedeeltelijk gesloopt en vergroot. Het hoofdgebouw behoudt zijn huidige omvang. In het voormalige bakhuis worden de sanitaire voorzieningen van het kampeerterrein, een kleine winkel voor streek eigen producten en een klein museum gerealiseerd. In het andere bijgebouw wordt een vergaderruimte met lichte horeca en drie bed and breakfast-kamers gerealiseerd. De bijgebouwen zullen worden vergroot om de nieuwe functies voldoende ruimte te kunnen geven.

Om de plannen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Op 11 augustus 2009 heeft het college besloten medewerking te willen verlenen aan het initiatief via een herziening van het bestemmingsplan. Op 1 december 2009 heeft het college besloten in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan.

### *ter inzage legging*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 10 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 20 januari 2010 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

De inspraakmogelijkheid en ter visie legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van woensdag 9 december 2009. Tijdens de ter visie legging zijn 6 inspraakreactie ingediend.

Daarnaast heeft met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan het overleg met provincie, waterschap en ministerie van VROM als bedoeld in 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgehad.

In hoofdstuk 2 worden de inspraakreacties behandeld. In hoofdstuk 3 zullen de wijzigingen van het plan worden uiteengezet. Vervolgens zal in hoofdstuk 4 de reacties in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro worden weergegeven.

## **II. Weergave inspraakreacties en gemeentelijke reactie**

1. Bewoners van de Tilster 2 te Ane, ingekomen op 7 januari 2010;
  - Er zal een zorgvoorziening voor jongeren (max. 8 meiden) worden gerealiseerd. Waarom maximaal 8 en wat zijn dit voor meiden? Wat gebeurt er met deze meiden als de therapie niet aanslaat?

### *Reactie gemeente:*

*Er is voor een maximum van 8 zorgcliënten gekozen gezien de benodigde oppervlakte per cliënt en de nodige ruimte voor de overige gewenste gebruiksfuncties op het perceel. Elke cliënt krijgt een eigen ruimte van 24 m<sup>2</sup> en verder worden er gezamenlijke ruimtes (spreekkamer, keuken, wasruimte en berging) gerealiseerd. Er zit een*

*maximum aan de te gebruiken ruimte voor de zorgappartementen, namelijk het bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. De bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw wordt namelijk niet vergroot. De zorgappartementen moeten worden gerealiseerd in het hoofdgebouw, net zo als de woonruimte van de hoofdbewoners.*

*De hulpverlening die Hadassa wil bieden speelt in op het spanningsveld tussen jeugdzorg en volwassenenzorg, ze willen zich richten op jongeren van 16 tot 23 jaar. Als de therapie niet aanslaat dan zal het behandelplan worden aangepast.*

*Inpraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Mochten de vergunningen worden verleend, geldt dat dan alleen voor deze meiden of is het ook mogelijk, als het blijkt dat deze doelgroep niet meer financieel toereikend is, dat er een andere doelgroep binnen dezelfde vergunningen wordt opgevangen? Zoals drugsverslaafden of zedendelicten. Want deze twee groepen zijn niet wenselijk in een buurtschap als Ane waar in de avond veel jongeren fietsen naar Gramsbergen en naar het verenigingsgebouw in Ane.

*Reactie gemeente:*

*In het nieuwe bestemmingsplan is onder de bestemming "Gemengd" bepaald dat de gronden bestemd zijn voor een zorgvoorziening in de vorm van een jeugdopvang. Dit houdt in dat allerlei soorten jeugdopvang mogelijk zal zijn op het perceel. In het bestemmingsplan zal er een definitie van jeugdopvang worden opgenomen. Onder jeugdopvang wordt verstaan: "Een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van jonge personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding behoeven". Verwacht wordt dat deze vorm van opvang geen overlast voor de omgeving zal veroorzaken.*

*Inpraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Wat gebeurt er met de mogelijke vergunningen als de Fam. Beute vertrekt? Vervallen ze of blijft deze van kracht?

*Reactie gemeente:*

*De verleende vergunningen zoals een bouwvergunning voor de verbouw en het op dat moment geldende bestemmingsplan blijven bestaan. Deze zijn niet persoonsgebonden.*

*Inpraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Graag aandacht voor de flora en fauna. Op deze locatie zijn verblijfplaatsen en foerageer en vliegroutes van vleermuizen en meerdere zwaar beschermde broedvogels. Ook is hier een steenmarter bekend.

*Reactie gemeente:*

*Er is een Ecologisch onderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning, kenmerk 9V3744.B2 d.d. 16 oktober 2009 naar de waarde van het plangebied voor beschermde flora en fauna. Ook zijn eventuele ecologische relaties met omliggende gebieden als de Ecologische Hoofdstructuur in kaart gebracht. Dit onderzoek is als bijlage van het bestemmingsplan opgenomen. Uit deze quickscan blijkt dat voor een aantal soortgroepen en activiteiten effecten kunnen worden voorkomen of beperkt door middel*

*van mitigerende maatregelen. De aanwezige Flora en Fauna zorgt niet voor belemmering in de uitvoering van het plan.  
Inpraakreactie wordt niet overgenomen.*

- In de toelichting wordt gesproken over aanvullend onderzoek met een hoge trefkans op archeologica uit de periode laat paletithicum-nieuwe tijd. Het gebouw is een monument van hoge waarde. Wordt er ook aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd?

*Reactie gemeente:*

*Gezien de archeologische waarde heeft het perceel een dubbelbestemming gekregen. Het perceel is daarmee ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Dit houdt in dat indien er een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> er een aanvullend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Tevens is het hoofdgebouw een monumentaal pand en zal voor de verbouw ook een monumentenvergunning moeten worden verleend. Op dit moment houdt het plan het hergebruik van het bestaande hoofdgebouw in en de verbouw en vergroting van de bijgebouwen.*

*Inpraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Voor de rust en de veiligheid van en voor de bewoners van Ane is het geen goede zaak als deze plannen worden gerealiseerd.

*Reactie gemeente:*

*Er zijn geen indicatoren bekend waaruit blijkt dat de rust en de veiligheid zal worden geschaad door de uitvoering van dit plan. Het plan laat een goede ruimtelijke ordening zien. De belangen van omwonenden zijn afgewogen en meegenomen in de diverse onderzoeken en in de ruimtelijke onderbouwing zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeken en de toelichting van het bestemmingsplan geven blijk van een goede ruimtelijke ordening.*

*Inpraakreactie wordt niet overgenomen.*

2. Alfa accountants en adviseurs, namens de bewoners van De Steeghe 1 te Ane, ingekomen op 13 januari 2010;
- Onder 2.1. rijksbeleid geeft u onder 4 aan, dat borging van veiligheid een speerpunt is. In de onderhavige situatie is sprake van een zorgboerderij met daarnaast recreatie. Beide diensten zijn dus kennelijk getoetst op het punt van veiligheid, maar daarvan spreekt de nota onvoldoende. Het betekent voor betrokkene dat de veiligheid van zijn bedrijf ten opzichte van deze zorggroep punt van zorg is. Centraal is daarbij de vraag of de betrokkenen de benodigde bevoegdheden hebben (opleiding/certificering), ook voor de bedrijfstak recreatie.

*Reactie gemeente:*

*Onder het begrip “borging van veiligheid” uit de Nota Ruimte wordt vooral verstaan de borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Dit onderdeel van het nationaal ruimtelijk beleid is niet van toepassing op dit plan.*

*Opleiding of ervaring is geen criterium waaraan getoetst wordt bij de aanvraag om een bestemmingsplanherziening. Wel moet door middel van een bedrijfsplan en diverse (milieutechnische) onderzoeken aangetoond worden dat er sprake is van een haalbaar initiatief en een uitvoerbaar plan. De gemeente is van oordeel dat hier sprake is van een uitvoerbaar en haalbaar plan. Het bestemmingsplan laat een goede ruimtelijke ordening zien, de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en laten geen belemmeringen tegen de uitvoering zien. Ook heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- In hoofdstuk 3.1. geeft u aan dat vervolgonderzoek noodzakelijk is om vast te stellen of sporen van bewoning op de onderzoeklocatie aanwezig zijn. Cliënt veronderstelt dat de procedure niet verdergaat voordat op dit punt helderheid is verschaft.

*Reactie gemeente:*

*Het vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd indien er een bouw aanvraag wordt ingediend voor een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte (afgraving) van 40 cm. Om dit te waarborgen heeft het perceel een archeologische dubbelbestemming gekregen.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Onder 5.6. schrijft u dat met betrekking tot bedrijven en de milieuzonering een afstand geadviseerd wordt van 100 meter vanwege geur. In de milieuvergunning is echter een cirkel van 50 meter opgenomen. Het melkveebedrijf van de heer Hulter ligt dus binnen de geadviseerde cirkel. De genoemde 50 meter uit de milieuvergunning is op dit moment niet belangrijk; het gaat om de actuele regelgeving en beleidskaders. Dat betekent dat een afstand van 100 meter het juiste vertrekpunt is. Afgezien van het feit dat de nieuwe geurgevoelige objecten (Bed & Breakfast, woonruimte, vergaderruimte) binnen de 100 meter liggen van een geuremissiepunt, neemt de afstand tussen de emissiepunt en geurgevoelig object zelfs af. Immers het geurgevoelige object is in de huidige situatie nog bedrijfswoning (De Vaart 12). In de nieuwe situatie liggen de nieuwe woon – en vergadervoorzieningen op kortere afstand. Jurisprudentie heeft geleerd dat in een overbelaste situatie het niet gewenst is de afstand tussen emissiepunt en geurgevoelige object nog kleiner te maken. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren ruimtes aan de Vaart 12 niet gewaarborgd. De onderhavige situatie behelst bovendien een bedreiging voor de continuïteit van onze cliënt als onverhoopt toch de geadviseerde afstand in belang toeneemt of zwaarder blijkt te wegen.

*Reactie gemeente:*

*De genoemde afstand van 100 meter komt uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Hierin staat in bijlage 1 bij SBI-code 0121 (fokken en houden van rundvee) een vereiste minimale afstand van 100 meter genoemd, met categorie 3.2. Het gaat hier echter om een richtlijn. Van de vereiste minimale afstand kan gemotiveerd worden afgeweken.*

*De gemeente Hardenberg heeft op 17 november 2009, op grond van artikel 6 Wgv de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg”(Geurverordening) vastgesteld. De Geurverordening is op 26 november 2009 in werking getreden. In de*

*Geurverordening zijn de wettelijke geurnormen en de vereiste minimale afstanden voor bestaande melkveehouderijen aangepast.*

*De Vaart 12 ligt buiten de bebouwde kom en gelet op de vereiste minimale afstanden uit de Geurverordening moet een afstand van 50 meter in acht worden genomen voor nieuwbouw van een veestalling op het perceel De Steeghe 1 tot een geurgevoelig gebied. Voor bestaande stallen geldt een afstand van 25 meter. De afstand moet worden gemeten van het bouwblok van het agrarisch bouwperceel. Aan deze afstanden is getoetst en hieraan wordt voldaan zodat de plannen voor De Vaart 12 geen beperking oplevert voor het rundveebedrijf De Steeghe 1.*

*In de Wgv en Geurverordening wordt dus gemotiveerd afgeweken van de afstand uit de VNG-brochure. Een wet is een hogere regelgeving dan een handreiking volgens de VNG-brochure. Op grond van de huidige regelgeving worden door de plannen van De Vaart 12 de uitbreidingsmogelijkheden van De Steeghe 1 niet beperkt. Bovendien komen er op de locatie De Vaart 12 geen geurgevoelige objecten bij binnen een geurcontour zodat een goed woon en leefklimaat gegarandeerd blijft.*

*Inpraakreactie wordt niet overgenomen.*

3. Bewoners Slagenweg 1 te Anerveen, ingekomen op 14 januari 2010;
  - Er zijn al voldoende minicampings in het Vechtdal aanwezig. Een verdere uitbreiding van deze minicampings in het Vechtdal is niet gewenst. Als er een verdere uitbreiding van minicampings wordt toegestaan gaat dit ten koste van de kwaliteit van de andere minicampings die zich bevinden in het Vechtdal.
  - Hoe verhoudt deze aanvraag zich met betrekking tot de Beleidsregel “Intrekking Wet op de openlucht recreatie (WOR)”. Onder 5.1.4 staat dat een kleinschalig kampeerterrein slechts wordt toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf. Van een actief agrarisch bedrijf is sprake als een ondernemer zijn hoofdkomen uit het agrarische bedrijf geniet. Dit wordt vastgelegd in de voorschriften van het bestemmingsplan. Van dit laatste is geen sprake omdat de ondernemer geen agrariër is en zijn hoofdkomen uit een andere branche denkt te halen. Ook wordt er geen invulling gegeven aan regel 6.1.2.1. Regulier kampeerterrein in het Vechtdal.

*Reactie gemeente:*

*De gemeente beschouwt de voorgenomen activiteit als een welkome toevoeging op het bestaande toeristisch product. Dit doet geen afbreuk aan al bestaande voorzieningen. Het perceel ligt volgens de Visienota Buitengebied niet in het Vechtdal maar in het Gemengde Gebied. Dit gedeelte uit de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. In de Visienota Buitengebied van de gemeente wordt voor dit gebied voorzien dat er ontwikkelingsruimte is voor wonen (verbrede) landbouw en economie (bedrijven). Het gemengde gebied biedt mogelijkheden voor de vestiging van een kampeerterrein. De beleidsregel “Intrekking WOR” geeft onder paragraaf 6.2. Gemengde gebieden aan dat er wanneer er sprake is van een toevoeging op het bestaande toeristische product, waarbij de kwaliteiten rust, ruimte en natuur gewaarborgd worden, er incidenteel ruimte is voor recreatieve ontwikkelingen. Beoordeeld is dat dit het geval is, de camping is een welkome toevoeging op het bestaande toeristische product. Door middel van een bestemmingsplanherziening kan de gemeente een regulier kampeerterrein op het perceel toestaan. Het betreft geen kleinschalig kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf, echter een onderdeel van de zorgfunctie binnen de bestemming “Gemengd”. Het perceel is gelegen nabij de*

wandelroute het Pieterpad, Het kampeerterrein zal de zorgfunctie van het perceel ondersteunen en versterken doordat de zorgcliënten verantwoordelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het kampeerterrein en de bed and breakfast.

Inspraakreactie wordt niet overgenomen.

4. Bewoners van De Vaart 15 te Ane, ingekomen op 18 januari 2010;
- Het rapport gaat over een heel wat ruimere voorziening dan een zorgvoorziening voor meiden.

*Reactie gemeente:*

*In het nieuwe bestemmingsplan is onder de bestemming Gemengd opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor een zorgvoorziening in de vorm van een jeugdopvang. Dit houdt in dat allerlei soorten jeugdopvang mogelijk zal zijn op het perceel. In het bestemmingsplan zal er een definitie van jeugdopvang worden opgenomen. Onder jeugdopvang wordt verstaan: "Een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van jonge personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding behoeven. Ook zijn de gronden bestemd voor een bed and breakfast, een kampeerterrein, een winkelruimte, een vergaderruimte en lichte horeca. Deze toekomstige functies zijn echter ook in het (voor)ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.*

Inspraakreactie wordt niet overgenomen.

- Speelt de betekenis Hadassa met een bepaalde geloofsrichting een rol? Waarom kan dit nu wel?

*Reactie gemeente:*

*Of een bepaalde geloofsrichting een rol speelt is niet relevant bij de beoordeling van een ruimtelijk plan. Enkele ruimtelijk relevante aspecten kunnen worden afgewogen in een bestemmingsplanprocedure. Het plan laat een goede ruimtelijke ordening zien.*

Inspraakreactie wordt niet overgenomen.

- Er is gezegd dat er geen campings bij zouden komen in dit gebied.

*Reactie gemeente:*

*Ons is niet duidelijk wie dit gezegd heeft en in welke context dit is gezegd. Het perceel ligt volgens de Visienota Buitengebied niet in het Vechtdal maar in het Gemengde Gebied. Dit gedeelte uit de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. In de Visienota Buitengebied van de gemeente wordt voor dit gebied voorzien dat er ontwikkelingsruimte is voor wonen (verbrede) landbouw en economie (bedrijven). Het gemengde gebied biedt mogelijkheden voor de vestiging van een kampeerterrein. De beleidsregel "Intrekking WOR" geeft onder paragraaf 6.2. Gemengde gebieden aan dat er wanneer er sprake is van een toevoeging op het bestaande toeristische product, waarbij de kwaliteiten rust, ruimte en natuur gewaarborgd worden, er incidenteel ruimte is voor recreatieve ontwikkelingen. Beoordeeld is dat dit het geval is, de camping is een welkome toevoeging op het bestaande toeristische product. Door middel van een bestemmingsplanherziening kan de gemeente een regulier kampeerterrein op het perceel toestaan. Het betreft geen kleinschalig kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf, echter een onderdeel van de zorgfunctie binnen de bestemming "Gemengd". Het perceel is gelegen nabij de wandelroute het Pieterpad, Het kampeerterrein zal de*



*zorgfunctie van het perceel ondersteunen en versterken doordat de zorgcliënten verantwoordelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het kampeerterrein en de bed and breakfast.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- 25 plaatsen zou teveel zijn voor ons campeerbedrijf De Scheffershoeve in hetzelfde gebied aan de Nieuwlandeweg 6. Hierover ook graag uitleg.

*Reactie gemeente:*

*De situatie aan de Scheffershoeve is geen onderwerp binnen deze bestemmingsplanherziening echter zal voor de duidelijkheid worden ingegaan op het verschil met de Hadassahoeve, die een kampeerterrein zal krijgen van max. 15 plaatsen.*

*Minicamping De Scheffershoeve is ook gelegen op een woondoeleinden perceel. Het bestemmingsplan van dit perceel geeft aan dat er 15 kampeerplekken aanwezig mogen zijn. De beleidsregel "Intrekking WOR" biedt kleinschalige kampeerterreinen door de toegekende functie in de Visienota Buitengebied en het karakter van dit gebied de mogelijkheid om uit te breiden naar 25 kampeermiddelen door middel van een planologische procedure. In september 2009 heeft De Scheffershoeve informatie ontvangen over de mogelijkheden tot het uitbreiden van het aantal campingplaatsen. Dit kan door een bestemmingsplanherziening waarbij het perceel een recreatieve bestemming krijgt en de camping een regulier kampeerterrein wordt net zo bij als de Hadassahoeve. Echter behoudt de Hadassahoeve zijn 15 kampeerplaatsen.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Zoals nu het nieuw voorgestelde bestemmingsplan is omschreven onder punt 1.1. "wijziging t.b.v. zorgvoorziening voor meiden" en onder 4.1 "zorgvoorzieningen voor jongeren" is toch wel heel wat anders.

*Reactie gemeente:*

*In het nieuwe bestemmingsplan is onder de bestemming "Gemengd" bepaald dat de gronden bestemd zijn voor een zorgvoorziening in de vorm van een jeugdopvang. Dit houdt in dat allerlei soorten jeugdopvang mogelijk zal zijn op het perceel. In het bestemmingsplan zal er een definitie van jeugdopvang worden opgenomen. Onder jeugdopvang wordt verstaan: "Een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van jonge personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding behoeven".*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- De punten 1 t/m 4 onder 2.1. (nota ruimte/rijksbeleid) zijn niet in overeenstemming met het plan.

*Reactie gemeente:*

*De vestiging van een zorgvoorziening zoals de Hadassahoeve is onder te brengen onder het tweede doel "bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland". Achtergrond van het bevorderen van een vitaal platteland is dat het economisch draagvalk en de vitaliteit van de landelijke gebieden onder druk staan. Om dit te versterken wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik als vervangende*

*nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Volgens het beleid opgenomen in paragraaf 2.3. kan er van alles nog wat, wat voorheen niet mogelijk was. Het geheel wordt bovendien gesubsidieerd en onder het motto van opvanghuis gerealiseerd. Dit kan bijzaak worden om camping, horeca, vergaderruimte enz. mogelijk te maken.

*Reactie gemeente:*

*In paragraaf 2.3. van het bestemmingsplan staat het gemeentelijk beleid uiteengezet. Dit is geldend algemeen beleid, wat dus voor iedereen geldt. De verschillende gebruiksfuncties die op het perceel zullen plaatsvinden passen binnen het bestaande gemeentelijke beleid. De gemeente heeft geen subsidie verstrekt voor de realisatie van dit plan, wel krijgt men een provinciale subsidie voor de opvang van jongeren.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- De inspraakavond welke in augustus 2008 is gehouden is helemaal niet positief ontvangen. De omwonende buurtgenoten waren tegen de komst van deze opvang.

*Reactie gemeente:*

*Er is geen inspraakavond of inloopavond door de gemeente georganiseerd. In het bestemmingsplan en in dit inspraakverslag is dan ook geen resultaat van een gehouden inspraakavond opgenomen.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Als het gaat om duurzaamheid/veiligheid dan horen deze functies hier niet thuis.

*Reactie gemeente:*

*Er zijn geen indicatoren bekend waaruit blijkt dat de veiligheid of een vorm van duurzaamheid zal worden geschaad. De gemeente heeft geen milieutechnische, planologische of stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan. Het plan laat een goede ruimtelijke ordening zien. De belangen zijn afgewogen en meegenomen in de diverse onderzoeken en in de ruimtelijke onderbouwing zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

5. Bewoners van De Vaart 21 te Ane, ingekomen op 19 januari 2010;
- Ons is een vergunning afgewezen omdat een dakkapel niet zou passen in de omgeving die beschreven werd en bekend staat als een Essen en kampenlandschap. Ons rijst de vraag waarom de gemeente nu zou besluiten mee te werken aan een opvangtehuis met bed & breakfast met een minicamping. Het lijkt ons duidelijk dat dit hoe dan ook de rust zal verstoren in ons uiterst kleine dorp. Dit is de reden dat de mensen van Ane, voor Ane hebben gekozen. Landelijke rust en veiligheid en dit mag ons inziens niet veranderen.

*Reactie gemeente:*

*Er zijn geen indicatoren bekend waaruit blijkt dat het plan afbreuk zal doen aan rust. Het bestemmingsplan is met de nodige zorgvuldigheid voorbereid, er hebben diverse*

*onderzoeken plaatsgevonden waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Een weigering van een dakkapel door de welstandscommissie op een ander perceel is van een andere orde en heeft niets te maken met deze bestemmingsplanprocedure.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Wij hebben vraagtekens bij de goede bedoelingen van de Hadassahoeve. Ze pretenderen hun plan te verwezenlijken vanuit christelijk oogpunt, terwijl ze op hun website vanaf het begin al schrijven over de al reeds aangekochte boerderij terwijl het nog gewoon in de vrije verkoop staat, dit is foute informatie.

*Reactie gemeente:*

*De gegevens op de website van de Hadassahoeve zijn niet van invloed op de procedure van het bestemmingsplan. Enkel de gegevens opgenomen in het voorontwerp, ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan en de reacties daarop kunnen van invloed zijn.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Zeven dames, vastgelopen in de maatschappij, 24 uur onder toezicht houden door 1 persoon met enkele uren ingekochte hulp is niet mogelijk.

*Reactie gemeente:*

*Door middel van een bedrijfsplan en diverse (milieutechnische) onderzoeken moet ruimtelijk aangetoond worden dat er sprake is van een haalbaar initiatief en uitvoerbaar plan. De gemeente is van oordeel dat hier sprake is van een uitvoerbaar en haalbaar plan. Het bestemmingsplan laat een goede ruimtelijke ordening zien, de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en laten geen belemmeringen tegen de uitvoering zien. Ook heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Hopelijk heeft het gemeentebestuur zich goed verdiept in een materie als deze en welke problemen zich voor kunnen doen met een opvangtehuis zoals bedoeld. Eenmaal een vergunning en er is geen weg terug. Wij vrezen dan ook voor een waardevermindering van onze woningen op het moment dat er problemen ontstaan.

*Reactie gemeente:*

*Waardevermindering van omliggende woningen kan worden aangetoond door een planschadeprocedure. Om een dergelijke procedure op te starten dient er een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente. Dit is een aparte procedure die kan worden opgestart nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Het bestemmingsplan is met de nodige zorgvuldigheid voorbereid, er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Indien het perceel anders zal worden gebruikt als aangegeven binnen het bestemmingsplan kan er door de gemeente handhavend worden opgetreden. Ook is de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

6. Bewoners van De Vaart 19 te Ane, ingekomen op 19 januari 2010.
  - U geeft aan dat de omgeving van Erve Habers wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk, dit zouden wij graag zo willen houden. Wij wonen in landelijk gebied en

vinden dat de bestemming (camping, museum, vergaderruimte en opvang van jongeren) van Hadassa hier niet binnen past. Ook zijn wij van mening dat het plan om een minicamping te starten op deze locatie niet nodig is voor de ontwikkeling van dit buitengebied. Er zijn namelijk in deze omgeving al meer als genoeg locaties waar campings gerealiseerd zijn.

*Reactie gemeente:*

*Er zijn geen indicatoren bekend waaruit blijkt dat de rust zal worden geschaad. De gemeente heeft geen milieutechnische, planologische of stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan. Het bestemmingsplan is met de nodige zorgvuldigheid voorbereid, er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.*

*Het gaat in dit geval om een kampeerterein met maximaal 15 plaatsen. Het perceel ligt volgens de Visienota Buitengebied in het Gemengde Gebied. In de Visienota wordt voor dit gebied voorzien dat er ontwikkelingsruimte is voor wonen (verbrede) landbouw en economie (bedrijven). Het gemengde gebied biedt mogelijkheden voor de vestiging van een kampeerterein. De beleidsregel "Intrekking WOR" geeft onder paragraaf 6.2. Gemengde gebieden aan dat er wanneer er sprake is van een toevoeging op het bestaande toeristische product, waarbij de kwaliteiten rust, ruimte en natuur gewaarborgd worden, er incidenteel ruimte is voor recreatieve ontwikkelingen. Beoordeeld is dat dit het geval is, de camping is een welkome toevoeging op het bestaande toeristische product. Door middel van een bestemmingsplanherziening kan de gemeente een regulier kampeerterein op het perceel toestaan. Het betreft geen kleinschalig kampeerterein bij een agrarisch bedrijf, echter een onderdeel van de zorgfunctie binnen de bestemming "Gemengd". Het perceel is gelegen nabij de wandelroute het Pieterpad, Het kampeerterein zal de zorgfunctie van het perceel ondersteunen en versterken doordat de zorgcliënten verantwoordelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het kampeerterein en de bed and breakfast.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Wij vragen u aandacht voor de beschermde flora en fauna waaronder de zwaar beschermde steenmarter, de veldspitsmuis en verschillende soorten vleermuis welke zich hier in grote getale bevinden en hier hun nest of foerageergebied hebben. Als buurtbewoners treffen wij hier elk jaar grote getallen broedende vogels aan die dit gebied uiterst geschikt achten voor het groot brengen van hun jongen. Dit gaat door de realisatie van de Hadassahoeve in gevaar komen doordat er veel meer activiteit plaats gaan vinden en dit zich uit in verstoring van de broedplaatsen. Tevens moeten we de amfibieën beschermen aangezien hier de zwaar beschermde poelkikker is aangetroffen welke hoge eisen aan zijn habitat stelt. In uw rapport staat dat er in het plangebied geen water aanwezig is, maar dit is wel het geval in het gedeelte van de oude vechtarm staat het grootste gedeelte van het jaar een flinke laag water welke uitermate geschikt is voor de poelkikker.

*Reactie gemeente:*

*Er is een Ecologisch onderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning, kenmerk 9V3744.B2 d.d. 16 oktober 2009 naar de waarde van het plangebied voor beschermde flora en fauna. Ook zijn eventuele ecologische relaties met omliggende gebieden als de Ecologische Hoofdstructuur in kaart gebracht. Dit onderzoek is als bijlage van het*

*bestemmingsplan opgenomen. Uit deze quickscan blijkt dat voor een aantal soortgroepen en activiteiten effecten kunnen worden voorkomen of beperkt door middel van mitigerende maatregelen. De aanwezige Flora en Fauna zorgt niet voor belemmering in de uitvoering van het plan.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Sporen van de IJzertijd en Late Middeleeuwen moeten niet vergeten worden, deze zijn van grote archeologische waarde.

*Reactie gemeente:*

*Gezien de archeologische waarde heeft het perceel een dubbelbestemming gekregen. Het perceel is daarmee ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Dit houdt in dat indien er een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> er een aanvullend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Wij zijn er op tegen dat een aantal bomen verwijderd gaan worden aangezien deze toch beeldbepalend zijn voor een kampen-essen-landschap.

*Reactie gemeente:*

*Op dit moment is enkel bekend, komende uit het erfinrichtingsplan, dat er een aantal coniferen zullen worden verwijderd. Als er in de toekomst ook kapvergunningplichtige bomen worden gekapt zal men eerst een kapvergunning moeten aanvragen. De kap van deze bomen is niet geregeld in het bestemmingsplan.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

- Wij vragen om deze wijziging alleen toe te staan zolang de heer Beute eigenaar is en indien hij besluit tot verkoop, dat er dan weer opnieuw gekeken moet worden naar een nieuwe bestemming. Dit om ondermeer de aanwezigheid van bepaald ongewenste bevolkingsgroepen tegen te gaan (criminelen, drugsverslaafden). Want wij willen ons rustig landelijk woongebied waarborgen.

*Reactie gemeente:*

*In het nieuwe bestemmingsplan is onder de bestemming "Gemengd" bepaald dat de gronden bestemd zijn voor een zorgvoorziening in de vorm van een jeugdopvang. Dit houdt in dat allerlei soorten jeugdopvang mogelijk zal zijn op het perceel. Onder jeugdopvang wordt verstaan: "Een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van jonge personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding behoeven. Ook zijn de gronden bestemd voor een bed and breakfast, een kampeerterrein, een winkelruimte, een vergaderruimte en lichte horeca.*

*Een bestemmingsplan kan niet persoonsgebonden gemaakt worden. Bij verkoop zal het perceel gebruikt mogen worden conform de bestemming opgenomen in het bestemmingsplan.*

*Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

### **III. Wijzigingen**

Ambtshalve en naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- in de toelichting:
  - Het erfinrichtingsplan wordt opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan met een verwijzing in de toelichting.
  - Het perceel ligt volgens de Visienota Buitengebied in het Gemengd gebied en niet in het Vechtdal.
  - Er wordt een regulier kampeerterrein aangelegd van maximaal 15 plaatsen.
  - Hoofdstuk 2, Beleidskader is aangepast aan relevante en recente provinciale en gemeentelijke regelgeving.
  - Hoofdstuk 4, Planbeschrijving is verduidelijkt met daarin omschreven de vergroting van de bijgebouwen.
  - De toelichting wordt aangepast het bepaalde in de regels.
  
- in de regels:
  - Omschrijving van het begrip Jeugdopvang.
  - Maximum aantal kampeerplaatsen (15 kampeermiddelen).
  - Grootte van het hoofdgebouw en bijgebouwen wordt weergegeven.
  - Gewenst gebruik van het hoofdgebouw en bijgebouwen wordt aangegeven
  - De staat van horeca-activiteiten is beperkt tot lichte (dag)horeca in de vorm van een broodjeszaak, lunchroom of tearoom.
  
- op de verbeelding:
  - het bouwvlak wordt zoals omschreven in de toelichting en regels weergegeven.

### **IV. Overleg**

#### **Inleiding**

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening hebben wij de provincie Overijssel, het ministerie van VROM en Waterschap Velt en Vecht verzocht te adviseren over het voorontwerp bestemmingsplan.

Ter voorbereiding van het voorontwerpplan is op 7 januari 2010 in het kader van artikel 3.1.1. Bro namens het college een overlegverzoek verzonden naar deze overlegpartijen. Aangegeven is dat wij binnen 6 weken een reactie wensen te ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan, in ieder geval voor 20 februari 2010, en dat wij er anders van uit gaan dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot dit plan.

Bovenstaande wijzigingen van het voorontwerp zijn in de vorm van een aangepast conceptontwerp zijn ook voorgelegd aan de provincie Overijssel.

#### **Reacties**

Op 11 en 23 februari 2010 heeft de provincie Overijssel aangegeven dat zij kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. De provincie is voorstander van zorg- en recreatiefuncties als hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, zeker wanneer dit een karakteristiek pand aan de rand van een dorp betreft. Twee 'meedenk-opmerkingen' ten aanzien van de regels:

- in de bouwregels wordt een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> toegestaan. Dit wordt niet gekoppeld aan bepalingen over de locatie van het gebouw, waardoor het op het hele bestemmingsvlak gebouwd zou kunnen worden. Wij adviseren om het te koppelen aan het hoofdgebouw, bv. door een maximale afstand op te nemen.

- het kampeerterrein (met een behoorlijk grote omvang op de plankaart) wordt niet aan regels gebonden, bijvoorbeeld aan een maximaal aantal kampeermiddelen. In de toelichting wordt het aantal van 15 kampeermiddelen genoemd, het lijkt ons daarom goed om het begrip minicamping of kleinschalig kamperen te gebruiken en in de begripsbepalingen te definiëren (aantal plaatsen en seizoensgebonden).

De ambtshalve wijzigingen, zoals omschreven onder III zijn aan de provincie voorgelegd. De reactie van de provincie op het voorontwerp en het aangepaste conceptontwerp worden samen met de inspraakreacties en het gemeentelijke antwoord daarop opgenomen in hoofdstuk 8, maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook is naar aanleiding van de reactie van de provincie het plan aangepast.

Op 21 juli 2010 heeft de provincie Overijssel per email aangegeven dat zij geen bezwaar heeft tegen het aangepaste bestemmingsplan zoals is omschreven in het concept-ontwerp bestemmingsplan. Dit concept-ontwerp bestemmingsplan zal na goedkeuring van het college als ontwerpplan ter inzage worden gelegd.

### **Conclusie**

Zowel het waterschap Velt en Vecht als het ministerie van VROM heeft niet gereageerd op het overlegverzoek en heeft geen reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan gegeven. Er mag daarom vanuit worden gegaan dat zij (in eerste instantie) geen opmerkingen hebben met betrekking tot het plan. De provincie heeft wel een overlegreactie ingestuurd en deze wordt, net zoals de inspraakreacties, meegenomen in het ontwerpplan.

De reacties leiden tot de volgende aanpassingen in het plan:

- *Plankaart:*  
Geen aanpassingen
- *Regels:*  
De mogelijkheid tot de bouw van een (al dan niet extra) bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> is uit de regels verwijderd. Aan het kampeerterrein is een maximum van 15 kampeermiddelen gegeven zoals ook al in de toelichting stond omschreven.  
De maximale toekomstige oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen is weergegeven.
- *Toelichting:*  
Geen aanpassingen

### **VI. Conclusie en besluit**

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. de inspraakreacties niet over te nemen
2. het plan ambtshalve wordt aangepast zoals is aangegeven onder III en IV;
3. het plan verder in procedure wordt gebracht door het ontwerpplan ter visie te leggen;
4. een afschrift van dit verslag wordt aangeboden aan de personen genoemd onder II en aan de gemeenteraad bij het voorstel tot planvaststelling.

Hardenberg,

Burgemeester en wethouders van de gemeente HARDENBERG

burgemeester,

secretaris,